



S P R Á V A N E Z Á V I S L É H O A U D Í T O R A

o overení účtovnej závierky a výročnej správy

k 31. decembru 2021

Forum Poprad a.s.

Sídlo spoločnosti:

Forum Poprad, a.s.
Malý trh 2/A
811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
IČO: 36 732 117

TPA AUDIT, s. r. o.
Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, Slovensko, Tel.: +421 2 57 351 111
E-mail: office@tpa-group.sk, www.tpa-group.sk, IČO: 36 714 879, IČ DPH: SK2022294131
Vedený v obchodnom registri OS Ba I., v odd. Sro, vložka č. 43738/B.
Albánsko | Bulharsko | Česká republika | Čierna Hora | Chorvátsko | Maďarsko
Poľsko | Rakúsko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko

 **bakertilly**
A Baker Tilly
Europe Alliance member



O B S A H

Správa audítora

Účtovná závierka k 31. decembru 2021

Výročná správa k 31. decembru 2021

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Vlastníkom a štatutárnym orgánom Forum Poprad, a.s.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

1. Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Forum Poprad, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.
2. Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz o finančnej situácii Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

3. Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

4. Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

5. Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

6. V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:
 - Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod

môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídienie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
 - Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
 - Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
 - Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
7. S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

8. Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, 24.6.2022



TPA AUDIT s.r.o.
Licencia SKAu č. 304



Ing. Ivan Paule, CA, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 847

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Ć D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2 0 2 2 3 1 9 3 6 5	X riadna	X malá	od 1	2 0 2 1
IČO	mimoriadna	veľká	do 1 2	2 0 2 1
3 6 7 3 2 1 1 7	priebežná	(vyznačí sa x)	od 1	2 0 2 0
SK NACE			do 1 2	2 0 2 0
6 8 . 2 0 . 0				

Priložené súčasti účtovnej závierky

Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

F o r u m P o p r a d , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

M A L Ý T R H

Číslo

2 / A

PSČ

Obec

8 1 1 0 8 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O b c h o d n ý r e g i s t e r O k r e s n é h o s ú d u B A

O d d i e l ; S a , V l o ž k a č í s l o ; 6 8 6 5 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 9 0 5 4 7 9 0 6 1

E-mailová adresa

D P A R I L L O V A @ O D P R I O R . S K

Zostavená dňa:

0 5 . 0 5 . 2 0 2 2

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo
podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	5 7 8 5 2 9 7 6	4 7 2 4 3 2 3 9			
			1 0 6 0 9 7 3 7	4 9 1 3 4 7 7 0			
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	5 1 1 3 4 4 9 5	4 0 6 8 7 9 9 5			
			1 0 4 4 6 5 0 0	4 2 3 1 2 6 7 0			
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03					
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04					
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05					
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06					
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07					
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08					
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09					
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10					
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	5 1 1 3 4 4 9 5	4 0 6 8 7 9 9 5			
			1 0 4 4 6 5 0 0	4 2 3 1 2 6 7 0			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	2 1 5 2 9 9 5	2 1 5 2 9 9 5			
				2 1 5 2 9 9 5			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	4 8 6 4 3 1 1 2	3 8 5 3 4 9 5 8			
			1 0 1 0 8 1 5 4	4 0 1 3 1 9 0 6			
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	3 3 8 3 8 8	4 2			
			3 3 8 3 4 6	2 7 7 6 9			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29					
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30					
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31					
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32					
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	6 5 0 0 6 9 9	6 3 3 7 4 6 2			
			1 6 3 2 3 7		6 4 8 4 1 0 1		
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34					
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35					
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36					
3.	Výrobky (123) - /194/	37					
4.	Zvieratá (124) - /195/	38					
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39					
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40					
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	1 2 9 0	1 2 9 0			
					1 2 9 0		
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	1 2 9 0	1 2 9 0			
					1 2 9 0		



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2 Netto 3	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielevej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	1 2 9 0	1 2 9 0	1 2 9 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielevej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločnikom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	7 5 0 2 5 7	5 8 7 0 2 0	6 6 9 7 3 5
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	7 4 1 2 9 6	5 7 8 0 5 9	6 6 0 0 0 5
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielevej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	7 4 1 2 9 6	5 7 8 0 5 9	
			1 6 3 2 3 7		6 6 0 0 0 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	4 8 0 3	4 8 0 3	
					9 6 0 6
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	4 1 5 8	4 1 5 8	
					1 2 4
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podielu (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
		Korekcia - časť 2		Netto	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	5 7 4 9 1 5 2	5 7 4 9 1 5 2	
					5 8 1 3 0 7 6
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	5 0 9 8	5 0 9 8	
					7 6 5 0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	5 7 4 4 0 5 4	5 7 4 4 0 5 4	
					5 8 0 5 4 2 6
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	2 1 7 7 8 2	2 1 7 7 8 2	
					3 3 7 9 9 9
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	4 8 3 4 9	4 8 3 4 9	
					7 1 0 7 1
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	4 2 8 3 2	4 2 8 3 2	
					6 2 9 2 7
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	6 1 6 4 1	6 1 6 4 1	
					1 0 7 0 1 8
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	6 4 9 6 0	6 4 9 6 0	
					9 6 9 8 3

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	4 7 2 4 3 2 3 9	4 9 1 3 4 7 7 0
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	7 7 8 3 6 0 3	7 3 5 1 3 4 8
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	6 0 0 0 0 0 0	6 0 0 0 0 0 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 3 2 6 3 4 7	8 8 1 1 5 1
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 3 9 5 8 0 6	1 9 5 0 6 1 0
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 1 0 6 9 4 5 9	- 1 0 6 9 4 5 9
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	4 3 2 2 5 6	4 4 5 1 9 7
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 9 4 4 3 0 8 9	4 1 7 7 8 0 7 4
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	5 8 5 4 2 3 1	6 0 0 1 4 1 0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	4 2 5 1 3 4 5	4 5 8 0 6 7 5
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	6 5 9 1 3 9	5 9 4 0 5 7
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	9 4 3 7 4 7	8 2 6 6 7 8



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	3 0 7 5 6 2 2 9	3 2 6 6 5 6 6 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	9 1 0 7 8 8	8 8 8 8 2 5
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	7 1 3 9 7 8	6 4 9 0 1 5
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	7 1 3 9 7 8	6 4 9 0 1 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	4 0 5 4	3 3 8 7
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 6 3 2	2 1 8 0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	4 1 2 9 9	3 3 6 2 4
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 4 8 8 2 5	2 0 0 6 1 9
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 2 4 1 0	1 2 4 1 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 2 4 1 0	1 2 4 1 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	1 9 0 9 4 3 1	2 2 0 9 7 6 9
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 6 5 4 7	5 3 4 8
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	1 4 1 6 7	5 0 0 0
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	2 3 8 0	3 4 8



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	5 9 3 0 0 3 7	6 4 9 7 2 5 9
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	5 9 4 0 5 8 8	6 5 0 8 4 7 0
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	6 6 3 1 6 6	7 6 4 3 0 9
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	5 2 6 6 8 7 1	5 7 3 2 9 5 0
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 0 5 5 1	1 1 2 1 1
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	4 5 6 6 9 1 5	5 0 2 1 6 2 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	5 9 2 1 0 7	6 8 5 4 1 5
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	4 4 7 2 4 3	4 6 5 3 3 6
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 7 0 4 6 8 6	1 8 0 0 1 5 6
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	5 1 7 3 0	4 9 0 8 4
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	3 8 6 1 3	3 6 6 5 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 3 1 1 7	1 2 4 3 4
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	4 5 1 3 8	4 5 1 4 1
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 6 4 8 9 2 3	1 6 5 8 0 2 6
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 6 4 8 9 2 3	1 6 5 8 0 2 6
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	6 2 9 0	1 5 6 9 4 6
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	7 0 7 9 8	1 6 1 5 1 6
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 3 7 3 6 7 3	1 4 8 6 8 5 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	3 1 8 6 0 0 1	3 5 4 6 3 5 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 9 7 9	2 1 9 2
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	1 9 7 9	2 1 5 8
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 9 7 9	2 1 5 8
XII.	Kurzové zisky (663)	42		3 4
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	8 2 5 9 5 0	9 1 4 2 1 3
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	8 0 7 7 6 5	8 4 2 3 7 7
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	8 0 7 7 6 5	8 4 2 3 7 7
O.	Kurzové straty (563)	52	4 0 3	4 2 5
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		3 8 6 4 7
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 7 7 8 2	3 2 7 6 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 8 2 3 9 7 1	- 9 1 2 0 2 1
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	5 4 9 7 0 2	5 7 4 8 2 9
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 1 7 4 4 6	1 2 9 6 3 2
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	3 7 7	4 1 0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	1 1 7 0 6 9	1 2 9 2 2 2
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	4 3 2 2 5 6	4 4 5 1 9 7

Poznámky k 31.12.2021**Čl. I. Všeobecné informácie**

- 1) Názov a sídlo účtovnej jednotky:

Forum Poprad, a.s.

Malý trh 2/A

811 08 Bratislava

Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka č. 6865/B

Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

Hlavné činnosti spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností
- správa a údržba nehnuteľností

- 2) Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2020 bola schválená valným zhromaždením dňa 15.10.2021.
- 3) Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2021 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1.1.2021 do 31.12.2021.
- 4) Spoločnosť Forum Poprad, a.s., je dcérskou spoločnosťou ZFP INVESTMENTS, investiční spoločnosť, a.s. so sídlom Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika, konajúca v mene ZFP realitní fond, otvorený podílový fond, ZFP Investments, investiční spoločnosť, a.s. a MAT Corporation, a.s. so sídlom Praha 4, Budějovická 1667, PSČ 14000, Česká republika. Väčšinový akcionár ZFP realitní fond, otvorený podílový fond, ZFP Investments, investiční spoločnosť, a.s. ako retailový fond nezostavuje konsolidovanú účtovnú uzávierku.
Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v žiadnej inej obchodnej spoločnosti.
- 5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov spoločnosti: spoločnosť v roku 2020 a v roku 2021 vyplácala mzdy na základe zmlúv o výkone funkcie.

Čl. II. Informácie o orgánoch spoločnosti

- a) spoločnosť neposkytla záruky alebo iné zabezpečenie pre členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu ani iného orgánu účtovnej jednotky
- b) spoločnosť neposkytla pôžičky členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu ani iného orgánu účtovnej jednotky,
- c) spoločnosť neposkytla finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu ani iného orgánu účtovnej jednotky, ktoré je potrebné vyúčtovať.

Čl. III. Informácie o prijatých postupoch

- 1) Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.
Koncom februára 2022 v susednej Ukrajine došlo k politicko-vojenskému konfliktu s Ruskom, kedy ruské vojská začali vojenské operácie na území Ukrajiny. Táto udalosť významne ovplyvňuje politické, hospodárske aj finančné dianie v našom regióne. Vedenie spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov pre spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, materiálov a niektorých služieb). Vedenie spoločnosti v tejto súvislosti nepredpokladá ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti.
- 2) Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované počas celého účtovného obdobia.

- 3) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov
- a. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
 - b. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
 - c. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
 - d. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy z prenájmu sa účtujú rovnomerne počas doby prenájmu. Obrátové nájomné a ostatné výnosy sa účtujú v období, na ktoré sa vzťahujú.
 - e. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období = Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
 - f. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
 - g. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
 - h. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
 - i. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie
 - o Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:
 - o Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
 - o Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
 - o Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reálnou hodnotou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii.
 - o Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
 - o Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.
 - o Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
 - o Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
 - o Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.

- o Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
 - Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
 - o Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
 - o Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
 - o Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.
- j. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie
- o Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
 - Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na environmentálne záväzky, emisné kvóty. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
 - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to: k pohľadávkam sa tvoria opravné položky na základe individuálneho posúdenia.
 - Opravné položky k dlhodobému hmotnému majetku.

Spoločnosť vybuďovala a prevádzkuje nákupné centrum Forum Poprad.

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku, spracovaného nezávislým externým znalcom. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je vyššia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, vzniknutý pozitívny rozdiel sa neúčtuje. Spoločnosť nevznikla povinnosť účtovať o opravných položkách k dlhodobému hmotnému majetku.

Znalecký posudok je stanovený výnosovou metódou. Aj napriek zvýšenému počtu transakcií na trhu komerčných nehnuteľností v roku 2021 si príprava odhadu reálnej hodnoty nehnuteľností vyžaduje značný stupeň úsudku. Existuje riziko, že budúce dopady prípadného predaja nehnuteľnosti sa môžu významne líšiť od odhadovanej reálnej hodnoty.

- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	30 rokov	3,33%
Stroje a zariadenia	4 -12 rokov	8,3 až 25%
Dopravné prostriedky	4 roky	25%
Inventár	6 rokov	16,66%

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

- o Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

- k. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu
Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.
- l. Spoločnosti neboli poskytnuté dotácie.
- 4) Oprava významných chýb minulých období
Spoločnosť v roku 2020 a 2021 neúčtovala významné opravy minulého účtovného obdobia.

ČI. IV. Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

Deriváty

Spoločnosť v roku 2020 a 2021 neúčtovala o derivátoch.

Záväzky

Štruktúra dlhodobých záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je nasledovná:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	36 610 460	38 667 070
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	25 744 501	27 660 873
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden až päť rokov	10 865 959	11 006 197

Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia:

Bankový úver, ktorého hodnota k 31.12.2021 predstavuje sumu 32 665 660 EUR, je zabezpečený:

- 1) záložným právom k pozemkom a budove vedeným na LV 5815
- 2) záložným právom k všetkým budúcim a súčasným pohľadávkam (z nájomných zmlúv, poisťných zmlúv, dodávateľských zmlúv)
- 3) záložným právom k veciam (hmotnému majetku)
- 4) záložným právom na majetkové podiely v spoločnosti
- 5) zmluvou o podriadenosti pôžičiek
- 6) cost-override garanciou.

Pôžička od ZFP INVESTMENTS, investiční společnost, a.s., Česká republika vo výške istiny 3 896 683 EUR a úrokov vo výške 99 582 EUR je zabezpečená nehnuteľným majetkom spoločnosti.

ČI. V. Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov.

Čl. VI. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka

Koncom februára 2022 v susednej Ukrajine došlo k politicko-vojenskému konfliktu so susedným Ruskom, kedy ruské vojská začali vojenské operácie na území Ukrajiny. Posúdenie tohto vplyvu na nepretržité pokračovanie v činnosti spoločnosti je uvedené v článku III, bod 1. Po 31. decembri 2021 a do dňa zostavenia účtovnej zvierky nenastali v spoločnosti žiadne iné udalosti, ktoré by mali významný vplyv na hodnoty a informácie uvedené v účtovnej zvierke.

Čl. VII. Ostatné informácie

Spoločnosť nemá náplň pre tento bod.

VÝROČNÁ SPRÁVA 2021

Obchodné meno a sídlo Spoločnosti: Forum Poprad, a.s.
Malý trh 2/A
811 08 Bratislava 1

IČO: 36 732 117



I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Údaje o spoločnosti

Obchodné meno a forma Spoločnosti:	Forum Poprad, a.s.
Sídlo Spoločnosti:	Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava
Deň vzniku a zápisu	Spoločnosť Forum Poprad, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) vznikla premenou spoločnosti Multi Veste Slovakia 2 s.r.o. ktorá bola založená Zakladateľskou listinou dňa 8. januára 2007 a zapísaná do Obchodného registra 31. januára 2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sro, Vložka č. 44346/B).
Predmet činnosti:	<ul style="list-style-type: none">• Prenájom nehnuteľností• Správa a údržba nehnuteľností

II. RIZIKÁ A NEISTOTY, KTORÝM JE SPOLOČNOSŤ VYSTAVENÁ

Spoločnosť je vystavená nasledujúcim rizikám vyplývajúcim z finančných nástrojov: úverové riziko, riziko likvidity a trhové riziká (úrokové riziko, devízové riziko). Spoločnosť priebežne monitoruje každé z týchto rizík.

Úverové riziko

Výnosy Spoločnosti, rozdeliteľné peňažné toky a čistá hodnota aktív by mohli byť nepriaznivo ovplyvnené, ak by značný počet zákazníkov nebol schopný splniť svoje záväzky z prenájmu alebo úverových inštitúcií svoje záväzky vyplývajúce zo zmlúv o derivátoch. Úverové riziká alebo riziko neplnenia záväzkov zmluvných strán sú spravované uplatnením analýzy počiatočného skriningu a úverovej bonity, ako aj ďalšími monitorovacími postupmi. V prípade potreby si Spoločnosť zaistí záruku vo forme hotovostného vkladu, bankovej záruky alebo záruky poskytnutej materskou spoločnosťou. Aby sa zabezpečilo, že zákazníci budú naďalej schopní plniť svoje úverové podmienky, Spoločnosť vykonáva revíziu ich finančnej spoľahlivosti.

Riziko likvidity

Riziko likvidity znamená, že Spoločnosť nemusí byť schopná splniť svoje platobné záväzky v čase ich splatnosti. Likvidita Spoločnosti je pravidelne kontrolovaná finančným tímom s cieľom zabezpečiť, aby mala Spoločnosť na splnenie svojich záväzkov k dispozícii dostatočnú hotovosť alebo vysoko likvidné aktíva.

Menové riziko

Spoločnosť je vystavená kolísaniu výmenných kurzov iných mien než je euro, pričom toto riziko je pomerne nevýznamné.

Úrokové riziko

Úrokové riziko Spoločnosti vyplýva zo získania zabezpečeného bankového úveru. S cieľom zabezpečiť riziko zvýšenia úrokovej sadzby Euribor Spoločnosť uplatňuje limitnú úrokovú sadzbu. Dlžník je povinný zabezpečiť 70 % celkových záväzkov.

III. PLÁN A POKRAČOVANIE ČINNOSTI SPOLOČNOSTI V ROKU 2022

Vedenie Spoločnosti predpokladá kontinuitu prevádzky a dosiahnutie stabilného rastu.

Hlavnými cieľmi Spoločnosti na rok 2022 sú:

- udržanie vysokej miery obsadenosti
- zvyšovanie nájomného predĺžením existujúcich a/alebo uzatvorením nových nájomných zmlúv
- realizácia marketingovej stratégie
- dodržiavanie schváleného rozpočtu

IV. FINANČNÁ ANALÝZA A FINANČNÉ UKAZOVATELE

Členenie výnosov, EBITDA, EBIT

	2021	2020
Celkové výnosy	5.940.588	6.508.470
EBITDA	3.004.411	3.073.074
EBIT	1.355.488	1.415.048
Zisk/strata po zdanení	432.256	445.197

Ukazovatele finančnej analýzy

POMER OBRATU

Obrat neobežného majetku	0,15	0,15
(Celkové výnosy / neobežný majetok)		

POMER ZISKOVOSTI

ROS – Návratnosť predaja	22,82 %	21,74 %
(EBIT / celkové výnosy)		
ROI – Návratnosť investície	2,93 %	2,93 %
(EBIT / (pasíva – krátkodobé cudzie zdroje)		
ROE – Návratnosť vlastného imania	5,55 %	6,06 %
(Zisk & strata po zdanení / vlastné imanie)		

POMER LIKVIDITY

Bežná likvidita

(Obežné aktíva / krátkodobé záväzky)	6,96	7,30
--------------------------------------	------	------

Pohotovú likvidita

(Peňažné prostriedky + krátkodobé investície + pohľadávky) / krátkodobé záväzky)	6,96	7,30
---	------	------

V. VÝDAVKY NA VÝSKUM A VÝVOJ A VPLYV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE A ZAMESTNANOSŤ

Vzhľadom na charakter svojho podnikania Spoločnosť nevykonáva žiadne výskumné a vývojové činnosti a preto jej podnikanie nemá žiadny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť nemá žiadneho zamestnanca.

VI. NADOBUDNUTIE AKCIÍ

Spoločnosť nenadobudla v roku 2021 žiadne vlastné akcie, dočasné listy, majetkové účasti, ani akcie, dočasné listy ani majetkové účasti materskej spoločnosti.

VII. ORGANIZAČNÁ JEDNOTKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá v zahraničí žiadne pobočky ani organizačné jednotky.

VIII. FINANČNÉ INFORMÁCIE

Finančné informácie sú zahrnuté v účtovnej závierke, ktorá je prílohou výročnej správy.

IX. NÁVRH NA ROZDELENIE

Spoločnosť očakáva, že zisk za rok 2021 vo výške 427.256 EUR bude preúčtovaný na účet nerozdelených ziskov a strát a čiastka vo výške 5.000 EUR bude preúčtovaná na účet Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond.

X. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA, ZA KTORÉ JE VYHOTOVENÁ TÁTO VÝROČNÁ SPRÁVA

Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych udalostí, ktoré nastali po 31. decembri 2021 a ktoré by mali významný vplyv na objektívnu prezentáciu skutočností v účtovnej závierke Spoločnosti k 31. decembru 2021.

Príloha:
Účtovná závierka a Správa audítora tvoria Prílohu č. 1 tejto Výročnej správy.

