

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2025

zostavené podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky

Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE1) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	REZIDENCIA CENTRUM, s.r.o.
Sídlo:	Garbiarska 5, Košice – mestská časť Staré Mesto 040 01
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra: 09.02.2021
Hlavný predmet podnikania:	Kúpa a predaj vlastných nehnuteľností
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť REZIDENCIA CENTRUM, s.r.o. nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2025

Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (2 ZoU)

(Do veľkostnej skupiny mala účtovná jednotka patriť taká, ktorá za dve po sebe idúce účtovné obdobia spĺňa aspoň dve z troch podmienok – suma netto aktív presiahla 450 000 EUR, ale nepresiahla 5 000 000 eur, čistý obrat presiahol 900 000 eur, ale nepresiahol 10 000 000 eur a priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia presiahol 10, ale nepresiahol 50).

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	1 183 647	2 356 362	áno
Čistý obrat celkom	1 741 098	5 126 521	áno
Počet zamestnancov	0	0	nie

Komentár: ÚJ spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – **malá účtovná jednotka**, preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre túto veľkostnú skupinu (Opatrenie č.MF/23378/2014-74).

2) **Dátum schválenia účtovnej závierky** za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky:

Účtovná závierka ÚJ k 31.12.2024, za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená Valným zhromaždením dňa 24.10.2025. Oznámenie o dátume schválenia účtovnej závierky bolo podané finančnej správe dňa 24.10.2025.

3) **Právny dôvod** na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka ÚJ je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods.6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31.12.2025.

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou:

ÚJ nie je súčasťou konsolidovaného celku.

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	0	0

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Informácie o orgánoch účtovnej jednotky – štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, pričom sa uvádzajú najmä informácie – o podmienkach a výške jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení, o pôžičkách a ich podmienkach (výška úrokov, celková suma pôžičky, suma splatenej pôžičky, suma odpustenej pôžičky), o použití majetku účtovnej jednotky na súkromné účely; v členení na jednotlivé orgány (informácie sa neuvádzajú vtedy, ak by umožnili identifikáciu finančnej situácie konkrétnej fyzickej osoby):

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán		
Ing. Miroslav Kacej		
Mgr. Martin Eliáš		
MUDr. Daniela Kacejová		
Tomáš Porhajaš		

Spoločnosť neposkytla pôžičku, úver, záruku alebo iné zabezpečenie členom štatutárnych orgánov.

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude **nepretržite pokračovať** vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve. ÚJ je založená pre jediný účel – slúži ako právne samostatná ÚJ výrobného strediska pre jeden developerský projekt.

2) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Informácia **o zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód**, a to s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia. Ak v dôsledku zmeny účtovných zásad a účtovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie v neporovnateľných hodnotách:

ÚJ na vlastné meno dokončila výstavbu nehnuteľnosť na predaj. ÚJ účtovala aktiváciu – stavba do nedokončenej výroby účet 121 – Nedokončená výroba a následne po ukončení výstavby účtuje ako nehnuteľnosti na predaj účet 133 – nehnuteľnosti na predaj. Dokončená výstavba nehnuteľnosti na predaj na účte 133 sa účtuje pri predaji v prospech účtu 607 – Nehnuteľnosti na predaj.

V priebehu minulých účtovných období sa všetky náklady vznikajúce na výstavbu nehnuteľností účtovali na účte 511.

Vznikajúce náklady na výstavbu nehnuteľnosti sa v priebehu účtovného obdobia, v posledný deň každého kalendárneho mesiaca aktivovali na ľarchu účtu 121 Nedokončená výroba so súvzťažným zápisom v prospech účtu 611 – Zmena stavu nedokončenej výroby.

Pozemky obstarané pre účel výstavby nehnuteľnosti určenej po dokončení na predaj ÚJ účtuje na účte 133 – Nehnuteľnosť na predaj.

K 31.10.2023 sa stavebné dielo účtovne a ekonomicky uzavrelo na základe úspešnej kolaudácie. Všetky investičné aktivované náklady sa preúčtovali na účet - 133 Nehnuteľnosti na predaj v rozdelení presne na predajné položky podľa podrobnej evidencie v katastri nehnuteľnosti Mesto Košice, Baštová.

3) Informácie o charaktere a účele **transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky (napr. súdne spory, zmluvy, časovo limitované licencie a oprávnenia, podnikové kombinácie, záväzky investovať, dopad legislatívy, celkový pokles v hospodárskom segmente):

ÚJ nemá transakcie, ktoré sa neuvádzajú v súvahe a sú rizikom alebo prínosom pre spoločnosť.

4) **Spôsob a určenie oceňovania** majetku a záväzkov (vrátane rozhodujúcich odhadov):

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Č.	Názov položky	Spôsob oceňovania
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reálna hodnota
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	Menovitá hodnota
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
12.2.	Kúpené pohľadávky:	Obstarávacia cena
13.	Krátkodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
14.	Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	Menovitá hodnota
15.	Záväzky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Menovitá hodnota
16.	Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	Menovitá hodnota
17.	Deriváty:	Menovitá hodnota
18.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	Menovitá hodnota
19.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	Obstarávacia cena
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované. Prechodné zníženie hodnoty majetku je zaúčtované formou opravnej položky stanovené odborným odhadom bonity klienta.

c) Záväzky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **reálnou hodnotou**:

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi:

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

- Finančné nástroje definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy).
- Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovila UJ odborným odhadom bonity príslušného majetku.
- Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke UJ stanovila metódu odúčenia na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU).
- Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
- UJ počas účtovného obdobia (§ 25 ZoU), ani k závierkovému dňu (§ 27 ZoU) nepoužila ocenenie reálnou hodnotou – lebo nemala k tomu vecnú náplň.

- ÚJ používa pri oceňovaní úbytku rovnakého druhu zásob a cenných papierov – vážený aritmetický priemer (§ 25/5 ZoU; § 22/1 PU).
 - ÚJ používa pri oceňovaní prírastku cudzej meny v hotovosti alebo na bankový účet – zmenárenský kurz konkrétnej banky (§ 24/3 ZoU).
 - ÚJ používa pri oceňovaní úbytku cudzej meny v hotovosti alebo z bankového účtu – základné pravidlo (D-1), teda kurz zo dňa predchádzajúceho dňu účtovného prípadu (§ 24/2/a; § 24/6 ZoU).
- f) Účtovná jednotka nepoužila dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov metódou vlastného imania (§ 27/9 ZoU).

g) **Tvorba odpisového plánu** pre dlhodobý majetok, pričom sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy:

ÚJ nemá vytvorený odpisový plán, nakoľko nevlastní odpisovaný nehmotný a hmotný dlhodobý majetok.

h) Informácia **o poskytnutých dotáciách** a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie:

ÚJ nemá poskytnuté dotácie

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill - dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty:

2) Zásoby

ÚJ začala s predajom nehnuteľností od 1.11.2023 a k 31.12.2025 je stav tovaru - nepredaných nehnuteľností vo výške 765 122 EUR. ÚJ predpokladá do 31.12.2026 predat' všetky nehnuteľnosti.

3) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU):

ÚJ neúčtuje goodwill, položky derivátov ani nemá majetok a záväzky zabezpečené derivátmi.

3a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

ÚJ nemá záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov ani zabezpečené záväzky.

3b) Celková suma zabezpečených záväzkov – opis a spôsob zabezpečenia záväzkov:

ÚJ na základe zmlúv o budúcej kúpnej zmluve o prevode vlastníctva bytu v stavebnom projekte Rezidencia Baštová II prijala preddavky na kúpne ceny. K 31.12.2025 je zostatok vo výške 327 824 EUR vrátane dane z pridanej hodnoty – účet 324. Záväzky z prijatých preddavkov sú zmluvne zabezpečené dodaním bytov a nebytových priestorov pri podpísaní kúpnych zmlúv.

4) Spoločnosť v roku 2021 a v roku 2022 na základe rozhodnutí VZ schválila navýšenie kapitálového fondu z príspevkov spoločníkov do výšky 2 239 474 eur. Kapitálový fond splatený k 31.12.2023 vo výške 2 239 474 – účet 413 Ostatné kapitálové fondy.

VZ sa dňa 16.05.2023 sa rozhodlo prerozdeliť medzi spoločníkov splatený kapitálový fond z príspevkov spoločníkov v plnej výške 2 239 474 eur. Prerozdelenie KF bol zverejnený v obchodnom vestníku 109/2023 zo dňa 08.06.2023 č.O000273. Týmto dňom sa z kapitálového fondu účtu 413 zúčtoval záväzok voči spoločníkom vo výške 2 239 474 eur na účet 379 – Iné záväzky. Zostatok vrátenia kapitálového fondu k 31.12.2025 je vo výške 78 340 eur.

5) ÚJ na Valnom zhromaždení dňa 24.10.2025 schválila použitie časti zisku za rok 2023 vo výške 354 518 eur na rozdelenie medzi spoločníkov spoločnosti. Zisk za rok 2024 vo výške 795 836 schválila na preúčtovanie na Nerozdelený zisk minulých rokov.

6) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek **nákladov alebo výnosov**, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt (napr. výnosy z predaja podniku alebo jeho časti, náklady z dôvodu predaja podniku alebo jeho časti, škody z dôvodu živelných pohrôm):

ÚJ nevznikli náklady alebo výnosy, ktorú majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) **Podmienený majetok** – opis a hodnota pravdepodobného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jeden alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky; týmto majetkom sú – napr. práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv:

1b) **Podmienené záväzky** – opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia; takými podmienenými záväzkami sú:

1. možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane lebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky:
2. povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť:

2) **Ostatné finančné povinnosti**, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch - napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy:

Pre článok 5. ods. 1) a 2) nemá ÚJ náplň.

3) **Podsúvahové účty** – uvádzajú sa informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU):

ÚJ nesleduje na podsúvahových účtoch informácie, nie je opodstatnenie.

Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI (Následné udalosti)

Podľa situácie na trhu sa bude v roku 2026 realizovať dopredaj zostávajúcich nezazmluvnených bytov a nebytových priestorov.

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

- 1) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme:
- 2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU):
- 3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU):

Pre článok VII. 1ods. 1) až 3) ÚJ nemá náplň.