

Poznámky k účtovnej závierke za rok 2014

zostavené podľa Opatrenia MF SR č.4455/2003-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahovom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov (ostatná novela č.MF/17920/2013-74 – FS č.12/2013)

a) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	FORESPO REALITY 3 a.s.
Sídlo:	Karlovecká 34, 841 04 Bratislava
Dátum založenia:	06.06.2014
Dátum vzniku:	13.06.2014

Bezprostredne predchádzajúcim obdobím sa rozumie obdobie od založenia do vzniku spoločnosti, t.j. od 06.06.2014 – 13.06.2014.

b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- predaj nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností

c) Informácie o počte zamestnancov

Informácie k prílohe č.3 časti A. písm. c) o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

d) Obchodná spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v žiadnej spoločnosti podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2014 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 13.06.2014 do 31.12.2014.

Jediný akcionár dňa 09.09.2014 schválil spoločnosť Audit team, spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 13.06.2014 do 31.12.2014. Spoločnosť nemá povinnosť overiť riadnu individuálnu účtovnú závierku zostavenú k 31.12.2014 audítorom.

C. Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

D.-E. Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódachVýchodiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

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

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.

Technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku nie je technickým zhodnotením, ak neprevyšuje úhrne za účtovné obdobie sumu 1 700 EUR.

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 (resp. vlastné náklady) je 100 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. 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 %
Stavby	20	lineárna	5

Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.) Súčasťou obstarávacej ceny zásob.

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 nevymožiteľným 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. Tvorí sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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

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.

F. Informácie o údajoch vykázaných na strane aktív súvahy:

a) Dlhodobý hmotný majetok za bežné účtovné obdobie:

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 13. júna 2014 do 31. decembra 2014 je uvedený v nasledujúcej tabuľke.

Spoločnosť nadobudla dňa 01.08.2014 pozemky p. č. 16952/17, 16952/97, 16952/98 zapísané na LV č. 4954 v Bratislave II, k.ú. Trnávka a stavby – administratívnu budovu súpisné č. 4321 ležiacu na parcele 16952/17 a trafostanicu súpisné číslo 4321 ležiacu na parcele 16952/98 zapísané na LV 4954 v Bratislave II, k.ú. Trnávka.

Na dlhodobý hmotný majetok je zriadené záložné právo v prospech spoločnosti NÁŠ PRVÝ RELITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. v hodnote 300 000 EUR na zabezpečenie prijatej dlhobodej pôžičky v hodnote 300 000 EUR.

Informácie k časti F. písm. a) prílohy č. 3 o dlhodobom hmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost. hn. veci a súbory hn. vecí	Pestov. celky trval. porasto v	Zákl. stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskyt. predd. na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	186 601	258 593					731 777	467 055	1 644 025
Úbytky							0		0
Presuny							-455 613	-467 055	-922 668
Stav na konci účtovného obdobia	186 601	258 593	0	0	0	0	276 164	0	721 357
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky		5 387							5 387
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	5 387	0	0	0	0	0	0	5 387
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									0
Prírastky	14 000								14 000
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	14 000	0	0	0	0	0	0	0	14 000
Zostatková cena									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	172 601	253 206	0	0	0	0	276 164	0	701 971

b) Spôsob a výška **poistenia** dlhodobého hmotného majetku:

Dlhodobý majetok spoločnosti bol v roku 2014 poistený v QBE Insurance (Europe) Limited, pobočke poisťovne z iného členského štátu nasledovne:

- Poistenie majetku – Budované stavebno-montážne dielo v sume 350 000 EUR, Zariadenie staveniska v sume 20 000 EUR, Náklady na demoláciu v sume 200 000 EUR, Stavebné a montážne stroje v sume 20 000 EUR a Existujúci majetok v sume 90 000 EUR.
- Poistenie zodpovednosti za škodu pri vykonávaní stavebných a montážnych prác – všeobecná zodpovednosť v sume 300 000 EUR a krížová zodpovednosť v sume 300 000 EUR.

Na nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo v prospech NÁŠ PRVÝ REALITNÝ š.p.f. – PRVÁ PRENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol, a. s. na základe Zmluvy o zriadení záložných práv k nehnuteľnosti.

s) Hodnota pohľadávok do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti:

Informácie k prílohe č.3 časti F. písm. s) o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			0
Pohľadávky voči spoločnikom, členom a združeniu			0
Iné pohľadávky			0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku		10 894	10 894
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			0
Pohľadávky voči spoločnikom, členom a združeniu			0
Sociálne poistenie			0
Daňové pohľadávky a dotácie	52 951		52 951
Iné pohľadávky			0
Krátkodobé pohľadávky spolu	52 951	10 894	63 845

w) Významné zložky krátkodobého finančného majetku:

Informácie k prílohe č.3 písm. w) o krátkodobom finančnom majetku

Tabuľka č.1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	202	0
Bežné bankové účty	12 553	26 498
Bankové účty terminované		0
Peniaze na ceste		0
Spolu	12 755	26 498

zb) Významné položky časového rozlíšenia nákladov budúcich období:

Náklady budúcich období predstavuje poistenie vo výške 1 670 EUR

G. Informácie o údajoch vykázanych na strane pasív súvahy:

a) Vlastné imanie za bežné účtovné obdobie, a to:
Vlastné imanie je vo výške: 325 000 EUR.

1. Opis základného imania:

Počet: 65

Druh: kmeňové

Podoba: listinné

Forma: akcie na meno

Menovitá hodnota: 5 000 EUR

2. Hodnota upísaného základného imania:

Hodnota upísaného základného imania: 325 000 EUR

b) Jednotlivé druhy rezerv za účtovné obdobie s uvedením ich stavu na začiatku účtovného obdobia, ich tvorba, použitie, zrušenie počas bežného účtovného obdobia, ich stav na konci účtovného obdobia, pričom sa uvedie predpokladaný rok použitia rezerv:

Informácie k prílohe č.3 časti G. písm. b) o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
					0
					0
					0
					0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	1 300	0	0	1 300
Audit účt. závierky	0	800	0	0	800
Spracovanie účt. závierky	0	500	0	0	500
					0
					0
					0
					0

c, d) Výška záväzkov po lehote splatnosti a štruktúra záväzkov do lehoty splatnosti podľa zostatkovej doby splatnosti:
Informácie

Informácie k prílohe č.3 časti G. písm. c) a d) o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	309 765	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	309 765	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Krátkodobé záväzky spolu	152 243	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	152 243	0
Záväzky po lehote splatnosti		

Krátkodobé záväzky sa skladajú zo záväzkov z obchodného styku, záväzkov z prijatých pôžičiek, úrokov z pôžičiek, záväzkov zo sociálneho poistenia, daňových a iných záväzkov.

Dlhodobé záväzky sa skladajú zo záväzkov z obchodného styku (zádržného splatného 18.12.2019) vo výške 9 765 EUR a dlhodobej prijatej pôžičky od NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ, spol., a.s. zo dňa 25.08.2014 vo výške 300 000 EUR. Pôžička je splatná do 31.07.2017.

i.1) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci – mena, charakter, hodnota v cudzej mene, výška úroku, splatnosť:

Tabuľka č. 2

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	G
Dlhodobé pôžičky						
NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY	EUR	10 %	31.07.2017	300 000	300 000	0
Krátkodobé pôžičky						
PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY	EUR	5 %	30.06.2015	120 200	120 200	0
Krátkodobé finančné výpomoci						

Prijatá krátkodobá pôžička od PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ, spol., a.s. zo dňa 05.11.2014 spolu vo výške 200 000 EUR sa čerpá v tranžiach, ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa z tejto pôžičky čerpano celkom 105 000 EUR. Pôžička je splatná do 30.06.2015. Úroky z istiny vo výške 5% p.a. sú splatné dňom splatenia istiny. Každá tranža sa úročí samostatne.

I. Informácie o nákladoch:

Najvýznamnejšie položky tvoria: vedenie účtovníctva v sume 4 289 EUR, správa majetku v sume 3 640 EUR, mzdové náklady vo výške 2 374 EUR a odpisy majetku v sume 5 387 EUR. Z finančných nákladov sú to úroky z pôžičiek v sume 11 890 EUR.

Informácie k prílohe č.3 časti I. o nákladoch voči audítorovi, auditorskej spoločnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:		
náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	800	0
iné uisťovacie auditorské služby		
súvisiace auditorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neauditorské služby		

J. Informácie o daniach z príjmov:

f,g) Informácie o daniach z príjmov:

Informácie k prílohe č.3 časti J. písm. f) a g) o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-10 566	x	x	0	x	x
teoretická daň	x	-2 325	22	x	0	23
Daňovo neuznané náklady	5 734	1 262		0	0	23
Výnosy nepodliehajúce dani	-3	-1	22	0	0	23
Vplyv nevykázanéj odloženej daňovej pohľadávky		0				
Umorenie daňovej straty		0		0	0	23
Zmena sadzby dane						
Iné						
Spolu	-4 835	-1 064	22	0	0	
Splatná daň z príjmov	x	-1 064		x	0	
Odložená daň z príjmov	x			x	0	23
Celková daň z príjmov	x	-1 064		x	0	

K. Údaje na podsúvahových účtoch

Spoločnosť účtuje na podsúvahových účtoch záložné právo k nehnuteľnostiam NÁŠ PRVÝ REALITNÝ š.p.f. – PRVÁ PRENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol, a. s. na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. Zabezpečenie nehnuteľnosti spoločnosť eviduje na podsúvahových účtoch vo výške 300 000 EUR.

M. Prijmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky:

a,b,c,d,e) Priznané odmeny (záruky, pôžičky – istina a úroky, iné plnenia) za účtovné obdobie v členení za jednotlivé orgány (z dôvodu ochrany osobných údajov sa neuvádzajú mená konkrétnych fyzických osôb):

Štatutárny orgán: 1978 EUR

Dozorný orgán: 396 EUR

P. Prehľad zmien vlastného imania:

Základné imanie zapísané do obchodného registra: 325 000 EUR

Základné imanie nezapísané do obchodného registra: 0 EUR

Ďalej sa tu uvádza stav vlastného imania na začiatku účtovného obdobia, zvýšenie alebo zníženie počas účtovného obdobia a stav na konci účtovného obdobia a dôvody zmien – v bežnom účtovnom období a v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období:

Informácie k prílohe č.3 časti P. o zmenách vlastného imania

Tabuľka č. 1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie		325 000			325 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					0
Zmena základného imania	25 000	300 000		-325 000	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					0
Emisné ážio	2 500			-2 500	0
Ostatné kapitálové fondy					0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov		2 500			2 500
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					0
Zákonný rezervný fond					0
Nedeliteľný fond					0
Štatutárny fond a ostatné fondy					0
Nerozdelený zisk minulých rokov					0
Neuhradená strata minulých rokov					0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia		-10 566			-10 566
Ostatné položky vlastného imania					0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					0

Tabuľka č. 2

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie					0
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					0
Zmena základného imania	0	25 000			25 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					0
Emisné ážio	0	2 500			2 500
Ostatné kapitálové fondy					0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					0
Zákonný rezervný fond					0
Nedeliteľný fond					0
Štatutárne fondy a ostatné fondy					0
Nerozdelený zisk minulých rokov					0
Neuhradená strata minulých rokov					0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia					0
Ostatné položky vlastného imania					0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					0

Použité skratky:

- CP - cenný papier
- DFM – dlhodobý finančný majetok
- DHM – dlhodobý hmotný majetok
- DIČ – daňové identifikačné číslo
- DNM – dlhodobý nehmotný majetok
- DÚJ – dcérska účtovná jednotka
- IČO – identifikačné číslo organizácie
- kons. – konsolidovaný
- MÚJ – materská účtovná jednotka
- OP – opravná položka
- p.a. – per annum
- ÚJ – účtovná jednotka
- VI – vlastné imanie
- ZI – základné imanie

