

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**.

ČL. I

VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné informácie o účtovnej jednotke

Finchinvest s. r. o.

Bazová 6A

821 08 Bratislava

Spoločnosť Finchinvest s. r. o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 22. mája 2008 ako KLERUS s.r.o. a do obchodného registra bola zapísaná 18. júna 2008 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel s.r.o., vložka 52931/B). Od 1. júla 2009 zmenila Spoločnosť obchodné meno na Finchinvest s. r. o.

Hlavný predmet činnosti účtovnej jednotky :

- prenájom nehnuteľností bez poskytovania doplnkových služieb.

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka Spoločnosti 01.októbra 2025.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 Zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025. Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania činnosti účtovnej jednotky.

4. Údaje o skupine účtovných jednotiek

Spoločnosť nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Spoločnosť nemala v roku 2025 a ani v roku 2024 žiadnych zamestnancov.

ČL. II**INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**

Spoločnosti sa netýka.

ČL. III**INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH****1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka spoločnosti pozostávajúca zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok účtovnej závierky k 31.12.2025 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania činnosti spoločnosti a v súlade s účtovnými predpismi platnými v Slovenskej republike. Údaje v účtovnej závierke správne a verne zobrazujú stav majetku a záväzkov, vlastné imanie predstavujúce súhrn vlastných zdrojov krytia majetku, finančnú situáciu a výsledok hospodárenia.

2. Informácia o aplikácii a zmenách účtovných zásad a účtovných metód**2.1. Všeobecné účtovné zásady**

- Pri účtovaní o výsledku hospodárenia účtovnej jednotky spoločnosť berie za základ všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
- Ocenenie majetku a záväzkov v účtovníctve a účtovnej závierke je upravené o položky vyjadrujúce riziká, straty a znehodnotenia, ktoré boli známe ku dňu zostavenia účtovnej závierky (opravné položky, rezervy).
- Pokiaľ sa pri inventarizácii zásob zistí, že ich predajná cena znížená o náklady spojené s predajom je nižšia, než cena použitá na ich ocenenie v účtovníctve, zásoby sa ocenia v účtovníctve a v účtovnej závierke touto nižšou cenou.
- Spoločnosť účtuje o skutočnostiach, ktoré sú predmetom účtovníctva, do obdobia, s ktorým tieto skutočnosti časovo a vecne súvisia, ak túto zásadu nemožno dodržať, môže účtovať aj v účtovnom období, v ktorom uvedené skutočnosti zistila.
- Majetok a záväzky sú vykazované v historických cenách, ak nie je v článku II bode 2.2.1 (Spôsob ocenenia jednotlivých položiek) uvedené inak.
- Spoločnosť vykonala ku dňu účtovnej závierky inventarizáciu majetku a záväzkov v súlade so zákonom o účtovníctve.
- Zostatky účtov, ktoré obsahuje súvaha, a ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo.
- Pri rozlišovaní majetku a pasív na dlhodobé a krátkodobé sa za základné kritérium berie celková doba splatnosti. Pohľadávky a záväzky sú však v súvahu vykazované podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu zostavenia účtovnej závierky, to znamená, že pohľadávky a záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 12 mesiacov sú vykazované ako krátkodobé, so zostatkovou dobou splatnosti nad 12 mesiacov ako dlhodobé.

2.2. Použité účtovné metódy a zásady**2.2.1. Spôsob ocenenia jednotlivých položiek****a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou**

Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene.

Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2 400 EUR je jednorazovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

b) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný vlastnou činnosťou

Spoločnosť nevytvára dlhodobý nehmotný majetok vlastnou činnosťou.

c) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom

Spoločnosť neeviduje dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

d) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou

Dlhodobý hmotný majetok bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Obstarávacia cena obsahuje cenu obstarania majetku a náklady súvisiace s obstaraním, ako napríklad náklady na dopravu, poštovné, clo, províziu.

Náklady na rozšírenie, modernizáciu a rekonštrukciu, vedúce k zvýšeniu výkonnosti, kapacity alebo účinnosti v úhrnnej hodnote viac ako 1 700 EUR pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie, zvyšujú obstarávaciu cenu dlhodobého hmotného majetku. Náklady na technické zhodnotenie v úhrnnej hodnote 1 700 EUR a menej pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie a náklady na prevádzku, údržbu a opravy sa účtujú do nákladov bežného účtovného obdobia.

Dlhodobý hmotný majetok do výšky 1 700 EUR je jednorazovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

e) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný vlastnou činnosťou

Spoločnosť nevytvára dlhodobý hmotný majetok vlastnou činnosťou.

f) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom

Spoločnosť neeviduje dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

g) 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 závierka 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;
- realizovateľné cenné papiere a podiely sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej, spoločnej a pridruženej účtovnej jednotke sa účtujú buď priamo do vlastného imania na účet 414 - Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (ak ide o zvýšenie reálnej hodnoty, ako bola obstarávacia cena) alebo sa zaúčtuje opravná položka (ak reálna hodnota je nižšia ako obstarávacia cena).

Spoločnosť v roku 2009 nadobudla na základe darovacieho certifikátu od spoločníka Beteiligungsverwaltung Finchinvest GmbH in Liqu. podiel na základnom imaní spoločnosti Ensure Fund SPC. V zmysle darovacieho certifikátu sa nadobudnutie tohto podielu neúčtuje ako zvýšenie základného imania, a preto sa účtovalo ako zvýšenie ostatných kapitálových fondov. Na základe uvedeného darovacieho certifikátu sa spoločnosť stala vlastníkom celej triedy akcií triedy „D“ a v rámci tejto triedy má Spoločnosť 100%-né hlasovacie práva. Z celkovej výšky základného imania Ensure Fund SPC predstavuje tento podiel menej ako 20%-ný podiel, a preto sú uvedené podiely v Súvahe klasifikované ako ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely. Základné imanie spoločnosti Ensure Fund SPC je emitované v USD, preto aj podiely na základnom imaní tejto spoločnosti sú vykazované v USD. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa tieto podiely preceňujú na reálnu hodnotu s vplyvom na vlastné imanie pokiaľ je reálna hodnota vyššia než ocenenie v účtovníctve alebo v prípade nižšej hodnoty sa tvorí opravná položka s dopadom na výsledok hospodárenia.

Hodnota obstaraného podielu ku dňu nadobudnutia účinnosti podielu predstavovala sumu 19 333 084 EUR (26 288 288 USD). Hodnota podielu sa k 31. decembru preceňovala na trhovú hodnotu s vplyvom na vlastné imanie. V zmysle legislatívy sú kurzové rozdiely vzťahujúce sa k podielom v cudzej mene súčasťou ich ocenenia reálnou hodnotou a účtujú sa rovnakým spôsobom ako zmeny reálnej hodnoty tohto majetku.

V roku 2025 sa v dôsledku precenenia na reálnu hodnotu znížila hodnota podielov o 1 750 505 EUR. Precenenie sa účtovalo s vplyvom na vlastné imanie.

V roku 2024 sa v dôsledku precenenia na reálnu hodnotu zvýšila hodnota podielov o 9 086 395 EUR. Precenenie sa účtovalo s vplyvom na vlastné imanie.

h) Pohľadávky

Pohľadávky sú v účtovníctve ocenené ich menovitou hodnotou. V prípade pochybných a sporných pohľadávok spoločnosť vytvára adekvátnu opravnú položku k pohľadávkam.

Pri dlhodobých pohľadávkach je opravnou položkou upravená hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

i) Krátkodobý finančný majetok

Peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.

j) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.

k) Rezervy

Spoločnosť tvorí rezervy (§ 26 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve) na predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty súvisiace so záväzkami s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou.

l) Dlhopisy

Ako krátkodobý finančný majetok sa dlhopis účtuje, ak je určený na obchodovanie a ak je držaný do doby splatnosti, pričom splatnosť je do jedného roka. Ako dlhodobý finančný majetok sa dlhopis účtuje, ak je držaný do doby splatnosti a jeho splatnosť je dlhšia ako jeden rok.

Dlhopisy sa pri ich obstaraní oceňujú obstarávacou cenou.

Ku dňu ocenenia sa dlhopisy určené na obchodovanie oceňujú reálnou hodnotou. Ocenenie dlhopisov držaných do splatnosti sa odo dňa vyrovnania ich nákupu do dňa ich splatnosti postupne zvyšuje o úrokové výnosy.

m) Záväzky

Záväzky (vrátane úverov a výpomocí) sú ocenené v ich menovitej hodnote. Ak sa pri inventarizácii záväzkov zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve aj v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

n) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.

o) Deriváty, majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Spoločnosť neúčtovala v priebehu účtovného obdobia o derivátoch a tiež nemá derivátmi zabezpečený majetok alebo záväzky.

p) Daň z príjmov

Splatná daň z príjmov sa vypočíta zo základu dane z príjmov a sadzby ustanovenej Zákonom o dani z príjmov.

Odložená daň je počítaná metódou záväzkov. Odložená daň z príjmov sa účtuje pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období. Odložená daň sa vypočíta s použitím sadzby dane platnej v nasledujúcich účtovných obdobiach.

2.2.3. Zásady pre tvorbu opravných položiek

b) Zásady pre tvorbu opravných položiek k pohľadávkam

Spoločnosť tvorí opravnú položku k pohľadávkam podľa vnútropodnikovej smernice nasledovne:

Kritériá	Opravná položka v %
Po splatnosti 91 - 180 dní	30
Po splatnosti 181 - 360 dní	50
Po splatnosti viac ako 360 dní	100
Pochybné a sporné pohľadávky	100
V konkurze	100

V prípade pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 1 rok, upravuje sa hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

2.2.4. Prepočet údajov v cudzích menách na menu EUR

V účtovníctve sa majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro kurzom určeným v kurzovom lístku Európskej centrálnej banky v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v iný deň, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Účtovná jednotka ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočíta na menu euro majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene s výnimkou prijatých a poskytnutých preddavkov kurzom vyhláseným Európskou centrálnou bankou.

Kurzové rozdiely vzniknuté počas roka ako aj kurzové rozdiely vzniknuté pri prepočte majetku a záväzkov ku dňu zostavenia účtovnej závierky ovplyvňujú hospodársky výsledok bežného účtovného obdobia.

2.2.6 . Zmeny účtovných zásad a účtovných metód, zmeny spôsobov oceňovania, odpisovania, vykazovania a postupov

V účtovnej jednotke sa počas roka neuskutočnili zmeny spôsobov oceňovania, spôsobov odpisovania, postupov účtovania, usporiadania položiek účtovnej závierky ani obsahového vymedzenia týchto položiek oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu, ak nie je uvedené inak, okrem tých, ktoré vyplývali priamo zo zmien v slovenskej účtovnej legislatíve.

3. Oprava významných chýb minulých období

Spoločnosť v účtovnom období 2025 nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých období.

ČL. IV

INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VŤKAZ ZISKOV A STRÁT

Spoločnosti sa netýka.

ČL. V

INFORMÁCIE O INÝH AKTÍVACH a INÝCH PASÍVAH

Spoločnosti sa netýka.

ČL. VI

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2025, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

ČL. VII

OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti sa netýka.