

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

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Obchodné meno:             | <b>ZM Management, s.r.o.</b>  |
| Sídlo:                     | Keltská 82 ,851 10 Bratislava   |
| Právna forma:              | Spoločnosť s ručením obmedzeným   |
| Dátum vzniku:              | Zápis do obchodného registra: 05.01.2019  |
| Hlavný predmet podnikania: | Prenájom a prevádzkovanie vlastných alebo prenajatých nehnuteľností                     |
| Subjekt verejného záujmu:  | Spoločnosť <b>ZM Management, s.r.o.</b> nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU). |
| Účtovné obdobie:           | Riadna k 31.12.2021   |

Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (2 ZoU)

(Do veľkostnej skupiny mala účtovná jednotka patriť 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 | <b>28.859</b>         | <b>27.219</b>                                | <b>Nie</b> |
| Čistý obrat celkom  | <b>172.175</b>        | <b>60.451</b>                                | <b>Nie</b> |
| Počet zamestnancov  | <b>0</b>              | <b>0</b>                                     | <b>Nie</b> |

Komentár: UJ spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – **malá účtovná jednotka**, preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre túto veľkostnú skupinu (Opatrenie č.MF/23378/2014-74).

2) **Dátum schválenia účtovnej závierky** za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: 13.12.2021

3) **Právny dôvod** na zostavenie účtovnej závierky: riadna účtovná závierka 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** – účtovná jednotka v účtovnom období neposkytla výhody členom orgánov účtovnej jednotky.

**Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**

1) Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude **nepretržite pokračovať** vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve. Ak by tento predpoklad nebol splnený, uvedie sa aj dopad do účtovnej závierky (napr. zrušenie dlhodobých rezerv): účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať v činnosti.

2) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Informácia **o zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód**, a to s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia. Ak v dôsledku zmeny účtovných zásad a účtovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie v neporovnateľných hodnotách: účtovné zásady, metódy a postupy boli konzistentne aplikované

3) Informácie o charaktere a účele **transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky (napr. súdne spory, zmluvy, časovo limitované licencie a oprávnenia, podnikové kombinácie, záväzky investovať, dopad legislatívy, celkový pokles v hospodárskom segmente): účtovná jednotka neeviduje transakcie, ktoré sa neuvádzajú v súvahe.

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):                               | Reálna hodnota    |
| 4.    | Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:   | Obstarávacia cena |
| 5.    | Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:                                      | Vlastné náklady   |
| 6.    | Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):                               | Reálna hodnota    |
| 7.    | Dlhodobý finančný majetok:  | Obstarávacia cena |
| 8.    | Zásoby obstarané kúpou:   | Obstarávacia cena |
| 9.    | Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:  | Vlastné náklady   |
| 10.   | Zásoby obstarané inak (darom):  | Reálna hodnota    |
| 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. Prechodné zníženie hodnoty majetku je zaúčtované formou opravnej položky stanovené odborným odhadom bonity klienta.
- 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:

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, stanovila UJ odborným odhadom bonity príslušného majetku.
  - Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke UJ stanovila metódu odúročenia na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU).
  - Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
  - UJ 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 (%) |
|---|------------|--------------------------------|---------------------|
| Ostatný DNM                                   | 019        | 4                              | 25                  |
| Stavby  | 021        | 40                             | 2,5                 |
| Počítače s príslušenstvom                     | 022.A      | 4                              | 25                  |
| Dopravné prostriedky                          | 022        | 4                              | 25                  |
| Ostatné stroje                                | 022.A      | 4                              | 25                  |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok               | 029        | 4                              | 25                  |

Komentár k odpisovému plánu:

- UJ 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.
- UJ používa rovnomerné odpisovanie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku. Podrobný účtovný odpisový plán po položkách sa vedie v podsystéme Majetok s podporou softvéru (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).

h) Informácia o **poskytnutých dotáciách** a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie: účtovná jednotka nie je prijímateľom dotácií na obstarávanie majetku.

5) **Informácie o oprave významných chýb** spoločnosť v účtovnom období nevykonala opravy významných chýb minulých účtovných období.

#### **Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

a) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill - : účtovná jednotka neeviduje goodwill alebo záporný goodwill

2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU): účtovná jednotka neeviduje položky derivátov alebo položky majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi.

3a) 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                     | 0  |

3b) Celková suma zabezpečených záväzkov – účtovná jednotka neeviduje

4) Informácie o vlastných akciách: účtovná jednotka neeviduje.

5) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek **nákladov alebo výnosov**, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt (napr. výnosy z predaja podniku alebo jeho časti, náklady z dôvodu predaja podniku alebo jeho časti, škody z dôvodu živelných pohrôm): účtovná jednotka neeviduje.

#### **Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**

1a) **Podmienený majetok** – opis a hodnota pravdepodobného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jeden alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky; týmto majetkom sú –

napr. práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv: účtovná jednotka neeviduje.

1b) **Podmienené záväzky** – opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia; takými podmienenými záväzkami sú: účtovná jednotka neeviduje.

2) **Ostatné finančné povinnosti**, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch - napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy: účtovná jednotka neeviduje.

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

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

V spoločnosti nenastali žiadne iné mimoriadne udalosti po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a ktoré by mali vplyv na verné zobrazenie skutočnosti, ktoré sú predmetom účtovníctva.

#### Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

- 1) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme: účtovná jednotka neeviduje.
- 2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU): účtovná jednotka neeviduje.
- 3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU): účtovná jednotka neeviduje.