

Poznámky k účtovnej závierke

Účtovná jednotka: Byty Opletalova s.r.o.
Sídlo: Bystrická 27, 841 07 Bratislava
IČO: 44802218

Obdobie: 01.01.-31.12.2025

Cl. I. Všeobecné údaje

1. Základné údaje o spoločnosti

Názov spoločnosti: **Byty Opletalova s.r.o.**
Sídlo: **Bystrická 27, 841 07 Bratislava**

IČO: **44802218**
Dátum založenia: **21.05.2009**
Dátum zápisu do OR: **02.07.2009**
Poznámka: **údaje v prílohe sú uvádzané v celých EUR**

2. Hlavné činnosti spoločnosti

Predmet činnosti
sprostredkovanie predaja, kúpy a prenájmu nehnuteľností
správa bytového/nebytového fondu

3. Zoznam členov orgánov spoločnosti

a. Konatelia spoločnosti

Meno a priezvisko	Rodné číslo	Poznámky
Yurii Burma		

b. Dozorná rada spol. s r.o.

4. Štruktúra spoločníkov

Meno	Podiel v EUR	%	Hlas. práva
Yurii Burma	5000	100,00	100

5. Najvyššie podniky v konsolidácii

6. Materský podnik v konsolidácii

7. Miesto, kde možno tieto konsolidované účtovné závierky získať:

8. Spoločnosť je neobmedzene ručiacim spoločníkov v týchto podnikoch:

9. Počet pracovníkov

Priemerný počet zamestnancov počas účtovného obdobia	1
Z toho riadiacich	0

10. Dôvod zostavenia účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená ako: *riadna ročná účtovná závierka*

Účtovná závierka bola zostavená *za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.*

11. Schválenie účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie

Účtovná závierka zostavená za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená **valným zhromaždením** dňa: 31.03.2025

Čl. II. Účtovné metódy a zásady

1. Spôsob ocenenia

a. Nehmotný investičný majetok nakupovaný

nevykazuje

b. Nehmotný investičný majetok vytvorený vlastnou činnosťou

nevykazuje

c. Hmotný investičný majetok nakupovaný

cenou obstarania

d. Hmotný investičný majetok vytvorený vlastnou činnosťou

nevykazuje

e. Finančné investície

nevykazuje

f. Zásoby nakupované

cenou obstarania

g. Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou

nevykazuje

h. Pohľadávky

nominálnou hodnotou

i. Finančný majetok

nominálnou hodnotou

j. Prechodné účty aktív

nominálnou hodnotou

k. Rezervy

nominálnou hodnotou

l. Záväzky

nominálnou hodnotou

m. Prechodné účty pasív

nominálnou hodnotou

n. Darovaný majetok

nevykazuje

o. Majetok nadobudnutý privatizáciou alebo kúpou cez Fond národného majetku

nevykazuje

2. Spôsob zostavenia odpisového plánu pre investičný majetok

Hmotný investičný majetok

Odpisový plán na rok 2025 bol zostavený v zmysle § 26 zákona č.595/2003 Z.z. Účtovné odpisy sa rovnajú daňový:

Nehmotný investičný majetok

Odpisový plán na rok 2025 bol zostavený v zmysle § 26 zákona č.595/2003 Z.z. Účtovné odpisy sa rovnajú daňový:

3. Zásady pre tvorbu opravných položiek

a. Investičný majetok

nevykazuje

b. Zásoby

nevykazuje

c. Krátkodobý finančný majetok

nevykazuje

d. Pohľadávky

nevykazuje

4. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu:

- Kurzom určeným v kurzovom lístku Národnej Banky Slovenska platným ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu ku dňu zostavenia účtovnej závierky:

- Kurzom určeným v kurzovom lístku Národnej Banky Slovenska platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky.

Kurzové rozdiely ku dňu zostavenia účtovnej závierky pri prepočte stavov účtov skupín 21, 22, 25, 26 vedených v cudzej mene sa zaúčtovali na účty finančných nákladov, resp. finančných výnosov.

Kurzové rozdiely ku dňu zostavenia účtovnej závierky z prepočtu zostatkov na účtoch v skupinách 05, 06, 23, 24, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 46, 47 vyjadrených v cudzej mene sa zaúčtovali na účty kurzových rozdielov aktívnych alebo pasívnych.

5. Zmeny spôsobov oceňovania, odpisovania, postupov účtovania usporiadania a obsahového vymedzenia položiek účtovnej závierky oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu.

Účtovná jednotka neuskutočnila počas účtovného obdobia zmeny spôsobov oceňovania.

Účtovná jednotka neuskutočnila počas účtovného obdobia zmeny spôsobov odpisovania.

Účtovná jednotka neuskutočnila počas účtovného obdobia zmeny spôsobov účtovania.

Účtovná jednotka neuskutočnila počas účtovného obdobia zmeny spôsobov usporiadania a obsahového vymedzenia položiek účtovnej závierky.

Čl. III. Doplnujúce informácie k súvahe a výkazu ziskov a strát

1. Prehľad o pohybe investičného majetku

a. Nehmotný investičný majetok

Zriaďovacie výdavky

Pohyb	Stav k 1.1.	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.
Obstarávacích cien					0
Oprávok a opravných položiek					0
Zostatkových cien					0

Nehmotné výsledky výskumnej a obdobnej činnosti

Pohyb	Stav k 1.1.	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.
Obstarávacích cien					0
Oprávok a opravných položiek					0
Zostatkových cien					0

Software

Pohyb	Stav k 1.1.	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.
Obstarávacích cien					0
Oprávok a opravných položiek					0
Zostatkových cien					0

Oceniteľné práva

Pohyb	Stav k 1.1.	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.
Obstarávacích cien					0
Oprávok a opravných položiek					0
Zostatkových cien					0

Iný nehmotný investičný majetok

- Drobný nehmotný investičný majetok

Pohyb	Stav k 1.1.	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.
Obstarávacích cien					0
Oprávok a opravných položiek					0
Zostatkových cien					0

Nedokončené nehmotné investície

Pohyb	Stav k 1.1.	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.
Obstarávacích cien					0
Oprávok a opravných položiek					0
Zostatkových cien					0

Poskytnuté preddavky na nehmotný investičný majetok

Pohyb	Stav k 1.1.	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.
Obstarávacích cien					0
Oprávok a opravných položiek					0
Zostatkových cien					0

b. Hmotný investičný majetok

Pozemky

Pohyb	Stav k 1.1.	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.
Obstarávacích cien	0				0
Oprávok a opravných položiek					0
Zostatkových cien	0				0

Budovy, haly a stavby

Pohyb	Stav k 1.1.	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.
Obstarávacích cien	720020	258151	290853		687318
Oprávok a opravných položiek	258151		243657		14494
Zostatkových cien	461869	258151	47196		672824

Stroje, prístroje a zariadenia, dopravné prostriedky a inventár.

Pohyb	Stav k 1.1.	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.
Obstarávacích cien	135645	44722	11375		168992
Oprávok a opravných položiek	45462	17972	11375		52059
Zostatkových cien	90183	26750			116933

Pestovateľské celky trvalých porastov

Účtovná jednotka nevlasťní a neviduje pestovateľské celky trvalých porastov.

Základné stádo a ťažné zvieratá

Účtovná jednotka nevlasťní a neviduje základné stádo a ťažné zvieratá.

Iný hmotný investičný majetok

- Drobný Hmotný investičný majetok

Pohyb	Stav k 1.1.	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.
Obstarávacích cien					0
Oprávok a opravných položiek					0
Zostatkových cien					0

Nedokončené hmotné investície

Poskytnuté preddavky na hmotný investičný majetok

Opravná položka k nadobudnutému majetku

c. Finančné investície

Podielové cenné papiere a vklady v podnikoch s rozhodujúcim vplyvom

Účtovná jednotka nevlasťní a neviduje podielové cenné papiere a vklady v podnikoch s rozhodujúcim vplyvom.

Podielové cenné papiere a vklady v podnikoch s podstatným vplyvom

Účtovná jednotka nevlasťní a neviduje podielové cenné papiere a vklady v podnikoch s podstatným vplyvom.

Ostatné investičné cenné papiere a vklady

Účtovná jednotka nevlasťní a neviduje ostatné investičné cenné papiere a vklady.

Pôžičky podnikom v skupine

Účtovná jednotka nevlasťní a neviduje pôžičky podnikom v skupine.

Iné finančné investície

Účtovná jednotka nevlasťní a neviduje iné finančné investície.

2. Názov, sídlo, vlastné imanie a hospodársky výsledok za bežné a minulé účtovné obdobie

a. Dcérske podniky

Účtovná jednotka nemá dcérske podniky.

b. Spoločné podniky

Účtovná jednotka nemá spoločné podniky.

c. Pridružených podnikov

Účtovná jednotka nemá pridružené podniky.

3. Spôsob a výška poistenia investičného majetku

Druh majetku	Výška poistenia	Spôsob poistenia
Hnuteľné veci		

4. Údaje o zásobách

a. Prehľad o opravných položkách: Účtovná jednotka netvorí opravné položky na zásobách.

Pohyb opravných položiek	Opravné položky v EUR			
	Zač.zost.	+ tvorba	- zníženie	k 31.12.
Materiál	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0
Tovar	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0

b. Spôsob a výška poistenia zásob

Účtovná jednotka má poistené zásoby

c. Údaje súvisiace so zákazkovou výrobou

5. Údaje o pohľadávkach

a. **Prehľad o opravných položkách** Účtovná jednotka netvorí opravné položky na pohľadávkach.

Dlhodobé pohľadávky

Krátkodobé pohľadávky

Pohyb opravných položiek	Opravné položky v EUR			
	Zač.zost.	+ tvorba	- zníženie	k 31.12.
Pohľadávky z obchodného styku	0	0		0
Pohľadávky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Sociálne zabezpečenie	0	0	0	0
Štát - daňové pohľadávky	0	0	0	0
Štát - odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0
Pohľadávky v podnikoch s rozhodujúcim vplyvom	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0

b. **Výška pohľadávok do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti**

Pohľadávky	Výška
Do lehoty splatnosti:	3617
Po lehote splatnosti:	
Spolu:	3617

c. **Výška pohľadávok krytých záložným právom alebo inak zabezpečené**
 nevykazuje

d. **Popis tvorby odloženej daňovej pohľadávky**
 nevykazuje

e. **Výška a opis pohľadávok voči spriazneným osobám.**
 nevykazuje

6. Údaje o finančnom majetku

a. **Popis finančného majetku**

Finančný majetok	k 31.12.	Popis
Peniaze	623	hotovosť, peniaze na ceste
Účty v bankách	74605	bankové účty
Ceniny		Stravné lístky

Bankové účty klientov 222
 nevykazuje

Majetkové cenné papiere
 nevykazuje

Dlžné cenné papiere
 nevykazuje

b. **Prehľad o opravných položkách** Účtovná jednotka netvorí opravné položky k fin.majetku.

Pohyb opravných položiek	Výška
Majetkové cenné papiere	
Dlžné cenné papiere	

c. **Finančný majetok týkajúci sa spriaznených osôb**
 nevykazuje

Majetkové cenné papiere
 nevykazuje

Dlžné cenné papiere
 nevykazuje

Iný krátkodobý finančný majetok
 nevykazuje

7. Údaje o prechodných účtoch aktív

a. Významné položky časového rozlíšenia

Časové rozlíšenie	k 31.12.	Popis
Náklady budúcich období	5232	
Príjmy budúcich období		
Kurzové rozdiely aktívne		

b. Významné položky dohadných účtov aktívnych

c. Prechodné účty aktív týkajúce sa spriaznených osô Účtovná jednotka nevykazuje účty týkajúce sa spriaznených

Náklady budúcich období

Kurzové rozdiely aktívne

Príjmy budúcich období

Dohadné účty aktívne

8. Údaje o vlastnom imaní

a. Popis základného imania 5000

b. Výška upísaného imania zapísaného v obchodnom 5000

c. Popis a výška zmien podľa jednotlivých súvahových položiek

Položka	Stav v období		Rozdiel (B - M)	Popis
	minulom	bežnom		
Základné imanie	5000	5000	0	
Emisné ážio			0	
Ostatné kapitálové fondy			0	
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín			0	
Zákonný rezervný fond	500	500	0	
Nedeliteľný fond			0	
Štatutárne a ostatné fondy			0	
Nerozdelený zisk minulých rokov	774249	789368	15119	
Neuhradená strata minulých rokov			0	
Hospodársky výsledok bežného obdobia	15119	21484	6365	

d. Rozdelenie účtovného zisku príp. usporiadanie účtovnej straty

e. Návrh rozdelenia hospodárskeho výsledku v schvaľovacom konaní, ktorý bude predložený príslušnému orgánu účtovnej jednotky

9. Údaje o rezervách

a. Popis jednotlivých rezerv

Pohyb rezerv	stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Rezervy zákonné	1238	1241		1238	1241
Rezerva na kurzové straty					0
Ostatné rezervy					0

b. Rezervy týkajúce sa spriaznených os Účtovná jednotka nevykazuje.

Druh rezervy	K spriazneným osobám
Rezervy zákonné	
Rezerva na kurzové straty	
Ostatné rezervy	

10. Údaje o záväzkoch

a. Výška záväzkov do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti

Záväzky z obchodného styku	Výška
Do lehoty splatnosti:	0
Po lehote splatnosti:	
Spolu:	0

b. Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti

Druh záväzku	SPOLU	Zostatková doba splatnosti		
		do 1 roku	od 1-5 r.	nad 5 r.
Záv. voči pod. s rozhodujúcim vplyvom				
Záv. voči pod. s podstatným vplyvom				
Dlhodobé prijaté preddavky				
emitované dlhopisy				
Dlhodobé zmenky na úhradu				
Iné dlhodobé záväzky				
Záväzky z obchodného styku				
Záv. voči spoločníkom a združeniam				
Záväzky voči zamestnancom	655	655		
Záväzky vzo sociálneho zabezpečenia	399	399		
Štát, daňové záväzky a dotácie	2455	2455		
Štát - odložený daňový záväzok				
Záv. voči pod. s rozhodujúcim vplyvom				
Záv. voči pod. s podstatným vplyvom				
Iné záväzky				

c. Výška záväzkov krytých záložným právom alebo ináč zabezpečená nevykazuje

d. Opis tvorby odloženého daňového záväzku nevykazuje

e. Výška a popis záväzkov voči spriazneným osobám. Účtovná jednotka nevykazuje.

Druh záväzku	Identifikácia záväzku	Výška záväzku	Spriaznená osoba	Vzťah k ÚJ
Dlhodobé záväzky: iné dlhodobé záväzky				
Krátkodobé záväzky: iné záväzky				

f. Prehľad o sociálnom fonde

Popis	Stav k 1.1.	Tvorba	Čerpanie	Stav k 31.12.
Sociálny fond	308	55		363

g. Údaje o dlhopisoch
 nevykazuje

11. Údaje o jednotlivých bankových úveroch a výpomociach
 nevykazuje

12. Údaje o prechodných účtoch pasív Účtovná jednotka nevykazuje.

a. Popis významných položiek časového rozlíšenia

Časové rozlíšenie	k 31.12.	Popis
Výdavky budúcich období		
Výnosy budúcich období	13990	
Kurzové rozdiely pasívne		

b. Popis významných položiek dohadných účtov pasívnych

Položka	k 31.12.	Popis
Dohadné účty pasívne		

c. Prechodné účty pasív týkajúce sa spriaznených osô Účtovná jednotka nevykazuje.

Výdavky budúcich období

Výnosy budúcich období

Kurzové rozdiely pasívne

Dohadné účty pasívne

13. Údaje o tržbách za vlastné výkony a tovar

Tržby	Spolu	SR	Zahraničie
Tržby za predaj tovaru	590833	590833	
Tržby za predaj vl.výrobkov a služieb	52249	52249	
Tržby za vlastné výkony a tovar spolu	643082	643082	
Tržby z predaja investičného majetku a materiálu			
z toho predaj investičného majetku			
Tržby z predaja cenných papierov a vkladov			
z toho predaj finančných investícií			

14. Údaje o zmene stavu vnútropodnikových zásob vlastnej

výroby

Účtovná jednotka nevykazuje.

Položka		Vo výške
Zmena stavu zásob vo výsledovke		
Zmena stavu zásob v súvahe		
Rozdiel		0
Dôvody	manká a škody	
	reprezentačné	
	dary	
	iné:	

15. Údaje o nákladových úrokoch

Nákladové úroky (562)	Suma	Spriaznené osoby
Spolu v tom:	1	

16. Údaje o výnosových úrokoch

Výnosové úroky (662)	Suma	Spriaznené osoby
Spolu v tom: bankové úroky kreditné	3084	

17. Údaje o výnosoch z finančných investícií

Účtovná jednotka nevykazuje.

18. Údaje o mimoriadnych nákladoch a mimoriadnych výnosoch

Účtovná jednotka nevykazuje.

Druh	Výška	Z toho časť týkajúca sa spriaznených osôb

19. Údaje o mimoriadnych nákladoch a výnosoch týkajúcich sa iných účtovných období

Účtovná jednotka nevykazuje.

a. Náklady

b. Výnosy

20. Prehľad o majetku, ktorého trhové ocenenie sa výrazne odlišuje od jeho ocenenia v účtovníctve

Účtovná jednotka nevykazuje.

a. Nehmotný investičný majetok

b. Hmotný investičný majetok

c. Finančné investície

d. Obežné aktíva

21. Prenajatý majetok a najatý majetok zachytený na podsúva-

hovorom účte

22. Prípadné ďalšie záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe Účtovná jednotka nevykazuje.

- a. Záväzky vyplývajúce z ručenia
- b. Záväzky vyplývajúce zo súdnych sporov
- c. Záväzky vyplývajúce z poskytnutých záruk
- d. Záväzky vyplývajúce z predpisov a zmlúv o podriadenosti záväzku
- e. Záväzky vyplývajúce z ručenia aj za ostatné spoločnosti

23. Jednotlivé ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe Účtovná jednotka nevykazuje.

- a. Povinnosti z devízových termínovaných obchodov a iných finančných derivátov
- b. Povinnosti z opčných obchodov
- c. Zákonná alebo zmluvná povinnosť odobrať určité produkty
- d. Povinnosti z leasingových, nájomných, poisťných, koncesionárskych, licenčných a podobných zmlúv
- e. Povinnosť preinvestovať prostriedky získané oslobodením od dane z príjmov
- f. Povinnosti vyplývajúce z privatizácie
- g. Iné povinnosti

24. Údaje o príjmoch členov orgánov spoločnosti Účtovná jednotka nevykazuje.

a. Súčasní členovia orgánov spoločnosti

Meno	Rodné číslo	Člen orgánu	Výška príjmu v EUR	Poskytnuté preddavky	Iné

b. Bývalí členovia orgánov spoločnosti

25. Údaje o výskume a vývoji Účtovná jednotka nevykazuje.

26. Údaje o spriaznených osobách

Účtovná jednotka nevykazuje.

a. Zoznam spriaznených osôb

Názov/meno	IČO	Adresa/sídlo	Vzťah k účt. jed.

b. Uskutočnené transakcie medzi spriaznenými osobami

27. Doplnujúce údaje k prehľadu peňažných tokov

Účtovná jednotka nevykazuje.

a. Kompenzovanie hrubých výdavkov a hrubých príjmov, ak možnosť kompenzácie účtovná jednotka využije

b. Investičné a finančné transakcie, ktoré nespôsobujú pohyb peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov

c. Zložky peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov a súlad medzi sumami v prehľade o peňažných tokoch a ekvivalentnými položkami vykazovanými v súvahe

d. Zásady, ktoré účtovná jednotka prijala pre určenie štruktúry peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov

e. Vplyv zmien v zásadách pre určovanie zložiek peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov

28. Udalosti, ktoré nastali po dni zostavenia účt. závierky

Po dni zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti.