

**Poznámky mimoriadnej účtovnej závierky
zostavenej k 28. februáru 2025**

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách.

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	Smart City Office IV s. r. o. Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none">- správa nehnuteľností,- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností,- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností,- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností,- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,- predaj nehnuteľností,- uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

Smart City Office IV s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená zakladateľskou listinou 3. apríla 2017. Dňa 11. mája 2017 bola zapísaná do Obchodného registra. Je vedený na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sro, vložka číslo 119540/B.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí a nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

2. Zamestnanci

Spoločnosť nemala v bežnom ani bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je mimoriadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Smart City Office IV s. r. o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 28. februára 2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov z dôvodu zlúčenia spoločnosti s nástupníckou spoločnosťou Smart City Office I s. r. o., IČO 50 847 414. Spoločnosť zanikne v deň zápisu zlúčenia do obchodného registra bez likvidácie s právnym nástupcom.

Konatelia spoločnosti vyhotovili návrh projektu premeny pri zlúčení spoločnosti Smart City Office I s. r. o. ako nástupníckej spoločnosti so spoločnosťou Smart City Office IV s. r. o. Rozhodným dňom zlúčenia v zmysle ustanovenia § 8 zákona č. 309/2023 Z. z. o premenách obchodných spoločností a družstiev a o zmene a doplnení niektorých zákonov je 1. marec 2025. Podľa § 16 ods. 4 písm. c) zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve účtovná jednotka, ktorá je právnickou osobou, uzavrie účtovné knihy vždy ku dňu prechádzajúceho rozhodnému dňu.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2024

Riadna účtovná závierka spoločnosti Smart City Office IV s. r. o. k 31. decembru 2024 nebola do zostavenia tejto účtovnej závierky schválená.

Poznámky mimoriadnej účtovnej závierky zostavenej k 28. februáru 2025

5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť Smart City Office IV s. r. o. je materskou účtovnou jednotkou. Je 99,85 % vlastníkom obchodného podielu spoločnosti Smart City Office I s. r. o. Spoločnosť je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku podľa § 22 ods. 8 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta a je dcérskou spoločnosťou spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cypruská republika. Materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cypruská republika.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cypruská republika, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatným investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre spoločníkov do dňa jej zmeny v priebehu účtovného obdobia:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	437 000	100	100	100
Spolu	437 000	100	100	100

Členovia štatutárnych orgánov k 28.2.2025:

Meno a priezvisko	Pozícia / orgán spoločnosti
Peter Čižmár	konateľ
Michal Rehák	konateľ
Michal Hranai	konateľ

V mene spoločnosti sú oprávnení konať a podpisovať vždy dvaja konatelia spoločne.

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu ani iného orgánu účtovnej jednotky záruky a iné zabezpečenia, pôžičky, ani neodpustila a neodpísala takéto pôžičky.

III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- 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.
- Účtovná závierka k 28. februáru 2025 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti.
- 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.
- 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.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.

**Poznámky mimoriadnej účtovnej závierky
zostavenej k 28. februáru 2025**

6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) 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).
- b) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok nadobudnutý bezodplatne a novo zistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený – reálnou hodnotou.
- c) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom).
- d) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- e) 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).
- f) Finančné účty – menovitou hodnotou. Tvoria ich ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.
- g) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- h) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.
- i) Rezervy – v očakávanej výške záväzku. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania.
- j) 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. Dlhodobé a krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

- k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- l) Vlastné imanie – skladá sa zo základného imania, ostatných kapitálových fondov, zákonného rezervného fondu, výsledku hospodárenia minulých rokov a výsledku hospodárenia bežného

**Poznámky mimoriadnej účtovnej závierky
zostavenej k 28. februáru 2025**

účtovného obdobia. Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri mestského súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania.

- m) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov počítajú pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku pred zdanením upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.
- n) 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.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) 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. 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 zastaveným investíciám na základe zhodnotenia ich účtovnej hodnoty vo vzťahu k možnej realizovateľnej cene,
- v prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej realizovateľnej 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.

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

- b) Podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach sa oceňujú metódou vlastného imania, kedy sa hodnota investície ku dňu zostavenia účtovnej závierky upraví na hodnotu zodpovedajúcu miere účasti spoločnosti na vlastnom imaní spoločnosti, v ktorej má spoločnosť obchodný podiel. Zmena v ocenení sa účtuje prostredníctvom účtu 414 – Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. V prípade, že podiel spoločnosti na vlastnom imaní inej spoločnosti je nula alebo menej ako nula, podiel na základnom imaní sa ocení nulou.

11. 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.

**Poznámky mimoriadnej účtovnej závierky
zostavenej k 28. februáru 2025**

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Účtovné metódy a účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

13. Oprava významných chýb minulých období

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

Spoločnosť v sledovanom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Dlhodobý nehmotný majetok

Goodwill

Pri nepeňažnom vklade, ktorým je podnik alebo časť podniku (ďalej len „vklad podniku“), sa v účtovníctve prijímateľa vkladu podniku účtujú prijímané jednotlivé zložky majetku a záväzkov tvoriace vklad podniku na vecne príslušné účty v ocenení reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka, sa účtuje podľa charakteru ako goodwill alebo ako záporný goodwill na účet 015 – Goodwill.

Spoločnosť v priebehu bežného účtovného obdobia vyradila z majetku záporný goodwill:

- v sume 499 EUR, ktorý vznikol v roku 2017 v dôsledku nepeňažného vkladu časti podniku materskou spoločnosťou t. č. HB REAVIS GROUP B.V.
- v sume 257 EUR, ktorý vznikol v roku 2021 z titulu zlúčenia so spoločnosťou Smart City Office III s. r. o., IČO: 50847457. Spoločnosť je jej právnym nástupcom.

Oba záporné goodwillly boli ku dňu vyradenia plne odpísané.

Druh majetku	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Obstarávacia cena	Oprávky	Zostatková hodnota	Obstarávacia cena	Oprávky	Zostatková hodnota
Záporný goodwill	-	-	-	-756	-756	-

2. Dlhodobý hmotný majetok

2.1. Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Druh majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pozemky	13 931 044	3 552 977
Stavby	-	-
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	4 360 799	6 899 441
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	811	811
Dlhodobý hmotný majetok spolu	18 292 654	10 453 229

2.2. Informácie o záložnom práve a o majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	13 931 044	3 552 977
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-	-

Poznámky mimoriadnej účtovnej závierky zostavenej k 28. februáru 2025

Spoločnosť má zriadené záložné právo na všetky pozemky v jej vlastníctve v prospech Československá obchodná banka, a.s. Bolo zriadené za účelom zabezpečenia záväzkov z bankového úveru z kúpy obchodného podielu.

3. Dlhodobý finančný majetok

3.1. Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	Spolu DFM
Prvotné ocenenie	165 220	23 796 252	23 961 472
Opravné položky/precenenie	-	-	-
Zostatková hodnota	165 220	23 796 252	23 961 472

Dňa 28. februára 2025 sa spoločnosť stala 99,85 % vlastníkom obchodného podielu spoločnosti Smart City Office I s. r. o., IČO 50 847 414, zodpovedajúcemu splatenému peňažnému vkladu do základného imania vo výške 509 250 EUR.

3.2. Finančný majetok zabezpečený záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	23 796 252	-
Dlhodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-	-

Na vlastnený obchodný podiel je zriadené záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., za účelom zabezpečenia záväzkov z bankového úveru.

3.3. Informácie o poskytnutých dlhodobých pôžičkách

Názov položky	Mena	Úrok p.a.	Dátum splatnosti	Suma istiny a úroku v prísl. mene za bežné ÚO	Suma istiny a úroku v prísl. mene za bezprostredne predchádzajúce ÚO
Dlhodobé pôžičky, z toho:				165 220	-
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	5,533 %	30.6.2026	165 220	-

4. Pohľadávky

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Bežné účtovné obdobie

Položka	Splatnosť		Pohľadávky spolu
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	77 611	-	77 611
Iné pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	77 611	-	77 611

**Poznámky mimoriadnej účtovnej závierky
zostavenej k 28. februáru 2025**

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Položka	Splatnosť		Pohľadávky spolu
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	72 011	-	72 011
Iné pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	72 011	-	72 011

5. Závazky
5.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	28. 2. 2025	31. 12. 2024
Dlhodobé záväzky:		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	4 314 515	2 044 750
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Spolu dlhodobé záväzky	4 314 515	2 044 750

5.2. Informácie o prijatých pôžičkách a bankových úveroch

Názov položky	Mena	Úrok p.a.	Dátum splatnosti	Suma istiny a úroku v prísl. mene za bežné ÚO	Suma istiny a úroku v prísl. mene za bezprostredne predchádzajúce ÚO
Dlhodobé pôžičky, z toho:				2 467 660	2 044 750
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	6,72 %	30.6.2026	2 467 660	2 044 750
Bankové úvery, z toho:				23 961 472	-
Československá obchodná banka, a.s.	EUR	5,433 %	15.6.2026	23 961 472	-

Istina bankového úveru od Československej obchodnej banky, a.s., vo výške 23 750 000 EUR je vykázaná na riadku 121 súvahy ako dlhodobý bankový úver a úroky z tohto úveru v sume 211 472 EUR sú vykázané na riadku 139 súvahy ako bežné bankové úvery, keďže sú splatné k 30.6.2025.

5.3. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť má záväzky z bankového úveru vo výške 23 961 472 EUR zabezpečené záložným právom na obchodný podiel dcérskej spoločnosti Smart City Office I s. r. o. a záložným právom na pozemky.

6. Majetok a záväzky ocenené reálnou hodnotou

Podľa § 27 ods. 1 písm. c) zákona o účtovníctve účtovná jednotka je povinná oceňovať majetok a záväzky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka v premenou zanikajúcej účtovnej jednotke reálnou hodnotou. Spoločnosť si dala vypracovať znalecký posudok, v ktorom znalec stanovil všeobecnú hodnotu majetku a záväzkov ku dňu 28. februára 2025 za účelom zlíčenia. Všeobecná hodnota majetku a záväzkov bola stanovená majetkovou metódou.

**Poznámky mimoriadnej účtovnej závierky
zostavenej k 28. februáru 2025**

Položky majetku	Bežné účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie
Pozemky	-	10 378 067
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-2 682 836	-
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	-	-
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	-	-
Krátkodobé pohľadávky	-	-
Finančné účty	-	-

Znaleckým posudkom sa stanovila rozdielna reálna hodnota pozemkov (reálna hodnota je vyššia) a obstarávaného dlhodobého hmotného majetku (reálna hodnota je nižšia) od účtovnej hodnoty. Ostatné hodnoty majetku a záväzkov zodpovedajú účtovnej hodnote.

Podľa § 26 ods. 1 Postupov účtovania pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva sa pri premene v účtovníctve zanikajúcej účtovnej jednotky, ku dňu prechádzajúcemu rozhodnému dňu rozdiely vzniknuté medzi reálnou hodnotou a účtovnou hodnotou majetku a záväzkov účtujú:

- podľa písmena a) na účet opravných položiek, ak je reálna hodnota majetku nižšia ako účtovná hodnota tohto majetku,
- podľa písmena d) v ostatných prípadoch na účet 416 – oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení.

7. Vlastné imanie

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	437 000	-	-	-	437 000
Zákonný rezervný fond	2 836	-	-	-	2 836
Ostatné kapitálové fondy	9 527 878	-	-	-	9 527 878
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	7 887 331	-	-	7 887 331
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	-1 674 982	-	-	-177 771	-1 852 753
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-177 771	-2 080 113	-	177 771	-2 080 113
Spolu	8 114 961	5 807 218	-	-	13 922 179

Na obchodný podiel spoločníka je zriadené záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s.

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	437 000	-	-	-	437 000
Zákonný rezervný fond	2 836	-	-	-	2 836
Ostatné kapitálové fondy	9 527 878	-	-	-	9 527 878
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	43 427	-	-	-43 427	-
Neuhradená strata minulých rokov	-1 575 873	-	-	-99 109	-1 674 982
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-142 537	-177 771	-	142 537	-177 771
Spolu	8 292 731	-177 771	-	-	8 114 961

8. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť neúčtovala v bežnom ani bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

**Poznámky mimoriadnej účtovnej závierky
zostavenej k 28. februáru 2025**

V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**Podmieneny majetok a podmienené záväzky**

Spoločnosť neeviduje podmienený majetok ani podmienené záväzky.

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

Po 28. februári 2025 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke okrem údajov uvedených nižšie.

Obchodný podiel spoločnosti bol zapísaný do Obchodného registra dcérskej spoločnosti Smart City Office I s. r. o. dňa 25. marca 2025.

Dňa 7. apríla 2025 bol schválený návrh projektu premeny jediným spoločníkom zanikajúcej spoločnosti Smart City Office IV s. r. o. a valným zhromaždením nástupníckej spoločnosti Smart City Office I s. r. o. Zúčastnené spoločnosti súhlasia s uskutočnením zlúčenia v zmysle projektu premeny.

VII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.