

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2018

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 INFORMÁCIE**1) Základné informácie o účtovnej jednotke:**

Obchodné meno:	FORESPO REALITY 7 a. s.
Sídlo:	Karloveská 34, 841 04 Bratislava
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra: 21.03.2015
Hlavný predmet podnikania:	Predaj a prenájom nehnuteľností
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť FORESPO REALITY 7 a. s. nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2018

Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (2 ZoU)

(Do veľkostnej skupiny mala účtovná jednotka patrí taká, ktorá za dve po sebe idúce účtovné obdobia spĺňa aspoň dve z troch podmienok – suma netto aktív presiahla 350 000 eura, ale nepresiahla 4 000 000 eur, čistý obrat presiahol 700 000 eur, ale nepresiahol 8 000 000 eur a priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia presiahol 10, ale nepresiahol 50).

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	2 692 256	2 668 799	áno
Čistý obrat celkom	243 345	242 000	nie
Počet zamestnancov	0	0	nie

Účtovná jednotka spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – mikro účtovná jednotka, ale rozhodla sa pre zostavovanie účtovnej závierky podľa metodiky pre veľkostnú skupinu „malá“ účtovná jednotka v zmysle § 2 ods. 11 Zákona o účtovníctve.

2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: 28.05.2018

3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2018 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 01.01.2018 do 31.12.2018

Jediný akcionár dňa 28.05.2018 schválil spoločnosť Audit team, spol. s r.o. ako audítora pre overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 01.01.2018 do 31.12.2018. Spoločnosť nemá povinnosť overiť riadnu individuálnu účtovnú závierku zostavenú k 31.12.2018 audítorom.

4) Účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku

5) Spoločnosť v roku 2018 nemala žiadnych zamestnancov

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Majetok účtovnej jednotky sa nevyužíva na súkromné účely. Orgánom spoločnosti neboli poskytnuté záruky ani pôžičky.

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti. Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

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):	Reprodukčná obstarávacia cena
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý hmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reprodukčná obstarávacia cena
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reprodukčná obstarávacia cena
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. Opravné položky neboli účtované.

c) Záväzky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. 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.

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

➤ Finančné nástroje definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy).

- Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovuje ÚJ odborným odhadom bonity príslušného majetku.
 - Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke ÚJ stanovuje metódou odúčenia na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU).
 - 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.
 - ÚJ počas účtovného obdobia (§ 25 ZoU), ani k závierkovému dňu (§ 27 ZoU) nepoužila ocenenie reálnou hodnotou – lebo nemala k tomu vecnú náplň.
 - ÚJ používa pri oceňovaní úbytku rovnakého druhu zásob a cenných papierov – vážený aritmetický priemer (§ 25/5 ZoU; § 22/1 PU).
 - ÚJ používa pri oceňovaní prírastku cudzej meny v hotovosti alebo na bankový účet – zmenárenský kurz konkrétnej banky (§ 24/3 ZoU).
 - ÚJ používa pri oceňovaní úbytku cudzej meny v hotovosti alebo z bankového účtu – základné pravidlo (D-1), teda kurz zo dňa predchádzajúceho dňu účtovného prípadu (§ 24/2/a; § 24/6 ZoU).
- f) Účtovná jednotka nepoužila dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov metódou vlastného imania (§ 27/9 ZoU).

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 (%)
Stavby, budovy, spevnené plochy, trafostanica	021	20	5
Chladiace zariadenie	022.A	6	16,667

Komentár k odpisovému plánu:

Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý hmotný majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, znalecký posudok, 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.

Spoločnosť nemá dlhodobý nehmotný majetok.

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 hmotný majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý majetok, ktorého obstarávacia cena je 100 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania, ak doba použitia je kratšia, ako 1 rok. Účtovné odpisy nezávisle na daňových.

Pozemky sa neodpisujú.

- ÚJ používa rovnorné odpisovanie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku. Podrobný účtovný odpisový plán po položkách sa vedie v podsystéme Majetok s podporou softvéru Money (taktiež daňové odpisy podľa zákona o dani z príjmov).
- ÚJ používa účtovné odpisy nezávisle na daňových odpisoch – iba v prípade odpisovania volne stojacej trafostanice bez súpisného čísla
- ÚJ nepoužila komponentné odpisovanie (odpisovanie častí majetku - komponentov).
- 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 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. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

a) ÚJ neúčtovala o goodwill

2) ÚJ neúčtovala o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU)

3b) ÚJ neúčtovala o záväzkoch so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov

4) Informácie o vlastných akciách:

a) ÚJ nenadobudla vlastné akcie počas účtovného obdobia

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) ÚJ nemá možné povinnosti podmieneného majetku, podmieneného záväzku ani ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch.

Informácie o údajoch vykázaných na strane aktív súvahy

Spoločnosť vlastní pozemky a nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k.ú. Kremnička a Radvaň, zapísané na LV č. 4408, LV č. 1155, LV č. 5899, LV č. 1368, LV č. 1348

Nehnutelný majetok tvorí budova Skladu priemyselného tovaru, Trafostanica I – spoluhl. podiel 1/3 a Trafostanica II.

Nehnutelný majetok je poistený proti základným a doplnkovým živelným udalostiam až do výšky 2 500 000 EUR.

Nehnutelný majetok je poistený proti krádeži a vandalizmu do výšky 15 000 EUR.

Na dlhodobý hmotný majetok je zriadené záložné právo v prospech NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.

Spoločnosť nemá dlhodobý finančný majetok, nevykazuje pohyb na zásobách, nerealizuje zákazkovú výrobu a netvorila v roku 2018 opravné položky k pohľadávkam.

Spoločnosť neučtovala o odloženej daňovej pohľadávke.

Informácie o údajoch vykázaných na strane pasív súvahy

a) Základné imanie spoločnosti tvorí 5 ks listinných akcií na meno v menovitej hodnote 5 000 EUR za 1 akciu

Jediný akcionár spoločnosti NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. rozhodol o vytvorení kapitálového fondu spoločnosti „Ostatné kapitálové fondy“ vo výške 1 930 000,- EUR.

3) **Podsúvahové účty** – uvádzajú sa informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU):

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Základné imanie	25 000	25 000
Ostatné kapitálové fondy	1 930 000	1 930 000
Zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov	2 500	2 500
Neuhradená strata roku 2015		7 560
Neuhradená strata roku 2016	13 394	30 494
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	25 543	27 399

Spoločnosť ručí nehnuteľnosťou – pozemkami a stavbami za pôžičku poskytnutú spoločnosťou NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. Zabezpečenie nehnuteľnosti spoločnosť eviduje v podsúvahe v hodnote 709 924,66 EUR.

Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI

Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka nenastali žiadne významné skutočnosti.