

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2025

zostavené podľa Opatrenia č. MF/23378/2014-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie **pre malé účtovné jednotky**, v znení neskorších predpisov

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

Obchodné meno:	Hotel Sliezsky dom, a. s.
Sídlo:	Karloveská 34, 841 04 Bratislava
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra: 21. 09. 2006
Hlavný predmet podnikania:	Prenájom nehnuteľností
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť Hotel Sliezsky dom, a. s. nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2025

Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (2 ZoU)

(Do veľkostnej skupiny mala účtovná jednotka patriť taká, ktorá za dve po sebe idúce účtovné obdobia spĺňa aspoň dve z troch podmienok – suma netto aktív presiahla 450 000 eur, ale nepresiahla 5 000 000 eur, čistý obrat presiahol 900 000 eur, ale nepresiahol 10 000 000 eur a priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia presiahol 10, ale nepresiahol 50).

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	5 514 541	5 350 482	Áno
Čistý obrat celkom	719 811	600 000	Nie
Počet zamestnancov	0	0	Nie

Komentár: ÚJ spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – mikro účtovná jednotka, ÚJ sa rozhodla zostaviť účtovnú závierku, poznámky podľa metodiky pre veľkostnú skupinu **malá účtovná jednotka** (Opatrenie č. MF/23378/2015-74).

2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky:

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti zostavená k 31.12.2024 bola schválená rozhodnutím jediného akcionára dňa 26.09.2025.

3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17, ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za obdobie od 1.1.2025 do 31.12.2025 za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou:

Spoločnosť nie je materskou spoločnosťou a nespĺňa podmienky zákona o účtovníctve na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky. Účtovná závierka spoločnosti nevstupuje do konsolidovanej účtovnej závierky inej spoločnosti.

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

Členom orgánov účtovnej jednotky neboli poskytnuté žiadne plnenia formou pôžičiek, záruk alebo iných zabezpečení.

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

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

Spoločnosť podniká v segmente prenájmu nehnuteľnosti pričom prenajíma celú nehnuteľnosť jednému zákazníkovi. Jej výnosy sú teda závislé od schopnosti tohto jedného zákazníka splácať nájomné. Na základe informácií, ktoré má vedenie Spoločnosti v súčasnosti k dispozícii, vedenie nepredpokladá pokles schopnosti nájomníka splácať nájomné a taktiež ani ukončenie spolupráce s týmto nájomníkom.

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 zásady a metódy boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.**

3) **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):	Reálna hodnota
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reálna hodnota
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.	Záväzky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Menovitá hodnota
16.	Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	Menovitá hodnota
17.	Deriváty:	Reálna 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 a tiež nebolo účtované.

c) Záväzky 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**: úrokový swap

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.
 - Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
- f) **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)	odpisová sadzba (%)
Stavby	021	12 - 50	8,33 - 2,00
Samostatné HV a súbory HV	022	4 – 6	16,67 – 25,00

Komentár k odpisovému plánu:

- UJ 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.
- UJ používa rovnomerné odpisovanie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku.
- ÚJ používa kategóriu drobného dlhodobého hmotného majetku - položky v hodnote 100 až 1 700 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/6 PU). Doba odpisovania tohto majetku je stanovaná na 4 roky.

4) Informácie o oprave významných chýb

Spoločnosť neúčtovala o oprave účtovných odpisov minulých období.

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

1) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill:

Nemá obsahovú náplň.

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

Nemá obsahovú náplň.

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

Spoločnosť nemá záväzky s dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.

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

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

4) **Informácie o vlastných akciách:**

Základné imanie spoločnosti 4 388 000 EUR tvorí ku dňu účtovnej závierky 4388 ks kmeňových akcií v menovitej hodnote 1 000 EUR/akcia. Akcionárom je 365. invest Capital FKI o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a.s.

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) **Podmienený majetok**

Spoločnosť neviduje.

1b) **Podmienené záväzky**

Spoločnosť neviduje

2) **Prenajatý majetok**

Spoločnosť neviduje

3) **Podsúvahové účty**

Spoločnosť neviduje

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

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali iné udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2025.

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

1) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme: bez náplne.

2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU): bez náplne.

3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU): bez náplne.

Spoločnosť Hotel Sliezsky dom a. s má jedného majoritného odberateľa.