

Článok I Všeobecné informácie

1) Základné informácie o účtovnej jednotke

a) Obchodné meno a sídlo spoločnosti

Obchodné meno	LUIZIA DEVELOPMENT a.s.
Sídlo	Karadžičova 2, 811 09 Bratislava
založená dňa	03.11.2016
zapísaná do obchodného registra dňa	11.11.2016
zmena právnej formy z s.r.o. na a.s.	03.11.2018
Účtovné obdobie	01.01.2024.- 31.12.2024

b) Hlavná činnosť spoločnosti

prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov bez poskytovania iných (od: 03.11.2018)
než základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností, bytov a
nebytových priestorov

c) Dátum schválenia účtovnej závierky za rok 2023

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2023, za predchádzajúce účtovné obdobie,
bola schválená valným zhromaždením akcionárov dňa 22.07.2024.

d) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovným obdobím je kalendárny rok 2024, účtovná závierka bola zostavená ako
riadna účtovná závierka, podľa § 17 ods.6 zákona o účtovníctve k poslednému
dňu účtovného obdobia

e) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou: bez náplne

2) Priemerný počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

Článok II Informácie o orgánoch spoločnosti

Informácie v členení na jednotlivé orgány účtovnej jednotky- o pôžičkách a ich podmienkach ,o hlavných podmienkach poskytovania záruk, o celkovej sume použitých finančných prostriedkoch alebo iného plnenia na súkromné účely: *bez náplne*

Tabuľka č. 1

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán		
-druh príjmu		
Dozorný orgán		
-druh príjmu		
Iný orgán účtovnej jednotky		
-druh príjmu		

Článok III Informácie o prijatých postupoch

- a) Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania účtovnej jednotky vo svojej činnosti.
- b) Informácia o zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód: *bez náplne*
- c) Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe: *bez náplne*
- d) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov:

Dlhodobý nehmotný majetok-kúpený	Obstarávacia cena
Dlhodobý hmotný majetok-kúpený	Obstarávacia cena
Zásoby-kúpené	Obstarávacia cena
Vlastné pohľadávky	Menovitá hodnota
Krátkodobý finančný majetok	Obstarávacia cena
Záväzky, vrátane rezerv ,pôžičiek, časového rozlíšenia	Menovitá hodnota

e) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

Účtovná jednotka tvorí odpisový plán dlhodobého majetku na základe predpokladanej doby používania majetku. Majetok sa odpisuje od mesiaca zaradenia do používania. Ročný odpis je vo výške násobku mesačného odpisu a počtu mesiacov využívania majetku.

Účtovná jednotka odpisuje dlhodobý nehmotný majetok s ohľadom na maximálnu dobu odpisovania 3 rokov.

Účtovná jednotka tvorí odpisový plán dlhodobého hmotného majetku v súlade s daňovými odpismi.

Tabuľka č. 1

Druh majetku	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba
Dlhodobý nehmotný majetok	3 roky	rovnomerne	1/3
Dlhodobý hmotný majetok	4, 6,40	rovnomerne	1/4 ,1/6, 1/40

f) Dodatočné informácie k majetku, pohľadávkam a záväzkom

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniťelné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia					6 787			6 787
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia					6 787			6 787
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia					-5 931			-5 931
Prírastky					-856			-856
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia					-6 787			-6 787
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								

Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia					856			856
Stav na konci účtovného obdobia					0			0

Tabuľka č. 2

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniťelné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddávky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia					5 307			5 307
Prírastky					1 480			1 480
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia					6 787			6 787
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia					-3 833			-3 833
Prírastky					-2 098			-2 098
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia					-5 931			-5 931
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia					1 474			1 474
Stav na konci účtovného obdobia					856			856

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	13 165	4 347 725	176 072			2 870			4 539 832
Prírastky		145 694	17 041			34 213			196 947
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	13 165	4 493 419	193 113			37 083			4 736 780
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		-629 488	-103 965						-733 453
Prírastky		-110 834	-29 488						-140 322
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		-740 322	-133 453						-873 775
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	13 165	3 718 237	72 107			2 870			3 806 379
Stav na konci účtovného obdobia	13 165	3 753 097	59 660			37 083			3 863 005

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuťefné veci a súbory hnuťefných veci	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	13 165	4 218 280	157 436			2 870			4 391 751
Prírastky		129 445	18 636						148 081
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	13 165	4 347 725	176 072			2 870			4 539 832
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		-523 114	-77 155						-600 269
Prírastky		-106 374	-26 810						-133 184
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		-629 488	-103 965						-733 453
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	13 165	3 695 166	80 281			2 870			3 791 482
Stav na konci účtovného obdobia	13 165	3 718 237	72 107			2 870			3 806 379

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam : bez náplne

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku					
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke					
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu					

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Tabuľka č. 1

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, voči prepojeným osobám	526 507		526 507
Iné pohľadávky – odložená daňová pohľadávka			
Dlhodobé pohľadávky spolu	526 507		526 507
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	108 476		108 476
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, voči prepojeným osobám	188 377		188 377
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Iné pohľadávky	1 056		1 056
Krátkodobé pohľadávky spolu	297 909		297 909

Tabuľka č. 2

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	297 909	53 482
Krátkodobé pohľadávky spolu	297 909	53 482
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	526 507	432 244
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu	526 507	432 244

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pokladnica, ceniny	2 404	2 407
Bežné bankové účty	435 799	436 083
Bankové účty ostatné		
Peniaze na ceste		
Spolu	438 203	438 490

Informácie o položkách časového rozlíšenia

Tabuľka č. 1

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	7 524	2 713
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:		

Informácie o záväzkoch

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	115 316	134 068
Krátkodobé záväzky spolu	115 316	134 068
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	295 390	269 252
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	295 390	269 252

Informácie o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Presun	
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy:	5 000			5 000	0
Krátkodobé rezervy:	2 340	2 340	2 340	5 000	7 340

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach /prijaté/: bez náplne

Tabuľka č. 1

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f

g) Informácia o poskytnutých dotáciách na obstaranie majetku: bez náplne

h) Informácia o oprave chýb minulých období : bez náplne

Článok IV
Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

a) Informácia k zabezpečeniu záväzkov: bez náplne

b) Informácie o vlastných akciách :

K poslednému dňu účtovného obdobia účtovná jednotka vlastní 25 ks kmeňových akcií v menovej hodnote 1 000,00 € podľa základného imania.

c) Informácie k vlastnému imaniu : bez náplne

Tabuľka č.1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	25 000				25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	3 573 632				3 573 632
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Zákonný rezervný fond z Emisného ážia	2 500				2 500
Zákonný rezervný fond zo zisku	2 500				2 500
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	183 731	414 106			597 837
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	414 106	385 799		414 106	385 799
Vyplatené dividendy					
Vlastné imanie	4 201 469	385 799			4 587 268

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie- 2023
Účtovný zisk	414 106
Vysporiadanie ziskustraty	Bežné účtovné obdobie
Tvorba zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Na nerozdelený zisk minulých rokov	414 106
Úhrada straty spoločníkmi	
Vysporiadanie straty so ziskom minulých rokov	
Iné	
Spolu	414 106

d) Informácie k jednotlivým položkám nákladov a výnosov

Informácie o tržbách

Tabuľka č. 1

Oblasť odbytu	Typ služieb (napríklad A)		Typ výrobkov a tovarov, (napríklad B)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad C)	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	c	d	e	f	g
Slovenská republika	1 796 544	1 831 410				
Spolu	1 796 544	1 831 410				

Informácie o čistom obrat

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	1 783 387	1 831 410
Tržby za tovar		
Tržby z predaja DHIM		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	13 157	117 893
Obrat celkom	1 796 544	1 949 303

Informácia o nákladoch

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na hospodársku činnosť, z toho:	1 332 862	1 386 881
služby	1 120 784	1 184 595
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:		
Mzdy a odvody, osobné náklady	2 906	8 049
Odpisy	141 179	135 282
Finančné náklady, z toho:	2 541	92 848
Nákladové úroky		89 595
Kurzové straty		
Ostatné finančné náklady	2 541	3 253

Informácia o daniach z príjmov

Tabuľka č.1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	489 857	x	x	477 883	x	x
teoretická daň	102 870	x	21%	100 355	x	21%
Daňovo neuznané náklady	13 678	x	x	16 202	x	x
Výnosy nepodliehajúce dani	8 024	x	x	190 390	x	x
Umorenie daňovej straty	x	x	x	x	x	x
Spolu	495 511	x	21%	303 695	x	21%
Splatná daň z príjmov	104 057	x	21%	63 776	x	21%
Odložená daň z príjmov	x	x	21%	x	x	21%
Celková daň z príjmov	x	x	21%	x	x	22%

Článok V**Informácie, o iných aktívach a iných pasívach**

- a) **Podmienены majetok** : bez náplne
- b) **Podmienены závazky**: bez náplne
- c) **Ostatné finančné povinnosti**: bez náplne
- d) **Evidencia na Podsúvahových účtoch**: bez náplne
- e) **Ekonomické vzťahy medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami** :

Tabuľka č.1

Spriaznená osoba	druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
FLH Property a.s.-pôžička poskytnutá	Úroky-výnos	28 710	7 997
Pannonia real a.s.	Služby-výnos	142 721	152 838
Pannonia real a.s.	Služby-náklad	387 941	337 358

Článok VI
Udalosti, ktoré nastali po závierkovom dni

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

Článok VII
Ostatné informácie

- a) **Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme** : bez náplne
- b) **Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby** : bez náplne
- c) **Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci** : bez náplne