## A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Landererova 12, s.r.o.
Malý trh 2/A
811 08 Bratislava

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom,
- obstarávanie služieb spojených so správou a prenájmom nehnuteľností v rozsahu voľných živností.

### 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 26. augusta 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 potencionálni 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 do 1.6.2023 zahŕňala do konsolidovanej účtovnej závierky J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus. Konsolidovanú účtovnú závierku k 31.12.2022 je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti. Od 2.6.2023 je spoločnosť vo vlastníctve ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

## B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štatutárnym orgánom účtovnej jednotky sú štyria konatelia:
Eva Bobková,
Peter Lukáč,
Róbert Pružinský,
Vladimír Bencz.
Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov, členovia štatutárneho orgánu poberali v roku 2024 odmenu za výkon funkcie. 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 člena, 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. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch,

považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

***Úsudky***
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.

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

**3. 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.).

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

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorázovo pri uvedení do používania.

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

| | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|---|---|---|---|
| Oceniteľné práva | 50 | lineárna | 2 |

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorázovo pri uvedení do používania.

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

| | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|---|---|---|---|
| Stavby | 50 | lineárna | 2 |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 4 až 6 | lineárna | 16,67 až 25 |
| Drobné stavby | 12 | lineárna | 8,33 |
| Drobný dlhodobý hmotný majetok | rôzna | jednorázový odpis | 100 |

Ocenenie dlhodobého majetku sa opravnými položka upraví vtedy, ak existuje opodstatnený predpoklad zníženia hodnoty majetku pod jeho účtovnú hodnotu. Za účtovnú hodnotu sa považuje ocenenie majetku po zohľadnení už vytvorených opravných položiek v predchádzajúcich účtovných obdobiach a aj po zohľadnení oprávok.

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

**5. 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.
Opravné položky na pohľadávky z obchodného styku sa vytvárajú k pohľadávkam po lehote splatnosti viac ako 1 rok a ak existuje objektívny dôkaz, že obchodná spoločnosť nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky podľa pôvodných podmienok pohľadávok.

**6. 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.

**7. 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 účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

**8. Rezervy**

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

**9. 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.

**10. Výnosy**

Tržby z predaja služieb 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.

**11. 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. Vlastné imanie

Základné imanie spoločnosti je vo výške 5 418 000 EUR. Je tvorené peňažným vkladom jediného spoločníka a splatené je v plnej výške.
Spoločnosť je povinná vytvoriť zákonný rezervný fond do výšky 10% základného imania. Každý rok ho vytvára vo výške 5% z čistého zisku. K 31.12.2024 je zákonný rezervný fond vo výške 137 310,26 EUR.

### 2. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| | 31.12.2024<br>EUR | 31.12.2023<br>EUR |
|---|---|---|
| Záväzky po splatnosti | 473 | 63 754 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka | 2 309 511 | 42 331 382 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov | 39 577 935 | 820 586 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov | 93 401 | 0 |
| Záväzky spolu | 41 981 320 | 43 215 722 |

V štruktúre záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti bol k 31.12.2023 dlhodobý bankový úver na základe zmluvy o úvere preúčtovaný na krátkodobý, nakoľko je termín splatnosti úverového rámca 28.06.2024. K 31.12.2024 je bankový úver opäť preúčtovaný na dlhodobý záväzok, doba splatnosti bola predĺžená do 31.03.2027.

## E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 1. Podmienené záväzky

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa sledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť ručí za bankový úver nehnuteľnosťou v obstarávacej cene 46 965 400 EUR, pozemkami vo výške 1 655 601 EUR a pohľadávkami vo výške 82 323 EUR.
- Spoločnosť eviduje prijaté bankové záruky vo výške 1 004 904 EUR.

## F. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2024 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 01.01.2024 do 31.12.2024 za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.
Spoločnosti nie sú známe žiadne ďalšie skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2024, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.