

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2021

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 INFORMÁCIE1) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	FORESPO REALITY 2 a.s.
Sídlo:	Námestie slobody 2, 974 01 Banská Bystrica
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra: 13.06.2014
Hlavný predmet podnikania:	Prenájom vlastných nehnuteľností
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť FORESPO REALITY 2 a.s. nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2021

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	825 564	2 000 846	Áno
Čistý obrat celkom	1 172 690	35 559	Nie
Počet zamestnancov	0	0	Nie

Komentár: Účtovná jednotka spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny mikro účtovná jednotka, avšak sa rozhodla zostaviť účtovnú závierku podľa metodiky pre veľkostnú skupinu **malá účtovná jednotka** k čomu ju oprávňuje zákon č. 461/2002 o účtovníctve v znení neskorších predpisov § 2 odst.2

2) **Dátum schválenia účtovnej závierky** Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2020 bola schválená za predchádzajúce účtovné obdobie rozhodnutím jediného akcionára dňa 30.11.2021

3) **Právny dôvod** na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2021 je zostavená ako riadna závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021.

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou: Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	0	0

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Informácie o orgánoch účtovnej jednotky – Členom štatutárneho orgánu ani členom dozornej rady neboli v roku 2020 ani v roku 2021 poskytnuté žiadne záruky, pôžičky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné súkromné účely členov.

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán – konateľ:		
- Poskytnutá pôžička	0	0

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Spoločnosť predkladá riadnu účtovnú závierku s predpokladom **nepretržitého pokračovania svojej činnosti**.

2) Ku zmenám účtovných zásad a účtovných metód v účtovníctve spoločnosti v tomto účtovnom období nedošlo.

3) Spoločnosť neuskutočnila žiadnu finančnú transakciu, ktorá sa neuvádza v účtovnej závierke.

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 vyššia ako 2 400 € a použiteľnosť dlhšia ako jeden rok
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 vyššia ako 1 700 € a prevádzkovo-technická funkcia je dlhšia ako jeden rok
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reprodukčná obstarávacia cena
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena, ktorá zahŕňa náklady súvisiace s obstaraním (preprava, poistné, provízie, fakturačné, skontá, bonusy, rabaty, zľavy a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely. Úbytok zásob rovnakého druhu spoločnosť účtovala v ocenení cenou zistenou váženým aritmetickým priemerom. Spoločnosť účtovala o pohybe zásob (tovaru) v zmysle § 43, ods. 2) Opatrenia MF SR o postupoch účtovania pre právnické osoby – spôsobom A účtovania zásob.
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Spoločnosť v roku 2021 netvorila zásoby vlastnou činnosťou.
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reprodukčná obstarávacia cena

11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	Menovitá hodnota
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Spoločnosť ich oceňovala pri ich vzniku ich menovitou hodnotou. Ocenenie pohľadávok ku koncu roku znižovala o pochybné a nedobytné pohľadávky formou opravných položiek. K 31.12.2021 bolo tvorené v znení § 20 odst. 14 zákona o dani z príjmov, daňové opravné položky k rizikovým pohľadávkam.
12.2.	Kúpené pohľadávky:	Obstarávací cena
13.	Krátkodobý finančný majetok:	Peňažné prostriedky a ceniny spoločnosť ocenila pri ich vzniku ich menovitou hodnotou. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peňažnú hotovosť, termínované vklady v bankách, iné krátkodobé vysoko likvidné investície s pôvodnou lehotou splatnosti do troch mesiacov a kontokorentné úvery.
14.	Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	Náklady budúcich období spoločnosť vykázala vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásad vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
15.	Závazky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Spoločnosť ocenila pri ich vzniku menovitou hodnotou.
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:	Obstarávací cena
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované. Prechodné zníženie hodnoty majetku je zaúčtované formou opravnej položky stanovené odborným odhadom bonity klienta.

Úbytok dlhodobého majetku v hodnote 364 909 € za rok 2020 predstavoval presun majetku na nehnuteľnosť na predaj v súlade so zmenou využitia majetku. Za rok 2021 úbytok dlhodobého majetku nebol účtovaný ale na základe plánovania ďalších stavebných úprav je predpoklad, že spoločnosť bude účtovať o úbytku dlhodobého majetku.

c) Záväzky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **reálnou hodnotou**:

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi:

- Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku spoločnosť stanovila metódu odúčročenia na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU).
- Rezervy ocenila ÚJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov. Spoločnosť tvorila rezervu na nevyčerpané dovolenky. Jej výška bola stanovená prepočtom a tiež rezervu na audit účtovnej závierky roku 2021, ktorej výška bola určená na základe zmluvy medzi spoločnosťou a audítorom.
- 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).

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	021	20	5
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	022	4 až 6	rôzna
Inventár	022	6	16,67

Komentár k odpisovému plánu:

- ÚJ používa účtovné odpisy nezávisle na daňových odpisoch. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci, kedy bol zaradený do užívania. Účtovné odpisy vychádzajú z predpokladanej doby používania majetku. Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje počas 4 rokov od jeho obstarania.
- 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 Oberon (taktiež daňové odpisy podľa zákona o dani z príjmov).
- ÚJ odpisuje jednotlivé veci alebo relevantné súbory hnutelných vecí (napr. počítačová sieť, nábytková zostava). ÚJ nepoužíva 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 kategóriu drobného dlhodobého hmotného majetku - položky pod 1 700 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/6 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) **Informácie o oprave významných chýb** minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov v roku 2021 nenastala.

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

1a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0,00	0,00

1b) Celková suma zabezpečených záväzkov – opis a spôsob zabezpečenia záväzkov: záväzky sú zabezpečené záložným právom.

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) Podmienený majetok – spoločnosti sa netýka.

1b) Podmienené záväzky – spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky.

2) Ostatné finančné povinnosti,

3) Podsúvahové účty – obchodná spoločnosť účtuje na podsúvahových účtoch záložné právo k nehnuteľnostiam Náš prvý realitný š.p.f. – Prvá penzijná 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 2 149 272 €.

Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI (Následné udalosti)

Po 31.12.2021 nenastali udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verejné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t. j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia ÚZ).

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosť má k 31.12.2021 záporné vlastné imanie 74 488 €.

Na spoločnosť sa vzťahujú ustanovenia §67a - §67i Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze, nakoľko pomer vlastného imania a záväzkov je menej ako zákonom stanovená úroveň 8 : 100. Spoločnosť splnila definíciu Spoločnosti v kríze a dodržala všetky povinnosti, ktoré jej vyplynuli z ustanovení Obchodného zákonníka.