**Lakeside Office 1, a. s.**

# SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

## K 31. DECEMBRU 2024

Deloitte Audit s.r.o.
Pribinova 34
811 09 Bratislava
Slovenská republika

Tel: +421 2 582 49 111
deloitteSK@deloitteCE.com
www.deloitte.sk

Zapísaná v Obchodnom registri
Mestského súdu Bratislava III
Oddiel Sro, vložka č. 4444/B
IČO: 31 343 414
IČ pre DPH: SK2020325516

9E583A15C6FA8B8ED9F14E103C980C5D

## Lakeside Office 1, a. s.

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Lakeside Office 1, a. s.:

### SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Lakeside Office 1, a. s. (ďalej len „spoločnosť"), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2024, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2024 a výsledku jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve").

#### Základ pre názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite") týkajúcich sa nezávislosti a etiky vrátane Etického kódexu audítora, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

#### Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve, a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky štatutárny orgán zodpovedá za zhodnotenie schopnosti spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú reálnu možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva spoločnosti.

#### Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

Deloitte označuje jednu, resp. viacero spoločností spomedzi Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL"), jej globálnej siete členských firiem a ich pridružených subjektov (spoločne ďalej len „organizácia Deloitte"). DTTL (ďalej tiež len „Deloitte Global") a každá z jej členských firiem a pridružených subjektov predstavuje samostatný a nezávislý právny subjekt, ktorý nemôže zaťažovať povinnosťami alebo zaväzovať iné subjekty v rámci organizácie Deloitte vo vzťahu k tretím osobám. DTTL, každá z členských firiem DTTL a každý pridružený subjekt zodpovedá len za svoje úkony a opomenutia, a nie za úkony alebo opomenutia iných subjektov v rámci organizácie Deloitte. Samotná spoločnosť DTTL služby klientom neposkytuje. Viac informácií je dostupných na www.deloitte.com/sk/o-nas.

V rámci auditu v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre názor audítora. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie aby sme vyjadrili názor na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód, ako aj primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií zverejnených štatutárnym orgánom.
- Predkladáme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne používa účtovnú zásadu nepretržitého pokračovania v činnosti, a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú takéto zverejnené informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery však vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane zverejnených informácií, ako aj to, či účtovná závierka verne zobrazuje uskutočnené transakcie a udalosti.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Bratislava 3. apríla 2025

Ing. Jozef Hýbl, CA, FCCA. DiplFR
zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 857

V mene spoločnosti
Deloitte Audit s.r.o.
Licencia SKAu č. 014

UZPODv14_1

Úč POD

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 31.12.2024

**Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.**
Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.
Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

| Daňové identifikačné číslo | Účtovná závierka | Účtovná jednotka | | Mesiac | Rok |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021836597 | X riadna | X malá | Za obdobie od | 1 | 2024 |
| IČO | | | do | 12 | 2024 |
| 35889063 | mimoriadna | veľká | Bezprostredne predchádzajúce obdobie od | 1 | 2023 |
| SK NACE | priebežná | | do | 12 | 2023 |
| 68.20.0 | (vyznačí sa x) | | | | |

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01) *(v celých eurách)*

X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) *(v celých eurách)*

X Poznámky (Úč POD 3-01) *(v celých eurách alebo eurocentoch)*

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Lakeside Office 1, a. s.

**Sídlo účtovnej jednotky**

Ulica: TOMÁŠIKOVA

Číslo: 64

PSČ: 83104

Obec: BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OR Mestský súd Bratislava III

oddiel Sa, vlozka 3349/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

| Zostavená dňa: | Schválená dňa: | Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: |
|---|---|---|
| 20.03.2025 | . .20 | |

**Záznamy daňového úradu**

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

| Označenie | STRANA AKTÍV | Číslo riadku | Bežné účtovné obdobie | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | | |
| | | | Brutto - časť 1 | Netto 2 | |
| | | | Korekcia - časť 2 | | Netto 3 |
| a | b | c | | | |
| | **Spolu majetok (r. 02 + r. 33 + r. 74)** | 01 | 748321112 | 445783404 | |
| | | | 302537722 | | 453258600 |
| A. | **Neobežný majetok (r. 03 + r. 11 + r. 21)** | 02 | 696861811 | 394014144 | |
| | | | 297460377 | | 404434466 |
| A.I. | **Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)** | 03 | 218301400 | 170919866 | |
| | | | 47381544 | | 178193055 |
| A.I.1., | Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/ | 04 | | | |
| | | | | | |
| 2. | Softvér (013) - /073, 091A/ | 05 | 10627 | | |
| | | | 10627 | | |
| 3. | Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/ | 06 | | | |
| | | | | | |
| 4. | Goodwill (015) - /075, 091A/ | 07 | 218195133 | 170919866 | |
| | | | 47275277 | | 178193055 |
| 5. | Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/ | 08 | | | |
| | | | | | |
| 6. | Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093 | 09 | | | |
| | | | | | |
| 7. | Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/ | 10 | | | |
| | | | | | |
| A.II. | **Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)** | 11 | 454969111 | 204890288 | |
| | | | 250078833 | | 203652855 |
| A.II.1. | Pozemky (031) - 092A | 12 | 33716211 | 33716211 | |
| | | | | | 33716211 |
| 2. | Stavby (021) - /081, 092A/ | 13 | 418048733 | 168844488 | |
| | | | 249204255 | | 167159777 |
| 3. | Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/ | 14 | 126030 | 107208 | |
| | | | 18822 | | 36038 |

| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 | Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 2 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4. | Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/ | 15 | | | | |
| 5. | Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/ | 16 | | | | |
| 6. | Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/ | 17 | 165830 | 68636 | 97194 | 115779 |
| 7. | Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094 | 18 | 28557 | | 28557 | 125870 |
| 8. | Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/ | 19 | | | | |
| 9. | Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098 | 20 | | | | |
| **A.III.** | **Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)** | 21 | 2359130 | | 2359130 | 2258856 |
| A.III.1. | Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/ | 22 | | | | |
| 2. | Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062) - /096A/ | 23 | | | | |
| 3. | Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - 096A | 24 | | | | |
| 4. | Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - 096A | 25 | | | | |
| 5. | Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - 096A | 26 | | | | |
| 6. | Ostatné pôžičky (067A) - /096A/ | 27 | | | | |
| 7. | Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - 096A | 28 | 2359130 | | 2359130 | 2258856 |

| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 | Bežné účtovné obdobie Korekcia - časť 2 | Bežné účtovné obdobie Netto 2 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8. | Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - 096A | 29 | | | | |
| 9. | Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA) | 30 | | | | |
| 10. | Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/ | 31 | | | | |
| 11. | Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/ | 32 | | | | |
| B. | **Obežný majetok (r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71)** | 33 | 4913127 | 507735 | 4405392 | 4096665 |
| B.I. | **Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)** | 34 | 4976 | | 4976 | 4976 |
| B.I.1. | Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/ | 35 | 4976 | | 4976 | 4976 |
| 2. | Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/ | 36 | | | | |
| 3. | Výrobky (123) - 194 | 37 | | | | |
| 4. | Zvieratá (124) - 195 | 38 | | | | |
| 5. | Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/ | 39 | | | | |
| 6. | Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/ | 40 | | | | |
| B.II. | **Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)** | 41 | 162305 | | 162305 | 96404 |
| B.II.1 | **Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)** | 42 | | | | |

Súvaha Úč POD 1 - 01

DIČ 2021836597 IČO 35889063

| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 / Korekcia - časť 2 | Bežné účtovné obdobie Netto 2 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.a. | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 43 | | | |
| 1.b. | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 44 | | | |
| 1.c. | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 45 | | | |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 46 | | | |
| 3. | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 47 | | | |
| 4. | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 48 | | | |
| 5. | Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/ | 49 | | | |
| 6. | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A) | 50 | | | |
| 7. | Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/ | 51 | | | |
| 8. | Odložená daňová pohľadávka (481A) | 52 | 162305 | 162305 | 96404 |
| B.III. | **Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)** | 53 | 1203326 / 507735 | 695591 / 952391 | |
| B.III.1. | **Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)** | 54 | 1202426 / 507735 | 694691 / 951491 | |
| 1.a. | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 55 | | | |
| 1.b. | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 56 | | | |

Súvaha Úč POD 1 - 01

DIČ 2021836597

IČO 35889063

| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 | Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2 | Bežné účtovné obdobie Netto 2 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.c. | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 57 | 12024266 | 5077735 | 69469 | 951491 |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 58 | | | | |
| 3. | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 59 | | | | |
| 4. | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 60 | | | | |
| 5. | Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/ | 61 | | | | |
| 6. | Sociálne poistenie (336) - /391A/ | 62 | | | | |
| 7. | Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345 346, 347) - /391A/ | 63 | | | | |
| 8. | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A) | 64 | | | | |
| 9. | Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/ | 65 | 900 | | 900 | 900 |
| **B.IV.** | **Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)** | 66 | | | | |
| B.IV.1. | Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/ | 67 | | | | |
| 2. | Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/ | 68 | | | | |
| 3. | Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252) | 69 | | | | |
| 4. | Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - 291A | 70 | | | | |

Súvaha Úč POD 1 - 01

DIČ 2021836597 IČO 35889063

| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 | Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2 | Bežné účtovné obdobie Netto 3 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| B.V. | **Finančné účty súčet r. 72 až r. 73** | 71 | 3542520 | | 3542520 | 3042894 |
| B.V.1. | Peniaze (211, 213, 21X) | 72 | | | | |
| 2. | Účty v bankách (221A, 22X +/- 261) | 73 | 3542520 | | 3542520 | 3042894 |
| C. | **Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)** | 74 | 232804 | | 232804 | 785749 |
| C.1. | Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A) | 75 | 153672 | | 153672 | |
| 2. | Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A) | 76 | 12385 | | 12385 | 528458 |
| 3. | Príjmy budúcich období dlhodobé (385A) | 77 | | | | 175201 |
| 4. | Príjmy budúcich období krátkodobé (385A) | 78 | 66747 | | 66747 | 82090 |

| Označenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
|---|---|---|---|---|
| | **Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141** | 79 | 44578340 | 45325860 |
| A. | **Vlastné imanie (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100)** | 80 | 54678900 | 57079233 |
| A.I. | **Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)** | 81 | 33180 | 33180 |
| A.I.1. | Základné imanie (411 alebo +/- 491) | 82 | 33180 | 33180 |
| 2. | Zmena základného imania +/- 419 | 83 | | |
| 3. | Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353) | 84 | | |
| A.II. | **Emisné ážio (412)** | 85 | | |
| A.III. | **Ostatné kapitálové fondy (413)** | 86 | 40784733 | 40784733 |
| A.IV. | **Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89** | 87 | 851650 | 851650 |
| A.IV.1. | Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422) | 88 | 851650 | 851650 |
| 2. | Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A) | 89 | | |

| Označenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
|---|---|---|---|---|
| A.V. | **Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92** | 90 | | |
| A.V.1. | Štatutárne fondy (423, 42X) | 91 | | |
| 2. | Ostatné fondy (427, 42X) | 92 | | |
| A.VI. | **Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)** | 93 | -328950 | |
| A.VI.1 | Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414) | 94 | -328950 | |
| 2. | Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415) | 95 | | |
| 3. | Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416) | 96 | | |
| A.VII. | **Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99** | 97 | 15111105 | 1675883 |
| A.VII.1. | Nerozdelený zisk minulých rokov (428) | 98 | 16968688 | 16968688 |
| 2. | Neuhradená strata minulých rokov (/-/429) | 99 | -185763 | -20985 |
| A.VIII. | **Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení /+-/ r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)** | 100 | 88917 | -164778 |
| B. | **Záväzky (r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140)** | 101 | 38934421 | 39072544 |
| B.I. | **Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)** | 102 | 11549814 | 10463874 |
| B.I.1. | **Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)** | 103 | 5535511 | 5569377 |
| 1.a. | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A) | 104 | | |
| 1.b. | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A) | 105 | | |
| 1.c. | Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A) | 106 | 5535511 | 5569377 |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 107 | | |
| 3. | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA) | 108 | | |
| 4. | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA) | 109 | 10667313 | 9906937 |
| 5. | Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA) | 110 | | |
| 6. | Dlhodobé prijaté preddavky (475A) | 111 | | |
| 7. | Dlhodobé zmenky na úhradu (478A) | 112 | | |
| 8. | Vydané dlhopisy (473A/-/255A) | 113 | | |
| 9. | Záväzky zo sociálneho fondu (472) | 114 | | |
| 10. | Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA) | 115 | | |
| 11. | Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A) | 116 | 328950 | |
| 12. | Odložený daňový záväzok (481A) | 117 | | |

Súvaha (Úč POD 1-01)

DIČ 2021836597 IČO 35889063

| Označenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
|---|---|---|---|---|
| B.II. | **Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120** | 118 | | |
| B.II.1. | Zákonné rezervy (451A) | 119 | | |
| 2. | Ostatné rezervy (459A, 45XA) | 120 | | |
| B.III. | **Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)** | 121 | | 26535781 |
| B.IV. | **Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)** | 122 | 397517 | 691732 |
| B.IV.1 | **Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)** | 123 | 323857 | 593109 |
| 1.a. | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 124 | | |
| 1.b. | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 125 | | |
| 1.c. | Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 126 | 323857 | 593109 |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 127 | | |
| 3. | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA) | 128 | | |
| 4. | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA) | 129 | | |
| 5. | Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A) | 130 | | |
| 6. | Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A) | 131 | | |
| 7. | Záväzky zo sociálneho poistenia (336A) | 132 | | |
| 8. | Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X) | 133 | 73660 | 98435 |
| 9. | Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A) | 134 | | |
| 10. | Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA) | 135 | | 188 |
| B.V. | **Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138** | 136 | 168172 | 14953 |
| B.V.1. | Zákonné rezervy (323A, 451A) | 137 | | |
| 2. | Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA) | 138 | 168172 | 14953 |
| B.VI. | **Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)** | 139 | 26818918 | 1366204 |
| B.VII. | **Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)** | 140 | | |
| C. | **Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)** | 141 | 176029 | 545393 |
| C.1. | Výdavky budúcich období dlhodobé (383A) | 142 | | |
| 2. | Výdavky budúcich období krátkodobé (383A) | 143 | | |
| 3. | Výnosy budúcich období dlhodobé (384A) | 144 | 1478 | 2430 |
| 4. | Výnosy budúcich období krátkodobé (384A) | 145 | 174551 | 542963 |

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01

DIČ 2021836597 IČO 35889063

| Označenie a | Text b | Číslo riadku c | Skutočnosť: Bežné účtovné obdobie 1 | Skutočnosť: Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2 |
|---|---|---|---|---|
| * | **Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)** | 01 | 53555560 | 68727955 |
| ** | **Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)** | 02 | 59263477 | 73822218 |
| I. | Tržby z predaja tovaru (604, 607) | 03 | | |
| II. | Tržby z predaja vlastných výrobkov (601) | 04 | | |
| III. | Tržby z predaja služieb (602, 606) | 05 | 53555560 | 68727955 |
| IV. | Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61) | 06 | | |
| V. | Aktivácia (účtová skupina 62) | 07 | | |
| VI. | Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642) | 08 | | 69988 |
| VII. | Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657) | 09 | 570787 | 439435 |
| ** | **Náklady na hospodársku činnosť spolu (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26)** | 10 | 40127855 | 63800600 |
| A. | Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507) | 11 | | |
| B. | Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503) | 12 | 992951 | 25135225 |
| C. | Opravné položky k zásobám (+/-) (505) | 13 | | |
| D. | Služby (účtová skupina 51) | 14 | 13314200 | 17101388 |
| E. | Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19) | 15 | | |
| E.1. | Mzdové náklady (521, 522) | 16 | | |
| 2. | Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523) | 17 | | |
| 3. | Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526) | 18 | | |
| 4. | Sociálne náklady (527, 528) | 19 | | |
| F. | Dane a poplatky (účtová skupina 53) | 20 | 48123 | 37542 |
| G. | Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23) | 21 | 15592788 | 17166599 |
| G.1. | Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551) | 22 | 15592788 | 17166599 |
| 2. | Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553) | 23 | | |
| H. | Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542) | 24 | | 69988 |
| I. | Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547) | 25 | 53677 | 30173838 |
| J. | Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557) | 26 | 27336 | 30470 |
| *** | **Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)** | 27 | 19135622 | 10021588 |

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01

DIČ 2021836597 IČO 35889063

| Označenie | Text | Číslo riadku | Skutočnosť | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| a | b | c | 1 | 2 |
| * | **Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)** | 28 | 3031189 | 2649132 |
| ** | **Výnosy z finančnej činnosti spolu (r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44)** | 29 | 194075 | 168701 |
| VIII. | Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661) | 30 | | |
| IX. | Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34) | 31 | 100274 | 100000 |
| IX.1. | Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A) | 32 | | |
| 2. | Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A) | 33 | | |
| 3. | Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A) | 34 | 100274 | 100000 |
| X. | Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38) | 35 | | |
| X.1. | Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A) | 36 | | |
| 2. | Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A) | 37 | | |
| 3. | Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A) | 38 | | |
| XI. | Výnosové úroky (r. 40 + r. 41) | 39 | 93801 | 68701 |
| XI.1. | Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A) | 40 | | |
| 2. | Ostatné výnosové úroky (662A) | 41 | 93801 | 68701 |
| XII. | Kurzové zisky (663) | 42 | | |
| XIII. | Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667) | 43 | | |
| XIV. | Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668) | 44 | | |
| ** | **Náklady na finančnú činnosť spolu (r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54)** | 45 | 2062954 | 1381954 |
| K. | Predané cenné papiere a podiely (561) | 46 | | |
| L. | Náklady na krátkodobý finančný majetok (566) | 47 | | |
| M. | Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565) | 48 | | |
| N. | Nákladové úroky (r. 50 + r. 51) | 49 | 2053493 | 1352770 |
| N.1. | Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A) | 50 | 760376 | 713324 |
| 2. | Ostatné nákladové úroky (562A) | 51 | 1293117 | 639446 |
| O. | Kurzové straty (563) | 52 | 3 | |
| P. | Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567) | 53 | | |
| Q. | Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569) | 54 | 9458 | 29184 |

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01

DIČ 2021836597 IČO 35889063

| Označenie a | Text b | Číslo riadku c | Skutočnosť | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Bežné účtovné obdobie 1 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2 |
| *** | **Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)** | 55 | -186879 | -1213253 |
| **** | **Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)** | 56 | 44683 | -211095 |
| R. | Daň z príjmov (r. 58 + r. 59) | 57 | -44234 | -46317 |
| R.1. | Daň z príjmov splatná (591, 595) | 58 | 21667 | 13047 |
| 2. | Daň z príjmov odložená (+/-) (592) | 59 | -65901 | -59364 |
| S. | Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596) | 60 | | |
| *** | **Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)** | 61 | 88917 | -164778 |

# Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2024

## A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

### 1. Obchodné meno a sídlo

Lakeside Office 1, a. s.
Tomášikova 64
831 04 Bratislava

### 2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti (realitná činnosť)
- prenájom nehnuteľností a súvisiace služby

### 3. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

### 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.

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.

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

Valné zhromaždenie schválilo dňa 29. júla 2024 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

### 6. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo 7. novembra 2024 spoločnosť Deloitte Audit, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za rok 2024.

## B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Mgr. Martin Šmigura, predseda predstavenstva
Ing. Martina Zacharová, člen predstavenstva (do 21.3.2024)
Mgr. Radovan Sukup, člen predstavenstva
Ing. Miroslav Hilčík, člen predstavenstva
Ing. Juraj Holka, člen predstavenstva (do 21.3.2024)

Spoločnosť neposkytla členom orgánov žiadne záruky, iné zabezpečenia ani žiadne pôžičky.

## C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Dňa 9. júna 2018 nadobudla akcie spoločnosti spoločnosť HY2, s.r.o., a bola jej jediným akcionárom do 14. februára 2019. K rozhodnému dňu 30. júna 2018 sa obe spoločnosti zlúčili , spoločnosť HY2, s.r.o., zanikla bez likvidácie a právnym nástupcom sa stala Lakeside Office 1, a.s., pričom na ňu prešlo celé obchodné imanie zanikajúcej spoločnosti, vrátane majetku, pohľadávok a iných práv a peniazmi oceniteľných hodnôt, ako aj povinností a záväzkov. Z dôvodu zlúčenia vznikol goodwill v celkovej výške 21 819 513 EUR. Zlúčenie nadobudlo účinnosť 15. februára 2019. Akcionárom spoločnosti je spoločnosť WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s..

## D. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa nezahrňuje do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

## E. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

### 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.
Spoločnosť vyhodnotila vplyv prebiehajúcich zmien v makroekonomickom prostredí, ako aj vojnového konfliktu na Ukrajine na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2024 a na budúcu schopnosť Spoločnosti inkasovať pohľadávky, splácať záväzky, vytvárať výnosy a získavať financovanie.
V súvislosti s informáciou o úverových záväzkoch v časti F.1. a časti H. Spoločnosť vyhodnotila, že predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti nie je nijako dotknutý.
Spoločnosť taktiež prehodnotila relevantné úsudky aplikované pri tvorbe účtovných odhadov.

Spoločnosť sa domnieva, že uvedené okolnosti nemajú taký negatívny vplyv na Spoločnosť, ktorý by významným spôsobom ohrozoval jej schopnosť nepretržite vykonávať svoju činnosť v dohľadnej budúcnosti..

Účtovníctvo Spoločnosť 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.

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) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný 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 nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Goodwill sa odpisuje počas zostávajúcej doby životnosti základnej budovy. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo 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 % |
|---|---|---|---|
| Softvér | 4 | rovnomerná | 25 |
| Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 2 400 EUR | 1 | jednorazový odpis | 100 |
| Goodwill | 30 | rovnomerná | 3.33% |

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 v mesiaci zaradenia majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo 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: | | | |
| Budovy – základná budova | 40 | rovnomerná | 3 |
| Budovy - technológie | 15 | rovnomerná | 7 |
| Budovy – vnútorné vybavenia pre nájomcov | podľa dĺžky trvania nájomnej zmluvy | rovnomerná | - |
| Samostatný hnuteľný majetok: | | | |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 6 | rovnomerná | 17 |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok | 6 | rovnomerná | 17 |
| Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 1 700 EUR | 1 | jednorazový odpis | 100 |

Pozemky a obstarávaný dlhodobý hmotný majetok sa neodpisujú.

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.

Hodnota investície do nehnuteľností (vrátane goodwillu) sa posudzuje porovnaním medzi účtovnou zostatkovou cenou a hodnotou podľa znaleckého posudku spracovaného nezávislým expertom použitím výnosovej metódy. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota nehnuteľností je nižšia ako jeho účtovná zostatková cena, Spoločnosť zaúčtuje opravnú položku vo výške zisteného rozdielu. Na základe porovnania hodnoty s aktuálnou zostatkovou cenou v účtovníctve nevznikla potreba účtovať o opravnej položke k nehnuteľnostiam.

**c) Pohľadávky**

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti 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 peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

**d) Finančné účty**

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

**e) 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.

**f) 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.

**g) 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 nepotrebnej rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Spoločnosť vytvorila rezervu na audit účtovnej závierky, služby a poplatky v súvislosti s vybavením nájomcov.

**h) 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.

**i) Deriváty**

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

**j) Splatná daň z príjmov**

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 dôvodu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia daňovej 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 príjmov v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

**k) Odložená daň z príjmov**

Odložená daň z príjmov vzniká z:

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane. Zostatok a zaúčtovanie / odúčtovanie odloženej daňovej pohľadávky a odloženého daňového záväzku sa vykazujú netto.

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

**l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**m) Cudzia mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku 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 z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Výnosy Spoločnosti tvoria tržby za prenájom kancelárskych priestorov v administratívnej budove Lakeside Park 01.

V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na začiatku prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy. Vedenie Spoločnosti sa domnieva, že takéto účtovanie vernejšie zobrazuje podstatu účtovných prípadov.

**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.

## F. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĹŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

### 1. Záväzky

Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

| Názov položky | Stav k 31.12.2024 | Stav k 31.12.2023 |
|---|---|---|
| **Dlhodobé záväzky:** | | |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 419 583 | 454 300 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov | 11 130 231 | 10 009 573 |
| **Dlhodobé záväzky spolu** | **11 549 814** | **10 463 873** |

Okrem záväzkov uvedených vyššie mala spoločnosť dlhodobý bankový úver (r. B.III. vo výške 26 535 781 Eur a B.VI. súvahy vo výške 1 366 204 Eur k 31.12.2023). K 31.12.2024 spoločnosť nesplnila jeden zo zmluvných úverových ukazovateľov preklasifikovala všetky zostávajúce záväzky voči financujúcej banke na krátkodobé v celkovej výške 26 818 918 Eur.

V súvislosti s bankovým úverom Spoločnosť poskytla Slovenskej sporiteľni, a.s., záložné právo k nehnuteľnému majetku a záložné právo k pohľadávkam.

## 2. Deriváty

Spoločnosť používa finančné deriváty pri svojej bežnej činnosti.

Spoločnosť využívala počas roku 2024 zabezpečovací derivát na zníženie rizík vyplývajúcich z pohybu úrokovej miery v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom a na optimalizáciu likvidných prostriedkov spoločnosti.

Deriváty zahŕňajú:

| ***Položka*** | ***31.12.2024*** | | ***Zabezpečovaná položka*** |
|---|---|---|---|
| | ***pohľadávky*** | ***záväzky*** | |
| Zabezpečovacie deriváty, z toho: | | | |
| *IRS* | | *328 950* | *3M EURIBOR* |

| ***Položka*** | ***31.12.2023*** | | ***Zabezpečovaná položka*** |
|---|---|---|---|
| | ***pohľadávky*** | ***záväzky*** | |
| Zabezpečovacie deriváty, z toho: | | | |
| *IRS* | | | *3M EURIBOR* |

| ***Položka*** | ***31.12.2024*** | | ***31.12.2023*** | |
|---|---|---|---|---|
| | ***Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na*** | | ***Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na*** | |
| | ***Výsledok hospodárenia*** | ***Vlastné imanie*** | ***Výsledok hospodárenia*** | ***Vlastné imanie*** |
| Zabezpečovacie deriváty, z toho: | | | | |
| IRS | | 328 950 | | -641 668 |

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

Počas roku 2024 nevznikli žiadne náklady ani výnosy, ktoré by mali výnimočný rozsah alebo výskyt.

# G. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

Spoločnosť nemá iné pohľadávky / záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

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.

## H. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Po 31. decembri 2024 nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2024.

V súvislosti s informáciou o porušení úverového ukazovateľa uvedenou v časti F.1. spoločnosť rokuje s bankami o poskytnutí tzv. waivera a nemá žiadne indície o prípadnom úmysle bánk žiadať splatenie celého objemu úveru.