

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2024

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Zuckermandel, a.s.
Žižkova 9
811 02 Bratislava

Spoločnosť Zuckermandel, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 23. mája 2014 a do Obchodného registra bola zapísaná 17. júna 2014 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III.v Bratislave, oddiel As, vložka č.7217/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom;
- predaj nehnuteľností;
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti dňa 18. októbra 2024.

4. 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť nespĺňa podmienky na zahrnutie do konsolidovanej účtovnej závierky. Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

6. Počet zamestnancov

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

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti bola dňa 18. októbra 2024 schválená spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o., Karadžičova 2, 815 32 Bratislava – mestská časť Staré Mesto ako audítor účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2024.

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti k 31.12.2024:

Predstavenstvo	Mgr. Jaroslav Pilát - Predseda predstavenstva Ing. Dagmar Snopková - Člen predstavenstva Ing. Alena Kačeriaková - Člen predstavenstva – dátum vzniku funkcie 17.12.2024
Dozorná rada	Ing. Pavol Vejmelka Michael Rausch Daniel Thum

Orgány Spoločnosti k 31.12.2023:

Predstavenstvo	Mgr. Jaroslav Pilát - Predseda predstavenstva Ing. Dagmar Snopková - Člen predstavenstva Ing. Zlatica Rajčoková - Člen predstavenstva – dátum zániku funkcie 16.12.2024
Dozorná rada	Ing. Pavol Vejmelka Michael Rausch Günther Mandl

V mene Spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra Akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023:

Akcionár do dňa zmeny v štruktúre akcionárov	Výška podielu na základnom imaní absolútne	v %	Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
Spoločník, akcionár					
Erste Asset Management GmbH, ERSTE Realitná Renta, o.p.f. - Erste Asset Management GmbH	25 000	100	100	0	0
Spolu	25 000	100	100	0	0

K 17.12.2024 došlo k oprave názvu spoločnosti v obchodnom registri z dôvodu nesprávne uvedeného názvoslovia.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť 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.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) 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.

Odhady

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také odhady, 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.

c) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku sú úroky z cudzích zdrojov a realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok zaradený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. 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 %
Stavby	50	lineárna	2
Samostatný hnuťelný majetok			
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 12	lineárna	8,5 až 25,00
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 1 700 EUR	rôzna	jednorazový odpis	100

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 úžitkovej hodnoty.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich očakávaných peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

e) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, ktoré sa oceňujú sa menovitou hodnotou, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. Časové rozlíšenie nákladov zahŕňa najmä náklady z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti, náklady za internetovú doménu, úschovné a i.

g) 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 sa zmení ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

h) 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.

i) 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.

j) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

k) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpisovú a iné daňové nároky do budúcich období.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

l) Výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. Výnosy budúcich období vznikajú z nájomného a preddavkov na spoločné prevádzkové náklady fakturovaných vopred podľa definovaných podmienok jednotlivých nájomných zmlúv.

m) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítávajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

n) Vykazovanie výnosov

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

o) Oprava 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. V roku 2024 Spoločnosť neúčtovala o oprave chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav k 1.1.2024	3 033 390	34 269 074	147 347	1 045 255	0	38 495 066
Prírastky	0	0	0	463 620	0	463 620
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	198 696	41 036	-239 732	0	0
Stav k 31.12.2024	3 033 390	34 467 770	188 383	1 269 143	0	38 958 687
Oprávky						
Stav k 1.1.2024	0	4 001 971	98 500	0	0	4 100 470
Prírastky	0	734 176	19 455	0	0	753 631
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	4 736 147	117 955	0	0	4 854 101
Opravné položky						
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav k 1.1.2024	3 033 390	30 267 103	48 847	1 045 255	0	34 394 595
Stav k 31.12.2024	3 033 390	29 731 623	70 428	1 269 143	0	34 104 584

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav k 1.1.2023	3 033 390	34 263 334	139 644	1 041 495	0	38 477 863
Prírastky	0	5 740	7 703	25 066	0	38 509
Úbytky	0	0	0	21 306	0	21 306
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	3 033 390	34 269 074	147 347	1 045 255	0	38 495 066
Oprávky						
Stav k 1.1.2023	0	3 269 203	73 381	0	0	3 342 584
Prírastky	0	732 768	25 119	0	0	757 887
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	4 001 971	98 500	0	0	4 100 471
Opravné položky						
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav k 1.1.2023	3 033 390	30 994 131	66 263	1 041 495	0	35 135 279
Stav k 31.12.2023	3 033 390	30 267 103	48 847	1 045 255	0	34 394 595

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2024	Hodnota k 31.12.2023
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	33 879 070	33 879 070

2. Pohľadávky

Spoločnosť ku koncu roka 2024 tvorila opravné položky k pohľadávkam vo výške 39 575 EUR z dôvodu prebiehajúceho exekučného konania voči spoločnosti LT Pro s.r.o. Väčšina ostatných pohľadávok z obchodného styku bola uhradená v roku 2025.

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

POHĽADÁVKY	1. január 2024	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenos ti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	31. december 2024
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	39 575	0	0	39 575
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	39 575	0	0	39 575
Krátkodobé pohľadávky spolu	0	39 575	0	0	39 575

Veková štruktúra pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	450 654	393 684	843 329
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	450 654	393 684	843 329
Krátkodobé pohľadávky spolu	450 654	393 684	843 329

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	301 517	397 638	699 154
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	301 517	397 638	699 154
Krátkodobé pohľadávky spolu	301 517	397 638	699 154

V priebehu roka 2024 nebolo zriadené záložné právo na pohľadávky.

3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladni, účty v bankách a ceniny.

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

4. Časové rozlíšenie

Spoločnosť poskytla v roku 2024 nájomcovi Ernst & Young nákladovú kontribúciu za Fit Out priestorov celkovej sume 1 014 228,92 EUR, ktorú časovo rozlišuje po dobu trvania nájomnej zmluvy tj. do 15. augusta 2031.

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	809 355	0
Kontribúcia EY 24/08 – 31/08 – dlhodobá časť	809 355	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	147 107	3 948
Kontribúcia EY 24/08 – 31/08 – krátkodobá časť	143 405	0
Ostatné	3 702	3 948

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti tvorí 100 akcií v menovitej hodnote 250 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 25 000 EUR.

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX.

2. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod č. 5 poznámok.

3. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	38 098	0	0	38 098
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	38 098	0	0	38 098
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	29 661 047	234 027	0	0	29 895 074
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	29 661 047	0	0	0	29 661 047
Odložený daňový záväzok	0	240 104	0	0	240 104
Dlhodobé záväzky spolu	29 661 047	278 202	0	0	29 939 249
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	949 162	89 167	1 038 329
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	949 162	89 167	1 038 329
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	790 388	0	790 388
Daňové záväzky a dotácie	0	0	70 388	0	70 388
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	720 000	0	720 000
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 739 550	89 167	1 828 717

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu závazky
	viac ako päť rokov	až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	38 098	20 731	108 098	166 927
Ostatné závazky z obchodného styku	0	38 098	20 731	108 098	166 927
Ostatné dlhodobé závazky, z toho:	0	30 589 239	0	0	30 589 239
Ostatné dlhodobé závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	30 381 169	0	0	30 381 169
Odložený daňový záväzok	0	208 070	0	0	208 070
Dlhodobé závazky spolu	0	30 627 337	20 731	108 098	30 756 166
Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	879 087	22 554	901 641
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	879 087	22 554	901 641
Ostatné krátkodobé závazky, z toho:	0	0	788 349	0	788 349
Daňové závazky a dotácie	0	0	64 351	0	64 351
Ostatné závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	720 000	0	720 000
Iné závazky	0	0	3 998	0	3 998
Krátkodobé závazky spolu	0	0	1 604 447	0	1 689 990

4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2024 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k
	1.1.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2024
Krátkodobé rezervy, z toho:	38 136	19 233	37 846	290	24 233
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	5 000	0	5 000	0	0
Audítorské a poradenské služby	5 000	0	5 000	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	33 136	19 233	32 846	290	19 233
Ostatné	33 136	19 233	32 846	290	19 233
Rezervy spolu	38 136	19 233	37 846	290	24 233

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k
	1.1.2023	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2023
Krátkodobé rezervy, z toho:	104 647	37 846	104 084	273	38 136
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	5 250	5 000	4 977	273	5 000
Audítorské a poradenské služby	5 250	5 000	4 977	273	5 000
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	99 397	32 846	99 107	0	33 136
Ostatné	99 397	32 846	99 107	0	33 136
Rezervy spolu	104 647	37 846	104 084	273	38 136

5. Prijaté pôžičky

Dodatkom č. 4 k úverovej zmluve zo dňa 17.9.2024 došlo k predĺženiu doby splatnosti úveru do 01.01.2030.

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2024	31.12.2023	k 31.12.2024	31.12.2023
Dlhodobé pôžičky, z toho:						29 661 047	30 381 169
Pôžička - Erste Realitná Renta, o.p.f.	EUR	6,10%	01.01.2030	29 661 047	30 381 169	29 661 047	30 381 169
Krátkodobé pôžičky, z toho:						720 000	720 000
Pôžička - Erste Realitná Renta, o.p.f.	EUR	6,10%	01.01.2030	720 000	720 000	720 000	720 000
Spolu						30 381 047	31 101 169

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	99 389	0
Odškodnenie - sklady	99 389	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	657 671	654 161
Nájomné – pevná zložka	493 477	492 334
Pohyblivá zložka	164 194	161 827
Spolu	757 060	654 161

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2024	2023
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	4 431 314	4 578 965
Tržby z prenájmu nehnuteľností	4 431 314	4 578 965
Čistý obrat celkom	4 431 314	4 578 965

Všetky vykázané tržby boli voči obchodným partnerom zo Slovenskej republiky.

2. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2024	2023
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	181 185	269 552
Výnosy z odpísaných pohľadávok	79 071	32 392
Ostatné	102 115	237 160
Finančné výnosy, z toho:	56 581	49 963
Výnosové úroky	56 581	49 963

NÁKLADY

3. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2024	2023
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 210 919	1 207 335
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>6 378</i>	<i>10 000</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	6 378	10 000
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>1 204 542</i>	<i>1 197 335</i>
Náklady na inzerciu, reklamu	4 675	6 897
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	23 608	21 811
Prevádzka podzemného parkoviska, stráženie objektu	187 262	229 713
Analýzy, prieskumy	30 800	7 000
Sprostredkovanie	299 748	230 356
Náklady na prevádzku nehnuteľnosti	59 479	361 348
Náklady na opravy – údržbu	306 632	1 383
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	102 537	88 823
Služby prefakturované	0	140 401
Manažment budov a zariadení	42 117	44 186
Náklady na príspevky pri úprave priestorov	52 148	0
Iné	95 537	65 417
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	107 934	53 781
Odpis pohľadávky	79 071	32 409
Zmluvné pokuty, penále, úroky z omeškania	1 864	93
Ostatné	26 999	21 279
Finančné náklady, z toho:	1 908 526	1 836 455
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 908 526</i>	<i>1 836 455</i>
Nákladové úroky	1 907 826	1 835 851
Bankové poplatky	700	604

4. Dane

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku:

	Zaučtované do výkazu ziskov a strát		
	Stav k 31.12.2023	strát	Stav k 31.12.2024
Dlhodobý majetok	-1 028 417	-107 668	-1 136 085
Rezervy	39 633	-9 098	30 535
Ostatné	-2 026	-6 622	-8 648
Celkom	-990 810	-123 388	-1 114 198
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná			
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	0	0	0
Odložený daňový záväzok	-208 070	-32 034	-240 104

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku za predchádzajúce účtovné obdobie:

	Zaučtované do výkazu ziskov a strát		
	Stav k 31.12.2022	strát	Stav k 31.12.2023
Dlhodobý majetok	-772 536	-255 881	-1 028 417
Rezervy	104 535	-65 014	39 633
Ostatné	-111	-1 915	-2 026
Celkom	-668 002	-322 810	-990 810
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná			
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	0	0	0
Odložený daňový záväzok	-140 280	-67 790	-208 070

Informácie o dani z príjmov sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2024			2023		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	172 341			449 382		
teoretická daň		36 192	21%		94 370	21%
Daňovo neuznané náklady	104 805	22 009		4 390	922	
Výnosy nepodliehajúce dani	-56 581	-11 882		-49 963	-10 492	
Spolu		46 319	27%		84 800	19%
Splatná daň z príjmov		14 285	8%		17 010	4%
Odložená daň z príjmov		32 034	19%		67 790	15%
Celková daň z príjmov		46 319	27%		84 800	19%

INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienený majetok

Podmieneným majetkom sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky.

Spoločnosť na základe zmluvy s JTRE PROPERTIES LIMITED má pokrytý ušlý nájom za nevyužité priestory. Platnosť zmluvy trvala do 14. mája 2024.

2. Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenája kancelárske, obchodné a iné priestory tretím osobám. Ročné výnosy z nájomného sú približne 4 435 tis EUR. Za predchádzajúce účtovné obdobie predstavovali ročné výnosy z nájomného približne 4 578 tis. EUR. Nájomné zmluvy sú uzatvorené v priemere na obdobie 3,9 roka. Prenajaté nehnuteľnosti vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok.

V. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2024 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali ďalšie udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2024.

VI. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami:

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2024	2023
Nákladové úroky z prijatej pôžičky	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	1 907 826	1 835 851

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2024	2023
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	Prijaté pôžičky	30 381 047	31 101 169

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho, dozorného a iného orgánu Spoločnosti odmeny za výkon funkcie člena týchto orgánov ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

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.

VIII. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav				Stav
	k 1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	k 31.12.2024
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	5 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 016 281	1	0	364 582	4 380 863
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	364 582	126 022	0	-364 582	126 022
Vlastné imanie spolu	4 410 863	126 022	0	0	4 534 885

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav				Stav
	k 1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	k 31.12.2023
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	5 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 440 541	1	0	575 739	4 016 281
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	575 739	364 582	0	-575 739	364 582
Vlastné imanie spolu	4 046 280	364 583	0	0	4 410 863

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2023

Účtovný zisk za rok 2023 vo výške 364 582 EUR bol preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 364 582 EUR.

3. Vysporiadanie zisku za bežný rok 2024

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie zisku za rok 2024.

IX. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Názov položky	2024	2023
Výsledok hospodárenia pred zdanením	172 341	449 382
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	753 631	757 886
Odpis pohľadávok	79 071	32 409
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	39 575	
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	-18 903	-66 511
Úrokové náklady (netto)	1 851 245	1 785 888
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	2 876 960	2 959 054
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-1 175 510	171 409
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	112 796	-212 362
Prevádzkové peňažné toky	1 814 246	2 918 101
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	1 814 246	2 918 101
Zaplatené úroky	-1 907 826	-1 835 851
Prijaté úroky	56 581	49 963
Zaplatená daň z príjmov	-26 012	-79 324
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-63 011	1 052 889
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-463 620	-25 066
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-463 620	--25 066
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy (+) / splátky pôžičiek (-)	-720 122	-719 592
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-720 122	-719 592
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-1 246 753	308 231
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	2 435 609	2 127 378
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 188 856	2 435 609

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.