

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2025

zostavené podľa Opatrenia Ministerstva financií SR č. MF/15464/2013-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahovom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie
pre mikro účtovné jednotky v aktuálnom znení

Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE1) Základné informácie o účtovnej jednotke:

| | |
|----------------------------|---|
| Obchodné meno: | FTK Real, s. r. o. |
| Sídlo: | Košická 5590/56, 821 08 Bratislava |
| Právna forma: | Spoločnosť s ručením obmedzeným |
| Dátum vzniku: | Zápis do obchodného registra: 6.2.2018 |
| Hlavný predmet podnikania: | Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než nákladných služieb spojených s nájmom |
| Subjekt verejného záujmu: | FTK Real, s. r. o. nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU). |
| Účtovné obdobie: | Kalendárny rok 2025 |

Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (2 ZoU)

(Do veľkostnej skupiny mikro účtovná jednotka patrí taká, ktorá za dve po sebe idúce účtovné obdobia spĺňa aspoň dve z troch podmienok – suma netto aktív nepresiahla 350 000 eura, čistý obrat nepresiahol 700 000 eur, a priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia nepresiahol 10.

| Názov položky | Účtovné obdobie 2025 | Účtovné obdobie 2024 | Účtovné obdobie 2023 | Áno/Nie |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
| Netto aktíva celkom | 592 455 | 595 988 | 597 193 | nie |
| Čistý obrat celkom | 33 130 | 25 920 | 29 295 | áno |
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov | 0 | 0 | 0 | áno |

Komentár: UJ spĺňa v obdobiach pre rok 2025 veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – mikro účtovná jednotka, preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre túto veľkostnú skupinu (Opatrenie č. MF/15464/2013-74

2) **Dátum schválenia účtovnej závierky** za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie účtovnej jednotky: **12.3.2025** – na základe zápisnice z Valného zhromaždenia spoločnosti.

3) **Právny dôvod** na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou:
Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia | 0 | 0 |

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Informácie o orgánoch účtovnej jednotky – štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, pričom sa uvádzajú najmä informácie – o podmienkach a výške jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení, o pôžičkách a ich podmienkach (výška úrokov, celková suma pôžičky, suma splatenej pôžičky, suma odpustenej pôžičky), o použití majetku účtovnej jednotky na súkromné účely; v členení na jednotlivé orgány (informácie sa neuvádzajú vtedy, ak by umožnili identifikáciu finančnej situácie konkrétnej fyzickej osoby):

| Orgány účtovnej jednotky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|------------------------------------|---|--|
| Štatutárny orgán | Ing. Tomáš Klepetko Lucia Klepetková | Ing. Tomáš Klepetko Lucia Klepetková |
| - druh príjmu (výhody): | 0 | 0 |
| Dozorný orgán | | |
| - druh príjmu (výhody): | | |
| Iný orgán účtovnej jednotky | | |
| - druh príjmu (výhody): | | |

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude **nepretržite pokračovať** vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve. Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (goinconcern).

2) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Informácia o **zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód**, a to s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia. Ak v dôsledku zmeny účtovných zásad a účtovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie v neporovnateľných hodnotách:

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

3) Informácie o charaktere a účele **transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky (napr. súdne spory, zmluvy, časovo limitované licencie a oprávnenia, podnikové kombinácie, záväzky investovať, dopad legislatívy, celkový pokles v hospodárskom segmente):

4) **Spôsob a určenie oceňovania** majetku a záväzkov (vrátane rozhodujúcich odhadov):

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

| Č. | Názov položky | Spôsob oceňovania |
|-------|---|-------------------------------|
| 1. | Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený: | Obstarávacia cena |
| 2. | Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený: | Vlastné náklady |
| 3. | Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom): | Reprodukčná obstarávacia cena |
| 4. | Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený: | Obstarávacia cena |
| 5. | Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený: | Vlastné náklady |
| 6. | Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom): | Reprodukčná obstarávacia cena |
| 7. | Dlhodobý finančný majetok: | Obstarávacia cena |
| 8. | Zásoby obstarané kúpou: | Obstarávacia cena |
| 9. | Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou: | Vlastné náklady |
| 10. | Zásoby obstarané inak (darom): | Reprodukčná obstarávacia cena |
| 11. | ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj: | Menovitá hodnota |
| 12.1. | Vlastné pohľadávky: | Menovitá hodnota |
| 12.2. | Kúpené pohľadávky: | Obstarávacia cena |
| 13. | Krátkodobý finančný majetok: | Obstarávacia cena |
| 14. | Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy: | Menovitá hodnota |
| 15. | Závazky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov: | Menovitá hodnota |
| 16. | Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy: | Menovitá hodnota |
| 17. | Deriváty: | Menovitá hodnota |
| 18. | Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi: | Menovitá hodnota |
| 19. | Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci: | Obstarávacia cena |
| 20. | Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov: | Menovitá hodnota |

b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované. Prechodné zníženie hodnoty majetku je zaúčtované formou opravnej položky stanovené odborným odhadom bonity klienta.

c) Závazky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **reálnou hodnotou**: Na rizikové pohľadávky spoločnosť tvorila opravné položky.

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi:

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

- Finančné nástroje definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy).
- Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovila UJ odborným odhadom bonity príslušného majetku.
- Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke UJ stanovila metódu odúčročenia na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU).
- Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
- UJ počas účtovného obdobia (§ 25 ZoU), ani k závierkovému dňu (§ 27 ZoU) nepoužila ocenenie reálnou hodnotou – lebo nemala k tomu vecnú náplň.
- ÚJ používa pri oceňovaní úbytku rovnakého druhu zásob a cenných papierov – vážený aritmetický priemer (§ 25/5 ZoU; § 22/1 PU).
- ÚJ používa pri oceňovaní prírastku cudzej meny v hotovosti alebo na bankový účet – zmenárenský kurz konkrétnej banky (§ 24/3 ZoU).

➤ ÚJ používa pri oceňovaní úbytku cudzej meny v hotovosti alebo z bankového účtu – základné pravidlo (D-1), teda kurz zo dňa predchádzajúceho dňu účtovného prípadu (§ 24/2/a; § 24/6 ZoU).

f) Účtovná jednotka nepoužila dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov metódou vlastného imania (§ 27/9 ZoU).

g) **Tvorba odpisového plánu** pre dlhodobý majetok, pričom sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy:

| Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok | číslo účtu | doba odpisovania (počet rokov) |
|---|------------|--------------------------------|
| Stavby | 021001 | 40 |

Komentár k odpisovému plánu:

➤ ÚJ používa účtovné odpisy nezávisle na daňových odpisoch. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci, kedy bol zaradený do užívania. Účtovné odpisy vychádzajú z predpokladanej doby používania majetku. Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje počas 4 rokov od jeho obstarania.

➤ ÚJ používa rovnomerné odpisovanie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku.

➤ ÚJ odpisuje jednotlivé veci alebo relevantné súbory hnutelných vecí (napr. počítačová sieť, nábytková zostava). ÚJ nepoužíva komponentné odpisovanie (odpisovanie častí majetku - komponentov).

➤ ÚJ nepoužila jednorazový odpis dlhodobého majetku z dôvodu jednorazového trvalého zníženia hodnoty majetku (§ 21/5 PU).

➤ ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého nehmotného majetku - položky pod 2 400 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/2 PU).

➤ ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého hmotného majetku - položky pod 1 700 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/6 PU).

➤ ÚJ nepoužíva dobrovoľné účtovanie podlimitného technického zhodnotenia do odpisovaného dlhodobého majetku – technické zhodnotenie pod 1 700 eur za účtovné obdobie (§ 21/3 PU; § 29/2 ZDP).

➤ ÚJ nepoužíva dobrovoľnú kapitalizáciu úrokov do obstarávacej ceny odpisovaného dlhodobého hmotného majetku alebo dlhodobého nehmotného majetku (§ 34/1 PU; § 35/2/h PU).

h) Informácia **o poskytnutých dotáciách** a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie: Účtovná jednotka nemá náplň.

5) Informácie o oprave významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. Účtovná jednotka môže uviesť aj informácie o oprave nevýznamných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia: V účtovnom období 2025 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

| Opis účtovného prípadu | Suma | MD/DAL | Vplyv na výsledok | Vplyv na vlastné imanie |
|------------------------|------|--------|-------------------|-------------------------|
| | | | | |
| | | | | |

Vysvetlivky k oprave chýb minulých účtovných období:

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

a) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill - dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty: Účtovná jednotka nemá náplň.

2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU):

Pritom sa uvádza forma tohto zabezpečenia a uvádza sa zmena reálnej hodnoty v priebehu účtovného obdobia (§ 27 ZoU). Pre každý druh derivátov sa uvádza informácia o rozsahu a povahe týchto derivátov vrátane významných podmienok, ktoré môžu ovplyvniť sumu, načasovanie a mieru istoty budúcich peňažných tokov a v tabuľkovej forme informácia zobrazujúca pohyby v oceňovacích rozdieloch z ocenenia reálnou hodnotou počas účtovného obdobia.

| Názov položky derivátov | Suma | MD/DAL | Vplyv na výsledok | Vplyv na imanie |
|-------------------------|------|--------|-------------------|-----------------|
| | | | | |
| | | | | |

Komentár: Prvotné ocenenie reálnou hodnotou (§ 25 ZoU) počas účtovného obdobia – bez náplne.

3a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov: Bez náplne.

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov | 630 000 | 630 000 |

3b) Celková suma zabezpečených záväzkov – opis a spôsob zabezpečenia záväzkov:

| Zabezpečené záväzky | Bežné účtovné obdobie | |
|---|-----------------------|------------------|
| | Spôsob zabezpečenia | Hodnota záväzkov |
| Záväzky zabezpečené záložným právom | záložné právo | |
| Záväzky zabezpečené iným spôsobom | | |
| Celková suma zabezpečených záväzkov: | x | |

4) Informácie o vlastných akciách:

5) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt (napr. výnosy z predaja podniku alebo jeho časti, náklady z dôvodu predaja podniku alebo jeho časti, škody z dôvodu živelných pohrôm):

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) Podmienený majetok – opis a hodnota pravdepodobného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jeden alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky; týmto majetkom sú – napr. práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv: **Spoločnosť neviduje podmienený majetok.**

1b) Podmienené záväzky – opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia; takými podmienenými záväzkami sú: **Spoločnosť neviduje podmienené záväzky.**

2) **Ostatné finančné povinnosti**, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch - napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy:

3) **Podsúvahové účty** – uvádzajú sa informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU):

| Názov podsúvahovej položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|----------------------------|-----------------------|--|
| Prenajatý majetok | | |
| Majetok prijatý do úschovy | | |
| Pohľadávky z opcií | | |
| Závazky z opcií | | |
| Odpísané pohľadávky | | |
| Iné | | |

Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI (Následné udalosti)

Uvádzajú sa informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré nastali v čase po závierkovom dni - do dňa zostavenia účtovnej závierky (t.j. do dňa podpísania výkazov podľa § 17/5 ZoU) a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát, napríklad: **Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, nenastali žiadne upravujúce ani neupravujúce udalosti.**

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť.

Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia UZ).

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

Pre túto časť poznámok spoločnosť nemá obsahovú náplň.