

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 INFORMÁCIE1) Základné informácie o účtovnej jednotke:

| | |
|----------------------------|---|
| Obchodné meno: | FORESPO – RENTAL 1 a.s. |
| Sídlo: | Karloveská 34, 841 04 Bratislava |
| Právna forma: | Akciová spoločnosť |
| Dátum vzniku: | Zápis do obchodného registra: 26.05.2007 |
| Hlavný predmet podnikania: | Prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom – obstarávateľská činnosť |
| Subjekt verejného záujmu: | Spoločnosť FORESPO – RENTAL 1, s.r.o. nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU). |
| Účtovné obdobie: | Obdobie od 01.01.2025– 31.12.2025 |

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 | 16 278 910 | 13 943 743 | NIE |
| Čistý obrat celkom | 68 314 | 106 132 | NIE |
| Počet zamestnancov | 0 | 0 | NIE |

Účtovná jednotka spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny mikro účtovná jednotka, avšak rozhodla sa 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 31.10.2025.

3) **Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:**

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2024 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.

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 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania vo svojej činnosti (going concern).

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

3) Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe: Nemá obsahovú náplň.

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

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

Dlhodobý hmotný majetok

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

Do dlhodobého hmotného majetku patrí majetok, ku ktorému má účtovná jednotka vlastnícke právo.

Za technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku sa považujú aj výdavky, ktorých hodnota v úhrne neprevyšuje sumu 1 700,-EUR za jedno zdaňovacie obdobie.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebovania. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 100 EUR a nižšia sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania, ak doba použitia je kratšia ako 1 rok. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|-------------------------------|--|--------------------|---------------------------|
| Budovy, Stavby | 20-27 | lineárna | 4-5 |
| Drobný majetok | 4 | lineárna | 25 |
| Stroje, prístroje, zariadenia | 12 | lineárna | 8,333 |
| Technické zhodnotenie budovy | 24 | lineárna | 4-5 |

Spoločnosť prerušila v roku 2024 daňové odpisy na dlhodobom hmotnom majetku – na budove, spolu s klimatizačným zariadením v budove, ktorá je v rekonštrukcii. Na ďalšom dlhodobom hmotnom majetku – dvoch ďalších budovách, krátila daňové odpisy v dôsledku nižších výnosov z prenájmu budovy ako boli daňové odpisy. Ostatné samostatné hnutelné veci zaradené v účtovníctve boli daňovo odpisované.

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 nevyžiteľným pohľadávkam.

Opravná položka na pohľadávky z obchodného styku sa vytvára, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia ako jeden rok 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

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.

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

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

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

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.

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

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

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov | 2 550 | 1 650 |

Dlhodobé záväzky v sume 2 550,- EUR predstavujú dlhodobé prijaté (preddavky) depozity, ako zábezpeka na nájomné.

3b) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 1 rok a kratšou ako 5 rokov:

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--|-----------------------|--|
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 5 rokov | 301 956 | 285 756 |

Dlhodobé záväzky v sume 301 956,- EUR predstavujú prijaté nesplatené pôžičky (istina + úroky) od Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za účelom úhrady prevádzkových nákladov.

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) – 1b) **Podmienený majetok a záväzky**

Bez náplne.

2) **Ostatné finančné povinnosti**

Bez náplne.

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

Po 31. decembri 2024, do doby zostavenia účtovnej závierky, nenastali žiadne skutočnosti, ktoré by mali významný vplyv na hospodárenie spoločnosti a verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosť dňa 19.12.2024 podpísala Zmluvu o úvere č. 013/24/550088 s 365.bank, a. s., avšak do 31.12.2024 k načerpaniu úverových prostriedkov nedošlo.

So spriaznenými osobami boli obchody uzavreté na základe obvyklých obchodných podmienok.