

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Portum Towers, s.r.o.
Ivanská cesta 30/B
821 04 Bratislava

Spoločnosť Portum Towers, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 7. augusta 2006 a do obchodného registra bola zapísaná 19. augusta 2006 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sro, vložka 41980/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod).

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromadením Spoločnosti 10. apríla 2024.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť Portum Towers, s.r.o. nie je súčasťou konsolidovaného celku.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2024 bol 0 (v účtovnom období 2023 bol 0).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**1. Orgány Spoločnosti**

	Stav k 31.12.2024
Konatelia:	<p style="text-align: right;">Martina Kavická Vznik funkcie: 27.09.2012</p> <p style="text-align: right;">Ing. Marek Trajter Vznik funkcie: 18.12.2020</p> <p style="text-align: right;">JUDr. Dušan Dvořák Vznik funkcie: 18.12.2020</p> <p style="text-align: right;">Ing. Petr Teplý Vznik funkcie: 18.12.2020</p>

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31.12.2024:

Spoločník, akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	aboslútne b	v % c		
Ing. Marek Trajter Top Estates Group SK, s.r.o.	5 980 000	40 %	40 %	n/a
	8 970 000	60 %	60 %	n/a

Spolu	14 950 000	100 %	100 %	100 %
--------------	-------------------	--------------	--------------	--------------

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2024 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2023: žiadne).

C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern). Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Spoločnosť nerealizovala žiadne transakcie, ktoré nie sú zachytené v súvahe.

3. Použitie odhadov a úsudkov

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

4. Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol uvedený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné náklady.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	3	lineárna	33,33

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stroje, prístroje a zariadenia	4-6	lineárna	16,67 – 25,00
Stavby – technické zhodnotenie	3-6	lineárna	33,33-40

5. Zásoby

Zásoby sa oceňujú vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou). Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. 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. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevykonalné pohľadávky.

7. Finančné účty

Finančné účty tvorí zostatok na bankových účtoch a v pokladni a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravou položkou.

8. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

10. Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. 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 účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

11. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

12. 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.

13. Cudzí mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

14. 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.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

15. Oprava chýb minulých období

V roku 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosti nevykazuje goodwill ani záporný goodwill.

Dlhodobý nehmotný majetok - obstarávacia cena	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	97 469	78 029
DNM v obstarávaní	749	749
Poskytnuté preddavky na DNM	4 123	4 123

Dlhodobý nehmotný majetok - oprávky	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	53 721	31 040

2. Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý hmotný majetok - obstarávacia cena	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Stavby	159 776	159 776
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	86 304	86 304
Pozemky	14 937 263	14 937 263
Obstaranie dlhodobého hmotného majetku	1	1
Kapitalizované úroky	1 219 640	532 809
Poskytnuté preddavky na obstaranie DHM	13 624	13 624

Dlhodobý hmotný majetok - oprávky	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Stavby	112 118	54 924
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	33 029	15 776

3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Dlhodobé záväzky (r. 102)	899 377	125 160
Krátkodobé záväzky (r. 122)	1 098 599	208 211
Záväzky do splatnosti	872 704	208 211
Záväzky po splatnosti	225 895	533 597
Záväzky spolu (102+122)	1 997 976	866 968

Spoločnosť má načerpaný bankový úver v celkovej výške 10,02 mil. EUR, ktorý je splatný 31.12.2025. Úver je zabezpečený Zmluvou o záložnom práve k pohľadávkam, Zmluvou o záložnom práve k obchodnému podielu, Zmluvou o záložnom práve k nehnuteľnému majetku a Zmluvou o nadriadenosti záväzku..

4. Vlastné akcie

Spoločnosť neučtuje o vlastných akciách.

5. Kapitálové fondy z príspevkov

Spoločnosť v bežnom účtovnom období netvorila kapitálové fondy z príspevkov spoločníka (v roku 2023: 0 EUR)

6. Náklady a výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť v bežnom účtovnom neúčtovala o mimoriadnych nákladoch a výnosoch.

E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Preajatý majetok

Spoločnosť má kancelárske priestory, parkovacie miesta a pozemok v nájme od tretej osoby. Nájomná zmluva na kancelárske priestory a parkovacie miesta je uzatvorená na dobu určitú - do roku 2027. Ročné nájomné predstavuje 137 tis EUR. Nájomná zmluva na pozemok je uzatvorená na dobu neurčitú. Ročné nájomné predstavuje 12 tis EUR.

F. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Transakcie so spriaznenými osobami, s materskou spoločnosťou, sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Účtovná jednotka	Typ obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2024	2023
Top Estates PORTUM, s.r.o. - spriaznená osoba	Nákup tovaru	0	88 909
Top Estates PORTUM, s.r.o. - spriaznená osoba	Nákup služieb	673 450	659 094
Top Estates Group s.r.o. - spriaznená osoba	Nákup služieb	0	1 206
Top Estates Group s.r.o. - spriaznená osoba	Nákup tovaru	0	0

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spraznenými osobami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Spoločnosť vykazuje zostatky nasledujúcich transakcií so spriaznenými osobami:

	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Pohľadávky z obchodného styku - materská spoločnosť	0	0
Pohľadávky z obchodného styku - ostatné spriaznené osoby	39 520	39 519
Príjmy budúcich období - ostatné spriaznené osoby	0	0
Aktíva spolu	39 520	39 519
Závazky z obchodného styku - materská spoločnosť	0	0
Závazky z obchodného styku - ostatné spriaznené osoby	116 616	38 369
Výdavky budúcich období - ostatné spriaznené osoby	0	0
Náklady budúcich období - ostatné spriaznené osoby	34 489	32 283
Krátkodobé rezervy - ostatné spriaznené osoby	40 000	40 000
Pasíva spolu	191 105	110 652

G. H. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

Spoločnosť v roku 2024 a v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období roku 2023 vykonávala (aktivovala) stavebné práce súvisiace s výstavbou budovy

Výnosy	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Významné výnosy:	2 034 241	4 147 945
Zmena stavu nedokončenej výroby	2 034 241	4 147 945
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti	0	0
Finančné výnosy, z toho:	0	0
Úroky	0	0
Kurzové zisky	0	0
Mimoriadne výnosy	0	0

H. I. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

Náklady	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 655 070	4 104 652
Servisné služby	499 800	530 250
Projektové a súvisiace služby	842 252	1 744 252
Prenájom	151 789	153 872
Daňové poradenstvo	4 680	2 500
Ostatné	156 649	1 673 778
Finančné náklady, z toho:	708 302	472 961
Nákladové úroky	691 616	436 928
Kurzové straty	418	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	16 268	36 033
Mimoriadne náklady	0	0

I. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2024 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

-