

Poznámky k 31.12.2025**Čl. I. Všeobecné informácie**

- 1) Názov a sídlo účtovnej jednotky:

Forum Poprad, a.s.

Malý trh 2/A

811 08 Bratislava

Zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., oddiel Sa, vložka č. 6865/B

Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

Hlavné činnosti spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností
- správa a údržba nehnuteľností

- 2) Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2024 bola schválená valným zhromaždením dňa 26.11.2025.
- 3) Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1.1.2025 do 31.12.2025.
- 4) Spoločnosť Forum Poprad, a.s., je dcérskou spoločnosťou ZFP INVESTMENTS, investiční společnost, a.s. so sídlom Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika, konajúca v mene ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. a MAT Corporation, a.s. so sídlom Budějovická 1667/64, 140 00 Praha 4, Česká republika. Váčšinový akcionár ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. ako retailový fond nezostavuje konsolidovanú účtovnú uzávierku.
Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v žiadnej inej obchodnej spoločnosti.
- 5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov spoločnosti: spoločnosť v roku 2024 a v roku 2025 vyplácala mzdy na základe zmlúv o výkone funkcie.

Čl. II. Informácie o orgánoch spoločnosti

- a) spoločnosť neposkytla záruky alebo iné zabezpečenie pre členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu ani iného orgánu účtovnej jednotky
- b) spoločnosť neposkytla pôžičky členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu ani iného orgánu účtovnej jednotky,
- c) spoločnosť neposkytla finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu ani iného orgánu účtovnej jednotky, ktoré je potrebné vyúčtovať.

Čl. III. Informácie o prijatých postupoch

- 1) Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.
- 2) Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované počas celého účtovného obdobia.
- 3) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov
- a. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

- b. Účtovníctvo sa vedie 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.
- c. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
- d. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy z prenájmu sa účtujú rovnomerne počas doby prenájmu. Obrátové nájomné a ostatné výnosy sa účtujú v období, na ktoré sa vzťahujú.
- e. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- f. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
- g. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
- h. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
- i. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie
- Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:
 - Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
 - Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
 - Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reálnou hodnotou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii.
 - Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
 - Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.
 - Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
 - Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
 - Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.

- Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
 - Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 24 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 24 %.
- j. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie
 - Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
 - Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na environmentálne záväzky, emisné kvóty. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
 - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to: k pohľadávkam sa tvoria opravné položky na základe individuálneho posúdenia.
 - Opravné položky k dlhodobému hmotnému majetku.

Spoločnosť vybudovala a prevádzkuje nákupné centrum Forum Poprad.

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku, spracovaného nezávislým externým znalcom. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je vyššia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, vzniknutý pozitívny rozdiel sa neučtuje. Spoločnosti nevznikla povinnosť účtovať o opravných položkách k dlhodobému hmotnému majetku.

Znalecký posudok je stanovený výnosovou metódou. Trh komerčných nehnuteľností v roku 2025 zažil oživenie oproti roku 2024. V čase zostavenia účtovnej závierky trendy na trhu hovoria o stabilizácii a miernom náraste dopytu hlavne v oblasti západného Slovenska. Príprava odhadu reálnej hodnoty nehnuteľností si vyžaduje značný stupeň úsudku. Existuje riziko, že budúce dopady prípadného predaja nehnuteľnosti sa môžu významne líšiť od odhadovanej reálnej hodnoty.

▪ Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	30 rokov	3,33%
Stroje a zariadenia	4 -12 rokov	8,3 až 25%
Dopravné prostriedky	4 roky	25%
Inventár	6 rokov	16,66%

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

- Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

- k. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu
Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.
- l. Spoločnosti boli poskytnuté dotácie.
- 4) Oprava významných chýb minulých období
Spoločnosť v roku 2025 neúčtovala významné opravy minulého účtovného obdobia

Čl. IV. Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

Deriváty

Spoločnosť v roku 2024 a 2025 neúčtovala o derivátoch.

Záväzky

Štruktúra dlhodobých záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je nasledovná:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	26 428 472	27 301 226
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	95 293	74 516
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden až päť rokov	26 333 179	27 226 710

Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia:

Bankový úver, ktorého hodnota k 31.12.2025 predstavuje sumu 25 090 317 EUR, je zabezpečený:

- 1) záložným právom k pozemkom a budove vedeným na LV 5815
- 2) záložným právom k všetkým budúcim a súčasným pohľadávkam (z nájomných zmlúv, poisťných zmlúv, dodávateľských zmlúv)
- 3) záložným právom k veciam (hmotnému majetku)
- 4) záložným právom na majetkové podiely v spoločnosti
- 5) zmluvou o podriadenosti pôžičiek
- 6) cost-overrun garanciou.

Pôžička od ZFP INVESTMENTS, investiční společnost, a.s., Česká republika vo výške istiny 1 896 683 EUR a úrokov vo výške 345 066 EUR je zabezpečená nehnuteľným majetkom spoločnosti.

Čl. V. Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov.

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

Po 31. decembri 2025 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali v spoločnosti žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na hodnoty a informácie uvedené v účtovnej závierke.

Čl. VII. Ostatné informácie

Spoločnosť nemá náplň pre tento bod.