

Poznámky Úč POD 3 - 04

IČO 5 1 8 8 1 6 6 7

DIČ 2 1 2 0 8 2 0 7 9 0

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	FM-Reality, s. r. o. („spoločnosť“) Hadincová 14, 840 08 Bratislava
Dátum založenia	16. augusta 2018
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	16. augusta 2018
Hospodárska činnosť	- uskutočňovanie stavieb a ich zmien - prípravné práce k realizácii stavby - dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov - inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení

2. Konsolidovaná účtovná zvierka

Spoločnosť FM-Reality nie je súčasťou konsolidovaného celku.

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia. Ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

3. Zamestnanci

Spoločnosť nemá zamestnancov.

II. POUŽITÉ METÓDY A POSTUPY**1. Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky**

Účtovná zvierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (goingconcern).

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

2. Spôsob oceňovania**(a) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného a nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Náklady na výskum sa neaktivujú a účtujú sa do nákladov v účtovných obdobiach, v ktorých vznikli. Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vývojom alebo v priebehu jeho vývoja sa aktivuje, ak je možné preukázať:

- možnosť jeho technického dokončenia tak, že ho bude možné použiť alebo predat,
- zámer jeho dokončenia, používania alebo predaja,
- schopnosť účtovnej jednotky jeho používania a predaja,
- spôsob vytvárania budúcich ekonomických úžitkov a existenciu trhu pre výstupy dlhodobého nehmotného majetku alebo pre dlhodobý nehmotný majetok sám o sebe, alebo, ak bude používaný vo vnútri účtovnej jednotky jeho použiteľnosť,
- dostupnosť zodpovedajúcich technických zdrojov, finančných zdrojov a ostatných zdrojov pre dokončenie jeho vývoja, použitie alebo predaj,
- spofahlivé ocenenie nákladov súvisiacich s jeho obstaraním v priebehu vývoja.

Náklady na vývoj sa aktivujú, ak ich suma neprevýši sumu, u ktorej je pravdepodobné, že sa získa z budúcich ekonomických úžitkov po odpočítaní ďalších nákladov vývoja, predaja a administratívnych nákladov, ktoré sa týkajú

Poznámky Úč POD 3 - 04

IČO

5	1	8	8	1	6	6	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	8	2	0	7	9	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

priamo marketingu alebo procesov. Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú maximálne počas piatich rokov. Ak sa nepreukáže možnosť aktivovania nákladov na vývoj, účtujú sa do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas maximálne 5 rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

(b) Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách a ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zázvierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.

(c) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Spoločnosť využíva účtovanie zásob spôsobom B.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

(d) Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy stupňa dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion-method).

(e) Zákazková výstavba nehnuteľností***Zákazková výstavba nehnuteľností – priebežný transfer***

Zákazková výstavba nehnuteľností určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia.

Zákazková výstavba nehnuteľností – ostatná (nie priebežný transfer)

Zákazková výstavba nehnuteľností určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže pri predaji nehnuteľnosti.

(f) 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. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

(g) Krátkodobý finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok predstavujú krátkodobé cenné papiere majetkového alebo úverového charakteru, ktoré sú v čase obstarania splatné do jedného roka, príp. určené na predaj do jedného roka od ich obstarania, vlastné akcie a vlastné obchodné podiely a emisné kvóty.

Poznámky Úč POD 3 - 04

IČO 5 1 8 8 1 6 6 7

DIČ 2 1 2 0 8 2 0 7 9 0

Majetkové cenné papiere na obchodovanie sa pri ich obstaraní (prvotné ocenenie) a ku dňu, ktorému sa zostavuje účtovné závierka oceňujú reálnou hodnotou. Zmena hodnoty majetkových cenných papierov určených na obchodovanie sa účtuje s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

(h) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Nevyfakturované dodávky majetku

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia a oceňujú sa v odhadovanej výške záväzku.

(i) Záväzky

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.

3. Zostavenie odpisového plánu

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné služby

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Aktivované náklady na vývoj	5	lineárna	20
Softvér	4	lineárna	25
Oceneniteľné práva (licencia)	8	lineárna	12,5
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v prvom mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Poznámky Úč POD 3 - 04

IČO 5 1 8 8 1 6 6 7

DIČ 2 1 2 0 8 2 0 7 9 0

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	rovnomerne	5%
Stroje, prístroje a zariadenia	6	rovnomerne	25%
Dopravné prostriedky	4	rovnomerne	25%
Drobný dlhodobý hmotný majetok		jednorazový odpis	100%

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

4. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Počas roka 2025 nedošlo k zmenám účtovných zásad, ani k zmenám účtovných metód. Účtovanie je konzistentné s minulým účtovným obdobím. Údaje vo Výkazoch Účtovnej závierky sú porovnateľné.

5. Dotácia zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že na základe splnených podmienok na poskytnutie dotácie sa Spoločnosti daná dotácia poskytne.

Dotácie na hospodársku činnosť Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku.

6. Oprava chýb minulých rokov

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.

V roku 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky Úč POD 3 - 04

IČO 5 1 8 8 1 6 6 7

DIČ 2 1 2 0 8 2 0 7 9 0

III. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Informácie o výnosoch a nákladoch**

Spoločnosť počas roka 2025 účtovala o významných nákladoch zmarenej investície, ktoré boli spôsobené prehodnotením podnikateľských zámerov z dôvodu rastúcich cien stavebných materiálov a nerentabilnosti plánovanej výstavby.

2. Závazky

Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny:

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky po lehote splatnosti		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	3 037 803	10 285 395
Krátkodobé záväzky spolu	3 037 803	10 285 395
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	4 888 245	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	4 888 245	0

Bežná lehota splatnosti záväzkov je 14 dní.

3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje ostatné finančné povinnosti, ktoré nie sú v súvahe.

IV. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2025 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.