

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2022

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:	INVEST 11 - STORIA Trnava a.s. (od 21.09.2022)
	FORESPO CITY PARK TRNAVA a.s (do 20.09.2022)
Sídlo:	841 04 Bratislava, Karloveská 34
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra: 14.10. 2015.
Hlavný predmet podnikania:	Prenájom a prevádzkovanie vlastných a prenajatých nehnuteľností
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť FORESPO CITY PARK TRNAVA a.s. nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2022

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	9 819 837 €	10 256 279 €	Áno
Čistý obrat celkom	1 367 643 €	1 305 235 €	Áno
Počet zamestnancov	1	1	Nie

Komentár: Účtovná jednotka spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny **malá účtovná jednotka**.

2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: 01.08.2022

3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2022 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 1.1.2022 do 31.12.2022 za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti. Vedenie Spoločnosti monitoruje situáciu v súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine a možné účinky a následky na Spoločnosť. Spoločnosť neobchoduje priamo s tretími stranami, ktoré sídlia v Ruskej federácii alebo na Ukrajine, ani s osobami na zozname sankcionovaných osôb. Na základe informácií, ktoré má vedenie Spoločnosti v súčasnosti k dispozícii, vedenie nepredpokladá významný výpadok dodávok (materiálu, tovarov, služieb) ani výpadok predaja svojich výrobkov/služieb v roku 2022 a nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia ÚZ).

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou: Účtovná jednotka 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	1	1

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Členom orgánov účtovnej jednotky neboli poskytnuté žiadne plnenia formou pôžičiek, záruk alebo iných zabezpečení.

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania vo svojej činnosti (going concern).

2) Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2) – 4) Informácia o účtovných zásadách a účtovných metódach a spôsoboch oceňovania majetku a záväzkov:

Dlhodobý hmotný majetok :

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

Do dlhodobého hmotného majetku patrí majetok, ku ktorému má účtovná jednotka vlastnícke právo. Technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku nie je technickým zhodnotením, ak neprevyšuje úhrnne 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 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 majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke :

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	číslo účtu	doba odpisovania (počet rokov)	odpisová sadzba (%)
Stavby	021	20	5
Počítače s príslušenstvom	022.A	4	25

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.

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.

Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Tvorí 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 sa suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom 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.

Vlastné imanie

Účtovná jednotka vytvorila kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a § 217 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

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.

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na :

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzku 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.

5) Oprava chýb minulých období

Ak spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 – Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

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

1) Dlhodobý nehmotný majetok : Účtovná jednotka neeviduje nehmotný majetok.

2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU): Účtovná jednotka neeviduje deriváty.

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 €

[Vysvetlivky: Zostatková doba splatnosti záväzku alebo jeho časti – je rozdiel medzi dohodnutou dobou splatnosti záväzkov a závierkovým dňom (§ 12 PU).]

3b) Celková suma zabezpečených záväzkov – opis a spôsob zabezpečenia záväzkov:

Zabezpečené záväzky	Bežné účtovné obdobie	
	Spôsob zabezpečenia	Hodnota záväzkov
Záväzky zabezpečené záložným právom	záložné právo	7 389 859 €
Záväzky zabezpečené iným spôsobom		
Celková suma zabezpečených záväzkov:	x	7 389 859 €

4) Najvýznamnejšie položky tvoria náklady na hospodársku činnosť:

Služby v hodnote 248 143 EUR a odpisy DNM a DHM 487 844 EUR. Z nákladov na finančnú činnosť sú to úroky z pôžičiek v sume 179 797 EUR.

Najvýznamnejšie výnosy tvoria výnosy z hospodárskej činnosti: Tržby z predaja služieb – nájom 1 367 643 EUR.

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1) **Podsúvahové účty** – spoločnosť účtuje na podsúvahových účtoch záložné právo k nehnuteľnosti za prijatú pôžičku vrátane príslušenstva a bankové záruky.

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záložné právo k nehnuteľnostiam	7 389 859 €	7 911 440 €
Banková záruka STRABAG 60 mesiacov	304 413 €	304 413 €
Banková záruka STRABAG 120 mesiacov	24 087 €	24 087 €
Banková záruka CONSTRA 60 mesiacov	29 613 €	29 613 €
Banková záruka Pepco 12 mesiacov	26 865 €	26 865 €
Banková záruka ALFA-RENT 12 mesiacov	16 366 €	16 366 €
Banková záruka BILLA 12 mesiacov	41 211 €	41 211 €
Banková záruka Takko Fashion Slovakia 48 mesiacov	9 054 €	9 054 €
Banková záruka H&M 60 mesiacov	83 446 €	83 446 €

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

Spoločnosť neidentifikovala žiadne ďalšie skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu spoločnosti za obdobie 01.01.2022 – 31.12.2022.

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

Nemá obsahovú náplň.