

**POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2025**

zostavené podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie  
**pre malé účtovné jednotky**

**Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	<b>FORESPO BORD a.s.</b>
Sídlo:	Karloveská 34, 841 04 Bratislava
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra: 11.12.2008
Hlavný predmet podnikania:	nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva správa nehnuteľností prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností obstarávatel'ské služby spojené s prenájomom nehnuteľností obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností predaj nehnuteľností uskutočňovanie stavieb a ich zmien
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť FORESPO BORD , 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 eura, 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	<b>2 674 718</b>	<b>2 905 710</b>	<b>Áno</b>
Čistý obrat celkom	<b>151 348</b>	<b>149 943</b>	<b>Nie</b>
Počet zamestnancov	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Nie</b>

Komentár: UJ spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – mikro účtovná jednotka, avšak sa rozhodla zostaviť účtovnú závierku podľa metodiky pre veľkostnú skupinu malá účtovná jednotka k čomu ju oprávňuje zákon č. 431/2002 o účtovníctve v znení neskorších predpisov paragraf 2 ods. 12.

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. Spoločnosť nemá povinnosť overiť riadnu individuálnu účtovnú závierku zostavenú k 31.12.2025 audítorom.

### 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 súčasťou konsolidovaného celku a nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú účtovnú správu podľa § 22 zákona o účtovníctve.

### 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 štatutárneho orgánu ani členom dozornej rady neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne záruky, pôžičky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov.

## **Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**

1) Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2) – 4) Informácia o účtovných zásadách a účtovných metódach a spôsoboch oceňovania majetku a záväzkov.

### Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z úverov súvisiacich s obstaraním majetku, ktoré vznikli do momentu zaradenia majetku do užívania

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
<b>Budovy a stavby</b>	20-40	lineárna	5
<b>HV a súbory HV</b>	4-20	lineárna	5-25

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je od 100€ do 1 700€ sa odpisuje individuálne. Pozemky sa neodpisujú.

### Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Zníženie ocenenia pohľadávok prostredníctvom tvorby opravných položiek sa tvorí k pochybným pohľadávkam a nevymožiteľným pohľadávkam.

Opravná položka na pohľadávky z obchodného styku sa vytvára k pohľadávkam po lehote splatnosti viac ako 180 dní a ak existuje objektívny dôkaz, že obchodná spoločnosť nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky podľa pôvodných podmienok pohľadávok.

### Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. Peňažné prostriedky zahŕňajú peňažnú hotovosť a vklady v bankách.

### Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

### Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

### Záväzky a rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

### Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

### 5) Oprava chýb minulých období

Ak spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 – Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

## **Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ 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	záložné právo	332 040
Záväzky zabezpečené iným spôsobom	x	
<b>Celková suma zabezpečených záväzkov:</b>	x	332 040

4) **Informácie o vlastných akciách:** Počas účtovaného obdobia spoločnosť nenadobudla vlastné akcie.**Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**

1a) **Podmienený majetok** – bez náplne.

1b) **Podmienené záväzky** – bez náplne.

2) **Ostatné finančné povinnosti** – bez náplne

3) **Podsúvahové účty** – uvádzajú sa informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU): Spoločnosť účtuje na podsúvahových účtoch záložné právo k nehnuteľnosti za prijatú pôžičku vrátane príslušenstva.

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

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu spoločnosti za obdobie od 1.1.2025 do 31.12.2025.

**Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE**

V súvislosti s určením vlastníctva nehnuteľností v katastrálnom území Staré mesto, obec: Bratislava-Staré Mesto, okres: Bratislava I, zapísaných na **liste vlastníctva č. 5389** (ďalej len ako „nehnutelnosti“), ktoré boli predmetom prevodov medzi spoločnosťami **CI HOLDING** (pôvodný vlastník), **Devel Park** (prvý nadobúdateľ) a **FORESPO BORD** (aktuálny vlastník), prebiehajú, resp. boli ukončené nasledovné súdne konania:

**I. Konanie o vylúčenie majetku zo súpisu všeobecnej podstaty úpadcu****Spisová značka:** B1-5Cbi/10/2013 (Mestský súd Bratislava III)**Účastníci:** FORESPO BORD a.s. (žalobca) vs. Mgr. Filip Osvald, správca úpadcu CI HOLDING a.s. (žalovaný)**Právny základ:** FORESPO BORD sa domáha vylúčenia nehnuteľností zo súpisu majetku úpadcu CI HOLDING. Správca argumentuje neplatnosťou prvej prevodnej zmluvy (medzi CI HOLDING a Devel Park) z dôvodu ukračovania veriteľov. FORESPO BORD oponuje, že nehnuteľnosti boli prevedené za primeranú protihodnotu a boli zaťažené záložným právom Poštovej banky, takže k ukráteniu iných veriteľov dôjsť nemohlo.**Aktuálny stav a prognóza:** Na pojednávaní dňa 05.11.2025 súd vyslovil predbežný právny záver, že pokiaľ nebude preukázaný iný dôvod neplatnosti než údajný ukračovací charakter, zmluva nie je neplatná. To by znamenalo potvrdenie vlastníctva pre FORESPO BORD. Konanie pokračuje po písomných vyjadreniach strán. Vo veci je vytýčený ďalší termín pojednávania na 30.01.2026.**II. Konanie o určenie neplatnosti prevodných zmlúv (veritelia CEEP a spol.)****Spisová značka:** B1-35Cb/84/2010 (Mestský súd Bratislava III)**Účastníci:** Ing. Elena Fioleková (správca úpadcu CEEP) a Konkurzy AA, k.s. (správca úpadcu Ing. Svetlák) vs. FORESPO BORD a.s. a CI HOLDING a.s.**Predmet sporu:** Určenie neplatnosti prvej a druhej zmluvy o prevode nehnuteľností. Má rovnaký skutkový a právny základ ako konanie v bode 1.**Aktuálny stav:** Konanie bolo dlhodobo prerušené. Po vyhlásení konkurzu na CI HOLDING súd zastavil konanie voči CI HOLDING. Spoločnosť FORESPO BORD podala dňa 16.12.2025 odvolanie proti tomu, že konanie nebolo zastavené aj voči nej. O odvolaní doposiaľ nebolo rozhodnuté.**III. Konanie o určenie neplatnosti prevodných zmlúv (veritelia Strojáreň Piesok a spol.)****Spisová značka:** B1-3Cbi/20/2010 (Mestský súd Bratislava III)**Účastníci:** JUDr. Pavel Vrška (správca úpadcu Strojáreň Piesok) a BMK Konkurz (správca úpadcu CONUS BB) vs. CI HOLDING a.s. a FORESPO BORD a.s.**Predmet sporu:** Identický ako v bode 2 (určenie neplatnosti prevodných zmlúv), iniciovaný inými veriteľmi.**Aktuálny stav:** Konanie je právoplatne skončené. Prvoinštančný súd konanie zastavil uznesením z 20.08.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.09.2025.**Výsledok:** Spoločnosti FORESPO BORD bola dňa 06.10.2025 (právoplatne 11.11.2025) priznaná náhrada trov konania vo výške 121,48 EUR.