

Poznámky k účtovnej závierke za obdobie**Od 01.01.2025 do 31.12.2025**

Obchodné meno: LIPTOV - REALITY, s.r.o.,
Sídlo: V Luhoch 659/10 A, 031 01 Liptovský Mikuláš
Právna forma: 112 - spoločnosť s ručením obmedzeným
Dátum vzniku: 12.05.2007
Hlavný predmet podnikania: prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
Štatutárny orgán: Marian Glut

zostavené podľa Opatrenia MF SR č.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

ČI. I Všeobecné informácie

- I.1 Obchodné meno účtovnej jednotky: LIPTOV - REALITY, s.r.o.,**
Sídlo účtovnej jednotky: V Luhoch 659/10A, 031 01 Liptovský Mikuláš
Dátum zápisu do OR: 12.05.2007
Štatutárny orgán: Marian Glut, konateľ spoločnosti
Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:
 -prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- I.2 Informácie o obchodnom mene UJ, v ktorej je UJ neobmedzene ručiacim spoločníkom:**
 Nie je predmet na vyplnenie
- I.3 Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie:**
 - schvaľujúci orgán účtovnej jednotky: valné zhromaždenie
 - dátum schválenia : **12.06.2025**
 - rozdelenie zisku: 83.858,04 eur ako nerozdelený zisk min. rokov
- I.4 Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:**
 Účtovná závierka bola zostavená ako RIADNA účtovná závierka k poslednému dňu účtovného obdobia, za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej vykonávať podnikateľskú činnosť
- I.5 Informácie o skupine účtovných jednotiek, ak je účtovná jednotka jej súčasťou:**
 Spoločnosť LIPTOV -REALITY, s.r.o., je dcérskou spoločnosťou. Jej Materskou spoločnosťou je spol. Berounská realitní spol. s r.o., (väčšinový vlastník) so sídlom U Habrovky 247/11, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika
- I.6 Priemerný prepočítaný počet zamestnancov**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	2	2

Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	2	2
počet vedúcich zamestnancov	1	1

ČI. II Informácie o prijatých postupoch

II.1 Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania vo svojej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovná jednotka vedie účtovníctvo na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

II.5 V účtovnom období nenastali žiadne významné opravy chýb minulých účtovných období

ČI. III Informácie, ktoré vysvetľujú a doplňujú položky svahy

III. 1 a) Informácia o dlhodobom hmotnom majetku:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a tažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	993318,36	2931048,4€	162805,63	0,00	0,00	0,00	72042,99	21220,00	4180435,4€
Prírastky	0,00	800000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	813800,00	804949,84	2418749,84
Úbytky	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	816800,00	800000,00	1616800,00
Presuny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stav na konci účtovného obdobia	993318,36	3731048,4€	162805,63	0,00	0,00	0,00	69042,99	26169,84	4982385,3€
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0,00	930252,87	69961,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1000214,6€
Prírastky	0,00	166716,12	22849,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	189565,21
Úbytky	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Presun	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stav na konci účtovného obdobia	0,00	1096968,9€	92810,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1189779,8€
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prírastky	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Úbytky	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Presun	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stav na konci účtovného obdobia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	993318,36	2931048,4€	162805,63	0,00	0,00	0,00	72042,99	21220,00	4180435,4€
Stav na konci účtovného obdobia	993318,36	3731048,4€	162805,63	0,00	0,00	0,00	69042,99	26169,84	4982385,3€

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	771724,36	2877673,76	81142,57	0,00	0,00	0,00	167717,71	21220,00	3919478,40
Prírastky	221594,00	53374,72	197633,77	0,00	0,00	0,00	65763,83	25886,67	564252,99
Úbytky	0,00	0,00	68783,77	0,00	0,00	0,00	161438,55	25886,67	256108,99
Presuny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stav na konci účtovného obdobia	993318,36	2931048,48	209992,57	0,00	0,00	0,00	72042,99	21220,00	4227622,40
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0,00	790574,33	76283,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	866858,29
Prírastky	0,00	139678,54	109648,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	249327,02
Úbytky	0,00	0,00	68783,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68783,77
Presun	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stav na konci účtovného obdobia	0,00	930252,87	117148,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1047401,58
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prírastky	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Úbytky	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Presun	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stav na konci účtovného obdobia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	771724,36	2877673,76	81142,57	0,00	0,00	0,00	167717,71	21220,00	3919478,40
Stav na konci účtovného obdobia	993318,36	2931048,48	209992,57	0,00	0,00	0,00	72042,99	21220,00	4227622,40

- III. 1 c) Informácia o dlhodobom nehmotnom majetku: **nevidujeme**
- III. 1 h) Informácia o štruktúre dlhodobého finančného majetku: **nevidujeme**
- III. 1 j) Informácia o poskytnutých dlhodobých pôžičkách : **nevidujeme**
- III. 1 k) Informácia o dlhodobom fin. majetku na ktoré je zriadené zálož. právo: **nevidujeme**
- III. 1 m) Informácia o opravných položkách k zásobám **nevidujeme**
- III. 1 o) Informácia o zákazkovej výrobe a o zákazkovej výstave nehnuteľnosti určenej na predaj: **nevidujeme**
- III. 1 p) Informácia o vývoji opravnej položky k pohľadávkam: **nevidujeme**

III. 1 q) Informácia o vekovej štruktúre pohľadávok:

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0,00	0,00	0,00
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0,00	0,00	0,00
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0,00	0,00	0,00
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0,00	0,00	0,00
Iné pohľadávky	0,00	0,00	0,00
Dlhodobé pohľadávky spolu	0,00	0,00	0,00
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-14925,14	0,00	-14925,14
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0,00	0,00	0,00
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0,00	0,00	0,00
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0,00	0,00	0,00
Sociálne poistenie	0,00	0,00	0,00
Daňové pohľadávky a dotácie	0,00	0,00	0,00
Iné pohľadávky	0,00	0,00	0,00
Krátkodobé pohľadávky spolu	-14925,14	0,00	-14925,14

III. 1 t) Informácia o krátkodobom finančnom majetku:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Pokladnica, ceniny	34,81	464,59
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	58543,00	36985,42
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0,00	0,00
Peniaze na ceste	0,00	0,00
Spolu	58577,81	37450,01

III. 2 a) Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk		83858,04
Rozdelenie účtovného zisku		Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu		0,00
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov		0,00
Prídel do sociálneho fondu		0,00
Prídel na zvýšenie základného imania		0,00
Úhrada straty minulých období		0,00
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov		0,00
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom		0,00
Iné		0,00
Spolu		0,00

III. 2 a) Informácie o rezervách

Tabuľka 25a: Informácia k Čl. III odst. 2 písm. b) o rezervách

Názov položky a	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Bežné účtovné obdobie			Stav na konci účtovného obdobia f
		Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
Dlhodobé rezervy, z toho:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krátkodobé rezervy, z toho:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	323 1392,98	0,00	0,00	0,00	350,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Názov položky a	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Stav na konci účtovného obdobia f
		Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
Dlhodobé rezervy, z toho:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krátkodobé rezervy, z toho:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	323 1885,82	0,00	0,00	0,00	1392,98

III. 2 c) a d) Informácie o záväzkoch

Tabuľka 26: Informácie k Čl. III odst. 2 písm. c) a d) o záväzkoch

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	b	c	b	c
Dlhodobé záväzky spolu	0,00	0,00	0,00	0,00
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0,00	0,00	0,00	0,00
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0,00	0,00	0,00	0,00
Krátkodobé záväzky spolu	17512,19	14261,49	17512,19	14261,49
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	17512,19	14261,49	17512,19	14261,49
Záväzky po lehote splatnosti	0,00	0,00	0,00	0,00

III.2 g) Informácia o sociálnom фонде:

Tabuľka 28: Informácie k Čl. III odst. 2 písm. g) o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Začiatkový stav sociálneho fondu	692,38	692,38
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	0,00	0,00
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0,00	0,00
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0,00	0,00
Tvorba sociálneho fondu spolu	0,00	0,00
Čerpanie sociálneho fondu	0,00	0,00
Konečný zostatok sociálneho fondu	692,38	692,38

III.2 i) Informácia o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

a) riadenia v eurách, výška úroku, splatnosť, forma zabezpečenia.

Tabuľka 30a: Informácie k Čl. III odst. 2 písm. i) o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v EUR za bežné účt. obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predch. účt. obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery						
SZRB	EUR	4,98	30.04.2036	289656,00	0,00	0,00
SZRB	EUR	5,37	31.12.2042	349180,00	0,00	0,00
SZRB	EUR	4,00	31.03.2040	680115,00	0,00	0,00
SZRB	EUR	4,43	30.04.2029	316176,00	0,00	0,00
		0,00		0,00	0,00	0,00
Krátkodobé bankové úvery						
		0,00		0,00	0,00	0,00
		0,00		0,00	0,00	0,00
		0,00		0,00	0,00	0,00
		0,00		0,00	0,00	0,00
		0,00		0,00	0,00	0,00
		0,00		0,00	0,00	0,00
		0,00		0,00	0,00	0,00

Dlhodobé pôžičky:

Názov položky	Mena	Úrok p.a	Splatnosť	Istina v pôv. Mene za bežné U.O.	Istina v EUR za bežné účt.obdobie	Istina za bezprostr. Predch. U.o.
Nie sú						

Krátkodobé pôžičky:

Názov položky	Mena	Pôv. Istina	Splatnosť	Istina v pôv. Mene za bežné U.O.	Istina v EUR za bežné učit.obdobie	Istina za bezprostr. Predch. U.o.

III.3 a) Informácia o majetku prenajatom formou finančného prenájmu u prenajímateľa

Názov položky	Mena	Pôv. Istina	Splatnosť	Istina v pôv. Mene za bežné U.O.	Istina v EUR za bežné učit.obdobie	Istina za bezprostr. Predch. U.o.

III.4 a), b) Informácia o majetku prenajatom formou finančného prenájmu u nájomcu

Názov položky	Mena	Pôv. Istina	Splatnosť	Istina v pôv. Mene za bežné U.O.	Istina v EUR za bežné učit.obdobie	Istina za bezprostr. Predch. U.o.
TATRA leasing automobil	EUR		21.03.2030	41684,40		
ČSOB leasing nehn.	EUR	80 000	13.2.2034	52886,86		
ČSOB Leasing, neh.	Eur	931916	13.2.2034	616193,18		

III.5 a) - G) Informácia o daniach

Základ dane:	-42.403,06
Umorená danová strata:	0,-
DAn z prímov:	0,- eur
Minimálna dan:	3.840,- eur

Čl. IV Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú položky výkazu ziskov a strát

IV. 1 a) Informácia o sume tržieb:

Typ výnosu	Suma z BUO	Suma za PUO
Prenájom nehnuteľnosti	597 641,14	563458

--	--	--

IV. 1 g) Informácia o sume významných nákladov za poskytnuté služby

Typ nákladu	Suma z BUO	Suma za PUO
Opravy nehnuteľnosti	132 923	
Služby súvisiace s nájom	9356	
Účtovné služby	8156	

IV. 4 g) Informácia o čistom obrate

Tabuľka 47a: Informácie k čl. IV odst. 4 o čistom obrate		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Tržby za vlastné výrobky	0,00	0,00
Tržby z predaja služieb	597641,14	585135,85
Tržba za tovar	126,99	0,00
Výnosy zo zákazky	0,00	0,00
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0,00	0,00
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0,00	0,00
Čistý obrat celkom	0,00	0,00

Čl. V Informácie o iných aktívach a iných pasívach

- IV. 1) a) Informácia o podmienenom majetku - nie je žiadny
- IV. 1) b) Informácia o podmienených záväzkoch (napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia, a iné) – nie sú žiadne
- V. 2) Informácia o podmienených záväzkoch (napr. zákonná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, zmluvná povinnosť odobrať zákonné množstvo produktu, povinnosť uskutočniť investíciu, povinnosť uskutočniť veľké opravy) - nie sú žiadne
- V. 3) Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch

Názov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prech. UO
Dlhodobý drobný hmotný majetok	0,- eur	0,- eur

Čl. VI Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

VI.1) a) – j) Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Čl. VII Ostatné informácie

VII.1) a) Zoznam transakcií medzi vykazujúcou účtovnou jednotou a spriaznenými osobami:

Poskytnutie pôžičky od spoločníka Romana Gluta: 409269,12 eur
 Úroky z pôžičky vyúčtované spoločníkom: 19718,- eur
 Poskytnutie pôžičky od spoločníka Mariana Gluta: 97804,30 eur
 Vyúčtovanie úroky z pôžičky od konateľa: 4591,38,- eur

VII.2) a) Informácia o priznaných odmenách členom štatutárneho orgánu:

Štatutárny orgán: 0,- eur
 Dozorný orgán: 0,- Eur
 Iný orgán: 0,- Eur

VII.2) c) Informácia o pôžičkách poskytnutých členom štatutárneho orgánu alebo iného orgánu: Neboli poskytnuté

Čl. IX Prehľad o pohybe vlastného imania

Čl. IX ods. 1 – 3 – Informácia o pohybe vlastného imania, ktoré zobrazuje zmenu vlastného imania medzi dvomi účtovnými závierkami.

Pohyb vlastného imania (VI)	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	a	b	c
Stav VI na začiatku účtovného obdobia		6639,00	6639,00
Zvýšenie alebo zníženie VI počas účtovného obdobia		0,00	0,00
Stav VI na konci účt. obdobia:		6639,00	6639,00
Dôvody zmien VI:		0,00	0,00
Základné imanie zapísané do OR (411)		6639,00	6639,00
Základné imanie nezapísané do OR (419)		0,00	0,00
Emisné ážio (412)		0,00	0,00
Zákonné rezervné fondy (417,418,421,422)		664,00	664,00
Ostatné kapitálové fondy (413)		206205,71	206205,71
Oceňovacie rozdiely nezahnuté do výsledku hospodárenia (414,415,416)		0,00	0,00
Ostatné fondy tvorené zo zisku (423,427)		0,00	0,00
Nerozdelený zisk min. rokov (428)		601617,19	582574,67
Neuhradná strata min. rokov (429)		0,00	0,00
Účtovný zisk alebo strata (431)		-55856,19	83858,04
Vyplatené dividendy		0,00	0,00
Ďalšie zmeny vlastného imania		0,00	0,00
Zmeny na účte fyzickej osoby (491)		0,00	0,00

V Liptovskom Mikuláši, dňa 26.03.2026