

REAL ESTATE FIRM a.s.
Účtovná zvierka k 31.12.2025Poznámka:

Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak). Čísla uvedené za položkou v zátvorkách alebo v stĺpcoch sú odvolávky na riadok alebo stĺpec príslušného výkazu (súvaha alebo výkaz ziskov a strát).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	REAL ESTATE FIRM a.s. (spoločnosť) Zámočnícka 8, 811 03 Bratislava
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	07.09.2010
Predmet činnosti	<ul style="list-style-type: none">- Správa bytového a nebytového fondu a obstarávanies služieb spojených s byt./nebyt.fondom- Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom- finančný leasing- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt- a ďalšie činnosti.

2. Zamestnanci

Spoločnosť nemá zamestnancov k 31.12.2025 ani k 31.12.2024.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zvierky

Táto účtovná zvierka je riadna individuálna účtovná zvierka a bola zostavená za obdobie od 01.01.2025 do 31. decembra 2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

4. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Štatutárny orgán	Predstavenstvo	Ing.Roman Fečík – predseda predstavenstva
Dozorná rada		Tomáš Fečík Filip Fečík Mgr. Karin Fečíková

Akcionár	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva	
	v EUR	v %	v %	v %
Slovak Investment Opportunities Fund, a.s.	588 000	100		100

II. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**(a) Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky**

Účtovná zvierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern). Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

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

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

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

REAL ESTATE FIRM a.s.
Účtovná závierka k 31.12.2025

Náklady na výskum sa neaktivujú, účtujú sa do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie náklady na vývoj, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých je možné preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas maximálne 5 rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje 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 %
Aktivované náklady na vývoj	5	lineárna	20
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva (licencia)	8	lineárna	12,5
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, 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 %
Budovy a stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	8 až 12	lineárna	8,3 až 12,5
Dopravné prostriedky	4 až 6	degresívna	16 až 30
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

(c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely (okrem cenných papierov na obchodovanie) sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov. Cenné papiere na obchodovanie sa pri ich obstaraní oceňujú reálnou hodnotou.

(d) Zásoby

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

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

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

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

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

(e) Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy stupňa dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion-method).

(f) Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer

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

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

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

(g) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

(h) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

(i) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

(j) Rezervy

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

(k) 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.

(l) Odložené dane

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

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

(m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

(n) Emisné kvóty

Bezodplatne pripísaný proporčný podiel emisných kvót v ocenení reprodukčnou obstarávacou cenou sa účtuje v prospech výnosov budúcich období.

Zúčtovanie výnosov budúcich období sa uskutočňuje v časovej a vecnej súvislosti s použitím bezodplatne pripísaných emisných kvót z dôvodu ich predaja alebo tvorby rezervy alebo splnenia povinnosti odovzdania emisných kvót. Nakúpené emisné kvóty sa oceňujú obstarávacou cenou.

(o) Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že sa splnia všetky podmienky súvisiace s dotáciou a súčasne, že sa dotácia poskytne.

Dotácie na hospodársku činnosť Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku.

(p) Prenájom (lízing)

Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Závazky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov, minimálne však 3 roky. Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

(q) Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(r) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(s) Cudzia mena

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

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

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

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

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

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

(t) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý majetok

- ii. Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného a hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

Spoločnosť k 31.12.2025 ani k 31.12.2024 neeviduje zostatky na účtoch dlhodobého nehmotného majetku.

Spoločnosť k 31.12.2025 eviduje zostatky na účtoch dlhodobého hmotného majetku vo výške 4.206.093 EUR /k 31.12.2024 vo výške 4.115.405 EUR/, z toho:.

- Suma vo výške 3.786.934 EUR tvoria 2 administratívne budovy v Bratislave a 1 byt v Bratislave, zostatková cena je vo výške 3.091.614 EUR
- Suma vo výške 256.664 EUR tvoria pozemky pod administratívnymi budovami v Bratislave
- Suma vo výške 68.644 EUR tvoria samostatné hnutelné veci, ktoré sú v budovách a ich zostatková hodnota je vo výške 25.772 EUR,
- Suma vo výške 93.851 EUR sú výdavky súvisiace s rekonštrukciou nehnuteľnosti Hotel Lazaretská.

2. Dlhodobý finančný majetok (r. 021 súvahy)

Spoločnosť k 31.12.2025 ani k 31.12.2024 nevykazuje dlhodobý finančný majetok.

3. Zásoby (r. 033 súvahy)

Spoločnosť eviduje v zásobách Nehnuteľnosť určenú na predaj – administratívna budova v Bratislave, ktorej zostatok k 31.12.2025 je vo výške 1.398.166 EUR a k 31.12.2024 vo výške 2.186.725 EUR. Aj v roku 2025 sa uskutočnil predaj časti nebytových priestorov vo výške 272.604 EUR.

4. Pohľadávky (r. 041 a r.053 súvahy)

Pohľadávky k 31.12.2025	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	493 635	-85 977	407 658
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	27 494	0	27 494
Iné pohľadávky	1	0	1
Krátkodobé pohľadávky spolu	521 130	-85 977	435 153

REAL ESTATE FIRM a.s.
Účtovná zvierka k 31.12.2025

Pohľadávky k 31.12.2024	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	488 746	-57 128	431 618
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	2 400 000	0	2 400 000
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	173 144	0	173 144
Iné pohľadávky	1	0	1
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 061 891	-57 128	3 004 763

Spoločnosť k 31.12.2025 vytvorila 20% opravnú položku k nezaplateným úrokom z úveru, ktoré sú po splatnosti viac ako 360 dní vo výške 27.974 EUR.

5. Finančné účty (r. 071 súvahy)

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a cenné papiere. Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	31.12.2025	31.12.2024
Pokladnica, ceniny	531	820
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	569 261	52 329
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	569 792	53 149

6. Časové rozlíšenie (r. 074 súvahy)

Spoločnosť vykazuje zostatky na účtoch časového rozlíšenia k 31.12.2025 a k 31.12.2024:

Názov položky	31. 12. 2025	31. 12. 2023
Príjmy budúcich období krátkodobé	12 000	-
- Nevyúčtované služby súvisiace s nájmom	12 000	-
Náklady budúcich období krátkodobé	2 396	904
- Poistenie nehnuteľností	2 396	904
Spolu	14 396	904

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie (r. 080 súvahy)

Základné imanie k 31.12.2025 je vo výške 588.000 EUR, k 31.12.2024 bolo vo výške 2.988.000 EUR a pozostáva z 2988 kusov kmeňových listinných akcií na meno. Menovitá hodnota 1 akcie je 1.000 EUR. Spoločnosť v roku 2025 znížila základné imanie o 2.400.000 EUR. Spoločnosť má jedného akcionára, spoločnosť Slovak Investment Opportunities Fund, a.s. Spoločnosť má vytvorený zákonný rezervný fond vo výške 270.521 EUR a ostatné kapitálové fondy sú vo výške 502.909 EUR.

2. Krátkodobé rezervy (r. 136 súvahy)

Spoločnosť k 31.12.2025 vytvorila zákonné a ostatné rezervy, spolu vo výške 1.000 EUR, k 31.12.2024 vo výške 35.233 EUR.

3. Závazky (r. 102 a r. 122 súvahy)

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dlhodobé záväzky spolu	-	300 000
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	300 000
Krátkodobé záväzky spolu	2 297 126	69 798
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2 297 126	69 798
Záväzky po lehote splatnosti	0	0

4. Dlhodobé bankové úvery (r. 121 súvahy)

Spoločnosť má načerpaný úver od HYPOBANK BURGENLAND z Rakúska, zostatok k 31.12.2025 je vo výške 490.595 EUR a k 31.12.2024 bol zostatok vo výške 1.292.469 EUR.

5. Časové rozlíšenie (r. 141 súvahy)

Spoločnosť vykazuje zostatky na účtoch časového rozlíšenia k 31.12.2025 vo výške 1.950 EUR a k 31.12.2024 vo výške 1.950 EUR, sú to fakturované výnosy vopred týkajúce sa nájomného.

IV. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti – tržby z predaja tovaru a služieb

Spoločnosť vykazuje k 31.12.2025 výnosy z poskytnutých služieb vo výške 219.714 EUR /k 31.12.2024 vo výške 352.401 EUR/, najmä z nájmu nebytových priestorov, parkovacích miest a služieb spojený s nájmom, ďalej výnosy z predaja nehnuteľností určenej na predaj k 31.12.2025 vo výške 851.001 EUR /k 31.12.2024 vo výške 32.263 EUR/.

2. Výnosy z finančnej činnosti a výnosy z hospodárskej činnosti

Položka	Riadok	2025	2024
Tržby z predaja dlhodobého majetku	08	740 000	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	1 154	-
Výnosové úroky	39	48 092	105 299
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	30	-	-
Kurzové zisky	42	-	-

V. NÁKLADY

1. Náklady z hospodárskej činnosti

1.1. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	2025	2024
Osobné náklady, z toho:	15	-	-
Dane a poplatky	20	17 655	18 095
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	21	97 894	101 481
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	24	525 056	-
Opravná položka k pohľadávkam	25	28 849	-262 872
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	14 517	9 097

1.2. Výrobná spotreba

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	2025	2024
Spotreba materiálu	12	1 528	8 070
Spotreba energií	12	31 399	31 044
Služby, z toho významné:	14	210 903	203 914
- Údržba a servis nehnuteľností		36 359	62 798
- Nájomné priestory, terasa, parkovanie, telefonne poplatky		36 155	44 304
- Poradenské služby – právne, vedenie účtovníctva		25 140	15 878
- Strážna služba, techn.previerky, BOZP, OP		7 077	9 646
- Správa nehnuteľnosti		31 800	28 850
- Upratovanie		-	-
- Projektové služby		47 211	-
- Sprostredkovateľské provízie		22 200	20 000
- Ostatné služby		4 961	22 438

2. Finančné náklady

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	2025	2024
Opravná položka k finančnému majetku	48	-	-
Nákladové úroky	49	56 975	80 949
Kurzové straty	52	37	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	1 480	1 449

VI. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť k 31.12.2025 ani k 31.12.2024 nevykazuje žiadne pohyby na podsúvahových účtoch.

VII. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2025 a do dňa zostavenia účtovnej zvierky nastali nasledovné udalosti, ktoré významným spôsobom ovplyvnia aktíva a pasíva spoločnosti.

VIII. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania k 31.12.2025 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

REAL ESTATE FIRM a.s.
Účtovná zvierka k 31.12.2025

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie (2025)				
	Stav k 1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2025
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	2 988 000	0	2 400 000	0	588 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	502 909	0	0	0	502 909
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	270 521	0	0	0	270 521
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	898 600	0	0	0	898 600
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 131 307		1 771 126	0	360 181
Neuhradená strata minulých rokov	-21 065	21 065	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	247 761	474 526	247 761	0	474 526
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	7 018 033	495 591	4 418 887	0	3 094 737

REAL ESTATE FIRM a.s.
Účtovná zvierka k 31.12.2025

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie (2024)				
	Stav k 1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2024
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	2 988 000	0	0	0	2 988 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	502 909	0	0	0	502 909
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	270 521	0	0	0	270 521
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	898 600	0	0	0	898 600
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 131 307	0		0	2 131 307
Neuhradená strata minulých rokov	0	-21 065	0	0	-21 065
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-21 065	247 761	-21 065	0	247 761
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	6 770 272	226 696	-21 065	0	7 018 033