

## A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

EXCLUSIVE HOMES s.r.o.  
Žltá 3886/30H  
851 07 Bratislava

#### Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- Ubytovacie služby,
- Správa a údržba bytového domu.

### 2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 18. októbra 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.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

### 4. Informácie o skupine

Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovaného celku.

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

### 5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Spoločnosť v roku 2024 nemala žiadnych zamestnancov.

## B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov 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. Dlhodobý nehmotný majetok a 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 nie 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.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne od spoločníkov (akcionárov) sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 413 – Ostatné kapitálové fondy, v ocenení reprodukčnou obstarávacou cenou.

Náklady na výskum sa neaktivujú a účtujú sa do nákladov v účtovných obdobiach, v ktorých vznikli. Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vývojom alebo v priebehu jeho vývoja sa aktivuje, ak je možné preukázať:

- možnosť jeho technického dokončenia tak, že ho bude možné použiť alebo predat,
- zámer jeho dokončenia, používania alebo predaja,
- schopnosť účtovnej jednotky jeho používania a predaja,
- spôsob vytvárania budúcich ekonomických úžitkov a existenciu trhu pre výstupy dlhodobého nehmotného majetku alebo pre dlhodobý nehmotný majetok sám o sebe, alebo, ak bude používaný vo vnútri účtovnej jednotky jeho použiteľnosť,
- dostupnosť zodpovedajúcich technických zdrojov, finančných zdrojov a ostatných zdrojov pre dokončenie jeho vývoja, použitie alebo predaj,
- spoľahlivé ocenenie nákladov súvisiacich s jeho obstaraním v priebehu vývoja.

Náklady na vývoj sa aktivujú, ak ich suma neprevýši sumu, u ktorej je pravdepodobné, že sa získa z budúcich ekonomických úžitkov po odpočítaní ďalších nákladov vývoja, predaja a administratívnych nákladov, ktoré sa týkajú priamo marketingu alebo procesov. Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú maximálne počas piatich rokov. Ak sa nepreukáže možnosť aktivovania nákladov na vývoj, účtujú sa do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína posledným dňom mesiaca, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia,

- sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné služby.

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

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína posledným dňom mesiaca, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa účtuje do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

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

### **Posúdenie zníženia hodnoty majetku**

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.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýza nadhodnotila peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti (pre viac informácií pozri bod **D.15** Zníženie hodnoty majetku a opravné položky).

### 3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách a ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.
- Realizovateľné cenné papiere a podiely sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej, spoločnej a pridruženej účtovnej jednotke sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 414 - Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.
- Ak sa realizovateľné cenné papiere obchodujú na burze, reálna hodnota je založená na ich kótovanej trhovej cene ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. V prípade ak trhovú cenu nie je k dispozícii, reálna hodnota sa vypočíta na základe diskontovaných peňažných tokov. Ak nie je možné ku dňu ocenenia spoľahlivo určiť reálnu hodnotu, považuje sa za reálnu hodnotu ocenenie obstarávacou cenou.

### 4. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

### 5. Zákazková výroba

Zákazková výroba sa oceňuje metódou percenta dokončenia, pričom stupeň dokončenia zákazky sa zisťuje ako:

- pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazku k celkovým nákladom na zákazku podľa rozpočtu,

Ak výsledok zákazkovej výroby ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa nemôže spoľahlivo odhadnúť, účtujú sa zmluvné výnosy v sume vynaložených zmluvných nákladov v danom účtovnom období, pri ktorých je pravdepodobné, že budú preplatené (ďalej len „metóda nulového zisku“). Možnosť spoľahlivého odhadu výsledku zákazkovej výroby sa prehodnocuje vždy ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

### 6. Zákazková výstavba nehnuteľnosti

**Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer**

**Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer**

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia.

**Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)**

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

## 7. 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 nevymožiteľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

## 8. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

## 9. 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.

## 10. 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.

### *Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob*

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevyší tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

## 11. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

## 12. 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 ťarchu 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 reklamácií sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

### **Rezerva na odstupné**

Rezerva na odstupné bola vytvorená v súvislosti s plánovaným znížením počtu zamestnancov v roku 2016 a bola tvorená na základe priemerných mesačných miezd a plánovaného zníženia počtu zamestnancov.

### **Rezerva na záručné opravy**

Rezerva na záručné opravy bola vytvorená na predpokladané náklady na záručné opravy výrobkov, ktoré boli predané pred 31. decembrom 2015. Bola vypočítaná ako súčet nákladov na záručné opravy výrobkov, ktoré boli ku dňu zostavenia

úctovnej závierky už reklamované (táto časť rezervy sa tvorila individuálnym spôsobom), a nákladov na záručné opravy výrobkov, ktoré ku dňu zostavenia úctovnej závierky ešte neboli reklamované (táto časť rezervy sa tvorila paušálnym spôsobom, ako percentuálny podiel z tržieb). Rezerva bude použitá v priebehu úctovných období 2017 až 2018.

#### **Nevyfakturované dodávky majetku**

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia a oceňujú sa v odhadovanej výške záväzku.

### **13. Odložené dane**

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

- dočasné rozdiely medzi úctovnou hodnotou majetku a úctovnou hodnotou záväzkov 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.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento úctovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o úctovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej úctovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených úctovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje úctovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

### **14. 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 úctovným obdobím.

### **15. Cudzia mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia úctovného prípadu prepočítavajú na menu euro. Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia úctovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia úctovného prípadu.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia úctovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje úctovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje úctovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

#### 16. 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.

#### 17. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

#### 18. 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 v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2024 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

### D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

#### 1. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|  | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|--|--------------|--------------|
|  | EUR          | EUR          |
| Závazky po splatnosti                                      | 5 095        | 108          |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka          | 0            | 0            |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov       | 0            | 0            |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov | 0            | 0            |
| <b>Závazky spolu</b>                                       | <b>5 095</b> | <b>108</b>   |

#### 2. Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť neviduje v roku 2024 náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

#### 3. Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť neviduje v roku 2024 výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

**E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****1. Podmienený majetok**

Spoločnosť neviduje v roku 2024 žiadny podmienený majetok.

**2. Podmienené záväzky**

Spoločnosť nemá podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

**3. Ostatné finančné povinnosti**

Spoločnosť v roku 2024 neviduje Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom.

**4. Najatý majetok**

Spoločnosť nemá najatý majetok.

**5. Prenajatý majetok**

Spoločnosť neprenajíma svoj majetok.

**F. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, 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.

*EXCLUSIVE HOMES s.r.o.*  
*Prehľad o pohybe neobežného majetku*  
*31.12.2024*

| Názov   | Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady) |           |          |          |            | Oprávky/Opravné položky |           |          |          |            | Zostatková cena |            |
|---|--|-----------|----------|----------|------------|-------------------------|-----------|----------|----------|------------|-----------------|------------|
|   | 1.1.2024   | Prírastky | Úbytky   | Presuny  | 31.12.2024 | 1.1.2024                | Prírastky | Úbytky   | Presuny  | 31.12.2024 | 31.12.2023      | 31.12.2024 |
|   | EUR  | EUR       | EUR      | EUR      | EUR        | EUR                     | EUR       | EUR      | EUR      | EUR        | EUR             | EUR        |
| Aktivované náklady na vývoj   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Softvér   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Oceniťelné práva  | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Goodwill  | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| <b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>   |
| Pozemky   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Stavby  | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Pestovateľské celky trvalých porastov   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Základné stádo a ťažné zvieratá   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| <b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>   |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách                            | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely  | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám                           | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Ostatné pôžičky   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok  | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok  | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Obstarávaný dlhodobý finančný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| <b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>   |
| <b>Neobežný majetok spolu</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>   |

DlČ

|   |
|---|
| 2 |
| 1 |
| 2 |
| 2 |
| 1 |
| 3 |
| 5 |
| 5 |
| 5 |
| 4 |

IČO

|   |
|---|
| 5 |
| 5 |
| 9 |
| 3 |
| 9 |
| 4 |
| 2 |
| 2 |

**EXCLUSIVE HOMES s.r.o.**  
**Prehľad o pohybe neobežného majetku**  
**13.12.2023**

| Názov   | Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady) |           |          |          |            | Oprávky/Opravné položky |           |          |          |            | Zostatková cena |            |
|---|--|-----------|----------|----------|------------|-------------------------|-----------|----------|----------|------------|-----------------|------------|
|   | 1.1.2023   | Prírastky | Úbytky   | Presuny  | 31.12.2023 | 1.1.2023                | Prírastky | Úbytky   | Presuny  | 31.12.2023 | 31.12.2022      | 31.12.2023 |
|   | EUR  | EUR       | EUR      | EUR      | EUR        | EUR                     | EUR       | EUR      | EUR      | EUR        | EUR             | EUR        |
| Aktivované náklady na vývoj   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Softvér   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Oceniťelné práva  | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Goodwill  | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| <b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>   |
| Pozemky   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Stavby  | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Pestovateľské celky trvalých porastov   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Základné stádo a ťažné zvieratá   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| <b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>   |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách                            | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely  | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám                           | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Ostatné pôžičky   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok  | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok  | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Obstarávaný dlhodobý finančný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok   | 0  | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                       | 0         | 0        | 0        | 0          | 0               | 0          |
| <b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>   |
| <b>Neobežný majetok spolu</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>   |

DIČ

|   |
|---|
| 2 |
| 1 |
| 2 |
| 2 |
| 1 |
| 3 |
| 5 |
| 5 |
| 5 |
| 4 |

IČO

|   |
|---|
| 5 |
| 5 |
| 9 |
| 3 |
| 9 |
| 4 |
| 2 |
| 2 |

Pozvánky Úč PODV 3 - 01