

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:	DIRECT PROPERTY, s.r.o.
Sídlo:	Vlčkova 8/A, 811 05 Bratislava
Právna forma:	Spol. s. r.o.
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra: 6.8.2019
Hlavný predmet podnikania:	Správa nehnuteľnosti
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2025

Účtovná jednotka spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – **malá účtovná jednotka**, preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre túto veľkostnú skupinu (Opatrenie č.MF/23378/2014-74).

2) **Dátum schválenia účtovnej závierky** za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: 12.5.2025

3) **Právny dôvod** na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

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

Účtovná jednotka **nie je súčasťou konsolidovaného celku a nie je materskou účtovnou jednotkou.**

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	3,6	3

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Spoločnosť nevyplácala žiadnemu členovi orgánov spoločnosti v sledovanom účtovnom období pravidelný mesačný plat ani iné pôžitky.

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

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

2) Účtovná jednotka **nezmenila účtovné zásady ani účtovné metódy** ani v sledovanom ani predchádzajúcom účtovnom období.

3) Účtovná jednotka **neuskutočnila transakcie**, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

4) **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:	Menovitá 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 stanovené odborným odhadom.

c) Záväzky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

d) Účtovná jednotka finančný majetok oceňovala menovitou hodnotu.

g) **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 (%)
Sedačka	022	6	16,66
Osobný automobil	022	4	25

Komentár k odpisovému plánu:

➤ UJ používa účtovné odpisy rovnaké ako daňové odpisy. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci, kedy bol zaradený do užívania.

- ÚJ používa rovnomerné odpisovanie dlhodobého hmotného majetku. Podrobný účtovný odpisový plán po položkách sa vedie v podsystéme Majetok s podporou softvéru CAIS (taktiež daňové odpisy podľa zákona o dani z príjmov).
- ÚJ nepoužila jednorazový odpis dlhodobého majetku z dôvodu jednorazového trvalého zníženia hodnoty majetku (§ 21/5 PU).
- ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého nehmotného majetku - položky pod 2 400 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/2 PU).
- ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého hmotného majetku - položky pod 1 700 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/6 PU).
- ÚJ nepoužíva dobrovoľné účtovanie podlimitného technického zhodnotenia do odpisovaného dlhodobého majetku – technické zhodnotenie pod 1 700 eur za účtovné obdobie (§ 21/3 PU; § 29/2 ZDP).
- ÚJ nepoužíva dobrovoľnú kapitalizáciu úrokov do obstarávacej ceny odpisovaného dlhodobého hmotného majetku alebo dlhodobého nehmotného majetku (§ 34/1 PU; § 35/2/h PU).

5 Účtovná jednotka **neopravovala významné chyby minulých účtovných období** účtovaných v bežnom účtovnom období.

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

- 1) Účtovná jednotka neúčtovala goodwill alebo záporný goodwill v sledovanom období.
- 2) Účtovná jednotka nemá majetok ani záväzky zabezpečené derivátmi.
- 3) Účtovná jednotka nemá záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.
- 4) Účtovná jednotka nenadobudla vlastné akcie počas účtovného obdobia.
- 5) Účtovná jednotka neúčtovala o nákladoch alebo výnosoch výnimočného rozsahu alebo výskytu.

1a) **Podmieneny majetok** – účtovná jednotka nemá pravdepodobný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jeden alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky.

1b) **Podmienené záväzky** – účtovná jednotka nemá podmienené záväzky.

2) **Ostatné finančné povinnosti** – účtovná jednotka neplánuje uskutočniť mimoriadne investície a veľké opravy, ktoré by boli zmluvne dotiahnuté.

3) **Podsúvahové účty** – účtovná jednotka sleduje významné položky na podsúvahových účtoch – ide o pohľadávky, ktoré boli obstarané za nižšiu cenu ako je skutočná hodnota pohľadávky a tiež pohľadávku, ktorá nebola zaúčtovaná, pretože cena je 20% z vymoženej pohľadávky, t. j. bude to možné až v čase vymoženia.

4) **Spriaznené osoby** - účtovná jednotka účtuje o pôžičke od materskej spoločnosti, úroky sú uvedené v daňovom priznaní medzi transakciami spriaznených osôb.

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

Po 31.12.2025 nenastali významné udalosti do dňa zostavenia účtovnej závierky, ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát.

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

- 1) Účtovná jednotka neposkytuje služby vo verejnom záujme.
- 2) Účtovná jednotka nie je výrobným podnikom v osobitnej kategórii priemyselnej výroby.
- 3) Účtovná jednotka nie je vo vzťahu s orgánmi verejnej moci.