

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 4 a. s.	
Sídlo:	Karloveská 34, 841 04 Bratislava	
Dátum založenia:	05.08.2014	
Dátum vzniku:	09.08.2014	

Bezprostredne predchádzajúcim obdobím sa rozumie obdobie od založenia do vzniku spoločnosti, t.j. od 05.08.2014 – 09.08.2014.

b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

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

c) Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka: 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 09.08.2014 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 09.08.2014 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 nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. 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 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20	lineárna	5

Spoločnosť prerušila v roku 2014 pri stavbe daňové odpisy.

Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky. Dlhodobé pohľadávky neúročené sa upravujú tvorbou opravnej položky na ich súčasnú hodnotu pomocou úrokovej sadzby za akú je spoločnosť schopná získať cudzie zdroje. 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 k pohľadávkam po lehote splatnosti viac ako 1 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. Znehodnotenie alebo manko sa vyjadruje ako pohľadávka voči hmotne zodpovednej osobe. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. Peňažné prostriedky zahŕňajú peňažnú hotovosť a vklady v bankách. Ceniny zahŕňajú stravné lístky.

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

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 nehmotný majetok

Spoločnosť nevlastní dlhodobý nehmotný majetok.

a) Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 9. augusta 2014 do 31. decembra 2014 je uvedený v nasledujúcej tabuľke.

Spoločnosť nadobudla dňa 12.08.2014 pozemky p. č. 2591/2, 2591/3, 2591/5, 2591/6, 2591/7, 2591/8, 2591/9 a 2591/10 zapísané na LV č. 5307 v Bratislave a stavby – rodinný dom súpisné č. 1333 ležiaceho na parcelách 2591/5, 2591/6 a 2591/9 zapísaný na LV č. 5307 v Bratislave

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 850 000 EUR na zabezpečenie prijatej dlhobodej pôžičky v hodnote 850 000 EUR. Spoločnosť ku koncu roku 2014 čerpala pôžičku vo výške 800 000 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. porastov	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	290 950	1 010 130					1 301 080		2 602 160
Úbytky							0		0
Presuny							-1 301 080		-1 301 080
Stav na konci účtovného obdobia	290 950	1 010 130	0	0	0	0	0	0	1 301 080
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky		21 044							21 044
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	21 044	0	0	0	0	0	0	21 044
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									0
Prírastky									0
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	290 950	989 086	0	0	0	0	0	0	1 280 036

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

Dlhodobý majetok spoločnosti bol v roku 2014 poistený v Generali Poist'ovňa, a.s. nasledovne:

- Poistenie stavieb – poistná suma budova 2 000 000 EUR, sklenené časti budovy 15 000 EUR, vandalizmus 20 000 EUR, stavebné súčasti 20 000 EUR
- Poistenie elektroniky 80 000 EUR
- Poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	8 16 356
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním	

d) – r) Spoločnosť nemá dlhodobý finančný majetok, nevykazuje pohyb na zásobách, nerealizuje zákazkovú výrobu a netvorila v roku 2014 opravné položky k pohľadávkam.

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 spoločníkom, členom a združeniu			0
Iné pohľadávky			0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	1 503	1 503
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			0
Sociálne poistenie			0
Daňové pohľadávky a dotácie			0
Iné pohľadávky			0
Krátkodobé pohľadávky spolu	0	1 503	1 503

V bezprostredne prechádzajúcom období je pohľadávka vo výške 550 001 EUR, ktorá pozostáva z prvej časti kúpnej ceny nehnuteľnosti (550 000 EUR) a poplatkov z bankového účtu.

t) – u) Spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom.

v) Odložená daňová pohľadávka

Spoločnosť o odloženej daňovej pohľadávke neúčtuje.

w) Významné zložky krátkodobého finančného majetku

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

Tabuľka č.1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	241	0
Bežné bankové účty	68	1 499
Bankové účty terminované		0
Peniaze na ceste		0
Spolu	309	1 499

x) – z) Spoločnosť nevládni krátkodobý finančný majetok.

zb) Významné položky časového rozlíšenia nákladov budúcich období a príjmov budúcich období:

Náklady budúcich období tvorí poisťné v sume 959 EUR.

G. Informácie o údajoch na strane pasív súvahy

a) Vlastné imanie za bežné účtovné obdobie

Základné imanie spoločnosti 500 000 EUR tvorí ku dňu účtovnej závierky 100 ks kmeňových akcií v menovitej hodnote 5 000 EUR/akciu.

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

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
					0
					0
					0
					0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	1 560	0	0	1 560
Rezerva na overenie účt. závierky	0	960	0	0	960
Rezerva na zostavenie účt. závierky	0	600	0	0	600

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	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Krátkodobé záväzky spolu	820 230	524 000
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	820 230	524 000
Záväzky po lehote splatnosti		

Prijatá pôžička od PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ, spol., a.s. vo výške 524 000 EUR, ktorá je uvedená v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období bola aj splatená.

g) – h) Spoločnosť netvorí sociálny fond a nemá ani vydané dlhopisy.

i) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci

Informácie k prílohe č.3 časti G. bod i) o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

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	f
Dlhodobé pôžičky						
Krátkodobé pôžičky						
NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.,	EUR	10	31.8.2015	450 000	450 000	
NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.,	EUR	10	31.8.2015	350 000	350 000	
Krátkodobé finančné výpomoci						

Pôžičky sú zabezpečené záložným právom k nehnuteľnosti.

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

Prijatá pôžička od nášho akcionára NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. zo dňa 25.8.2014 spolu vo výške 500 000 EUR sa čerpá v tranžiach, ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa z tejto pôžičky čerpalo celkom 450 000 EUR. Pôžička je splatná do 31.8.2015. Úroky z istiny vo výške 10% p.a. sú splatné polročne pozadu. Každá tranža sa úročí samostatne.

Prijatá pôžička od nášho akcionára NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. zo dňa 22.10.2014 vo výške 350 000 EUR. Pôžička je splatná do 31.8.2015. Úroky z istiny vo výške 10% p.a. sú splatné polročne pozadu.

j) – m) Spoločnosť nemá výnosy budúcich období, deriváty, majetok a záväzky zabezpečené derivátmi ani majetok prenajatý formou finančného prenájmu.

H. Informácie o výnosoch

Tržby z predaja služieb obsahujú nájomné za prenájom.

Informácie k prílohe č.3 časti H. písm. g) o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	8 378	
Tržby za tovar		
Výnosy za zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
Čistý obrat celkom	8 378	0

I. Informácie o nákladoch

Najvýznamnejšie položky tvoria: náklady na služby v sume 7 282 EUR, osobné náklady v sume 2 247 EUR a ostatné náklady na hospodársku činnosť v sume 1 428 EUR. Z finančných nákladov sú to úroky z pôžičky v sume 17 648 EUR.

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:		
náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	1 560	0
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorske služby		

J. Informácie o daniach z príjmov

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

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-41 483	x	x	0	x	x
teoretická daň	x	-9 126	22	x	0	23
Daňovo neuznané náklady	21 310	4 688				23
Výnosy nepodliehajúce dani	1	0	22	0	0	23
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky						23
Umorenie daňovej straty		0				23
Zmena sadzby dane						23
Iné						23
Spolu	-20 173	-4 438	22	0	0	23
Splatná daň z príjmov	x	-4 438		x	0	23
Odložená daň z príjmov	x			x		23
Celková daň z príjmov	x	-4 438		x	0	x

K. Údaje na podsúvahových účtoch

Spoločnosť účtuje na podsúvahových účtoch záložné právo k nehnuteľnosti za prijaté pôžičky vrátane prísľušenstva.

L. Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Spoločnosť nemá podmienené záväzky ani podmienený majetok.

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

Štatutárny orgán: 1 418,34 EUR

Dozorný orgán: 287,10 EUR

N. Informácie o ekonomických vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osôb

Všetky ekonomické vzťahy so spriaznenými osobami sú uzavreté na základe obvyklých obchodných podmienok.

O. Následné udalosti - informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky

Bez náplne.

P. Prehľad zmien vlastného imania

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		500 000			500 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					0
Zmena základného imania	25 000	475 000	0	-500 000	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, splnutí 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		-41 483			-41 483
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 účasťí					0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí 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

R. Prehľad o peňažných tokoch

Spoločnosť nemá povinnosť vypracovať prehľad peňažných tokov.

U-W. Bez náplne**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

