

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Ubytovne s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 22.04.2016. Dňa 10.05.2016 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 111261/B. Spoločnosť sídli v Digital Parku II, Einsteinova 25, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo má 50 316 648.

V roku 2024 nenastali žiadne zmeny v obchodnom registri.

V roku 2025 boli uskutočnené nasledovné zmeny v obchodnom registri:

- skončenie funkcie konateľovi Ing. arch. Jurajovi Nevolníkovi dňa 17.02.2025,
- vznik funkcie konateľovi Michalovi Hranaiovi od 17.02.2025,
- vznik funkcie konateľovi Petrovi Čižmárovi od 17.02.2025.

Hlavným predmetom činnosti je

1. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
2. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
3. sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
4. sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
5. prenájom hnutelných vecí,
6. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
7. reklamné a marketingové služby,
8. administratívne služby,
9. vedenie účtovníctva,
10. faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
11. uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

Informácie o počte zamestnancov

Spoločnosť nemala v roku 2025 ani v roku 2024 žiadnych zamestnancov.

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Bory, a.s.	5 000	100	100	100
Spolu	5 000	100	100	100

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je Bory, a.s. so sídlom na Slovensku.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatnými investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti PENTA INVESTMENTS LIMITED, Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center Building, Limassol 3082, Cyprus.

Členovia štatutárnych orgánov k 31.12.2025

Konatelia:

Michal Rehák
Michal Hranai
Peter Čižmár

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

V mene spoločnosti sú oprávnení konať vždy dvaja konatelia, a to spoločne. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcii podpisujúceho pripojí podpisujúci svoj vlastnoručný podpis.

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť Ubytovne s.r.o. nie je materskou účtovnou jednotkou.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

Účtovníctvo sa 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.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

3. SCHVÁLENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2024 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka dňa 23.07.2025.

4. SCHVÁLENIE AUDÍTORA

Spoločnosť nemala povinnosť overenia účtovnej závierky k 31.12.2025 audítorom.

5. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2025 a 2024 sú nasledovné:

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý nehmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové, mzdové náklady a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

Odpisovanie

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého nehmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahrňujú priame materiálové a mzdové náklady a režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa na ľarchu účtovej skupiny 04 – Obstaranie dlhodobého majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 384 – Výnosy budúcich období a účet časového rozlíšenia sa rozpúšťa do výnosov vo vecnej a časovej súvislosti so zaúčtovaním odpisov. Bezodplatne nadobudnutý dlhodobý hmotný majetok, o ktorom sa účtuje v účtovej skupine 03 sa účtuje so súvzťažným zápisom v prospech účtu 648 – Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby – ubytovacie zariadenie-apartmánový dom	40	1/40	rovnomerná
Stavby – komunikácie, spevnené plochy, parkoviská, chodníky, vodovod, kanalizácia, plynovod, areálové osvetlenie	20	1/20	rovnomerná
Elektrické rozvody a vedenia	12	1/12	rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	4	1/4	rovnomerná
Inventár	6	1/6	rovnomerná

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

d) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. Obstarávacía cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním. Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady a nepriame výrobné náklady.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

g) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa pri ich vzniku oceňujú v menovitých hodnotách. Závazky sa pri ich prevzatí 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.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver a krátkodobý záväzok sa považuje aj časť dlhodobých úverov a časť dlhodobých záväzkov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

h) 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.

i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

j) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, zákonného rezervného fondu, ostatných kapitálových fondov, výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní, neuhradenej straty minulých rokov a nerozdeleného zisku minulých rokov.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri mestského súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako emisné ážio.

Spoločnosť vytvára rezervný fond z čistého zisku vykázaného v riadnej účtovnej závierke za rok, v ktorom sa zisk po prvý raz vytvorí, a to vo výške 5 % z čistého zisku, nie však viac ako 10 % základného imania. Rezervný fond spoločnosť každoročne dopĺňa vo výške 5 % z čistého zisku vyčísleného v ročnej účtovnej závierke. Takto dopĺňa rezervný fond spoločnosť až do dosiahnutia výšky rezervného fondu určenej v zakladateľskej listine, najmenej na výšku 10 % základného imania v zmysle Obchodného zákonníka.

k) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vyказujú vo výkaze ziskov a strát.

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.

Ubytovne s.r.o., Digítal Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

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

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

l) 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

m) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. 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,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

n) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

6. DLHODOBÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť nevlastnila žiaden dlhodobý nehmotný majetok k 31.12.2025 ani k 31.12.2024.

Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	575 425	78 343	0	2 003	0	655 771
Prírastky	0	0	0	1 000	0	1 000
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	575 425	78 343	0	3 003	0	656 771
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	10 468	0	0	0	10 468
Prírastky	0	4 136	0	0	0	4 136
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	0	14 604	0	0	0	14 604
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	53 116	31 594	0	0	0	84 710
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	3 136	0	0	0	3 136
Stav na konci účtov. obdobia	53 116	28 458	0	0	0	81 574
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	522 309	36 281	0	2 003	0	560 593
Stav na konci účtov. obdobia	522 309	35 281	0	3 003	0	560 593

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	575 425	78 343	0	2 003	0	655 771
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	575 425	78 343	0	2 003	0	655 771
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	6 332	0	0	0	6 332
Prírastky	0	4 136	0	0	0	4 136
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	0	10 468	0	0	0	10 468
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	80 377	8 782	0	280	0	89 439
Prírastky	0	22 812	0	0	0	22 812
Úbytky	27 261	0	0	280	0	27 541
Stav na konci účtov. obdobia	53 116	31 594	0	0	0	84 710
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	495 048	63 229	0	1 723	0	560 000
Stav na konci účtov. obdobia	522 309	36 281	0	2 003	0	560 593

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Na hmotný majetok spoločnosti nebolo zriadené záložné právo ani nemala spoločnosť obmedzené právo nakladať s ním, a to ani v roku 2025 ani v roku 2024.

Majúc na zreteli zásady opatrnosti mala spoločnosť k 31.12.2025 vytvorené opravné položky v celkovej výške 81 574 EUR, z toho k pozemkom v sume 53 116 EUR a k stavbám vo výške 28 458 EUR.

K 31.12.2024 boli vytvorené opravné položky vo výške 84 710 EUR, z toho k pozemkom v sume 53 116 EUR a k stavbám vo výške 31 594 EUR.

Pri určení výšky opravnej položky spoločnosť vychádzala za obe vykazované obdobia z interného odborného posudku. Zmenou situácie na trhu s nehnuteľnosťami a momentom predaja nehnuteľností môže opodstatnenosť vytvorených opravných položiek zaniknúť a môžu byť zrušené.

Dlhodobý finančný majetok

Informácie o dlhodobom finančnom majetku za bežné účtovné obdobie je v nasledovnej tabuľke

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Podiel. CP a podiely v DÚJ	Podiel. CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostat. dlhod. CP a podiely	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac 1 rok	Obstarávané DFM	Poskyt. pred-davky na DFM	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	7 641 629	0	0	0	0	7 641 629
Prírastky	0	0	0	248 126	0	0	0	0	248 126
Úbytky	0	0	0	-40 000	0	0	0	0	-40 000
Presuny	0	0	0	-7 849 755	0	0	0	0	-7 849 755
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	7 641 629	0	0	0	0	7 641 629
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ubytovne s.r.o., Digítal Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

Pôžičky poskytnuté prepojeným osobám sa plynutím času stali krátkodobými pôžičkami, a preto došlo v priebehu roku 2025 k ich presunu do ostatných krátkodobých pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám.

Informácie o dlhodobom finančnom majetku za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je v nasledovnej tabuľke

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								Spolu
	Podiel. CP a podiely v DÚJ	Podiel. CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostat. dlhod. CP a podiely	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac 1 rok	Obstarávaný DFM	Poskyt. pred-davky na DFM	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	7 425 823	0	0	0	0	7 425 823
Prírastky	0	0	0	248 806	0	0	0	0	248 806
Úbytky	0	0	0	33 000	0	0	0	0	33 000
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	7 641 629	0	0	0	0	7 641 629
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	7 425 823	0	0	0	0	7 425 823
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	7 641 629	0	0	0	0	7 641 629

Detailný prehľad dlhodobých pôžičiek poskytnutých spoločnostiam v skupine je nasledujúcej tabuľke

Spoločnosť	Úroková sadzba p.a.	Dátum splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	3,446%	12.06.2026	0	7 641 629
Spolu	x	x	0	7 641 629

7. ZÁSoby

Spoločnosť nevykazovala žiadne zostatky zásob k 31.12.2025 ani k 31.12.2024.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

8. POHLÁDÁVKY

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie (brutto)	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (brutto)
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	7 850 632	2 016
Krátkodobé pohľadávky spolu	7 850 632	2 016
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok v bežnom období

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Odložená daň. pohľadávka	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	877	0	877
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	7 849 755	0	7 849 755
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	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	7 850 632	0	7 850 632

Ubytovne s.r.o., Digítal Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok v bezprostredne predchádzajúcom období

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Odložená daň. pohľadávka	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	684	0	684
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	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	1 332	0	1 332
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 016	0	2 016

Spoločnosť netvorila v roku 2025 ani v roku 2024 žiadne opravné položky k pohľadávkam, keďže neevidovala žiadne pohľadávky po lehote splatnosti.

Spoločnosť evidovala k 31.12.2025 medzi krátkodobými pohľadávkami pohľadávku voči materskej spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED z dôvodu poskytnutej krátkodobej pôžičky. Ďalej medzi krátkodobými pohľadávkami vykazuje pohľadávky z obchodného styku.

K 31.12.2024 spoločnosť vykazovala medzi krátkodobými pohľadávkami pohľadávky z obchodného styku a daňové pohľadávky.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Hodnota pohľadávky	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

Na pohľadávky spoločnosti nebolo zriadené záložné právo alebo iná forma zabezpečenia ani nemala spoločnosť obmedzené právo nakladať s nimi, a to ani v roku 2025 ani v roku 2024.

9. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 830	1 835
Bežné bankové účty	29 026	14 717
Spolu	30 856	16 552

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie	Hodnota za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	0	0
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	0	0

10. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť nevykazuje na účtoch časového rozlíšenia aktív k 31.12.2025 ani k 31.12.2024 žiadne zostatky.

11. VLASTNÉ IMANIE

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 22.04.2016. Spoločníkom spoločnosti je spoločnosť Bory, a.s., ktorá má 100% podiel na základnom imaní, ktoré je plne upísané a splatené.

Základné imanie bolo k 31.12.2025 ako i k 31.12.2024 vo výške 5 000 EUR.

Úbytovne s.r.o., Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

Informácie o rozdelení účtovného zisku

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	177 760
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	177 760
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Spolu	177 760

V priebehu roka 2025 spoločnosť dosiahnutý zisk za rok 2024 v celkovej výške 177 760 EUR previedla do nerozdeleného zisku minulých období.

Návrh valnému zhromaždeniu na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2025 je nasledovný:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov v celkovej čiastke 193 492 EUR.

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	7 290 000	0	0	0	7 290 000
Zákonný rezervný fond	500	0	0	0	500
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	733 747	0	0	177 760	911 507
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	177 760	193 492	0	-177 760	193 492
SPOLU	8 207 007	193 492	0	0	8 400 499

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	7 290 000	0	0	0	7 290 000
Zákonný rezervný fond	500	0	0	0	500
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	487 626	0	0	246 121	733 747
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	246 121	177 760	0	-246 121	177 760
SPOLU	8 029 247	177 760	0	0	8 207 007

V priebehu roka 2024 spoločnosť dosiahnutý zisk za rok 2023 v celkovej výške 246 121 EUR previedla do nerozdeleného zisku minulých období.

12. REZERVY

Spoločnosť v roku 2025 ani v roku 2024 netvorila žiadne rezervy.

13. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	39 656	10 691
Krátkodobé záväzky spolu	39 656	10 691
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	1 926	3 092
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	1 926	3 092

V roku 2025 ako i v roku 2024 vykazovala spoločnosť medzi krátkodobými záväzkami záväzky z obchodného styku a daňové záväzky.

V roku 2025 aj v roku 2024 evidovala spoločnosť medzi dlhodobými záväzkami záväzky z obchodného styku, tzv. zádržné.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

14. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

V roku 2025 ani v roku 2024 spoločnosť nečerpala bankový úver ani iné finančné výpomoci.

15. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť nevykazovala na účtoch časového rozlíšenia pasív za rok 2025 ani rok 2024 žiadne zostatky.

16. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neevidovala žiadne podmienené záväzky a aktíva v roku 2025 ani 2024.

17. VÝNOSY A NÁKLADY

Tržby a ostatné výnosy

Spoločnosť v roku 2025 ani v roku 2024 nevykazovala žiadne tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov ani z predaja služieb.

Informácie o ostatných výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného, hmotného majetku a materiálu	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	90
Finančné výnosy, z toho:	248 126	248 806
Úroky z pôžičky	248 126	248 806

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	0	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Čistý obrat celkom	0	0

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 233	12 033
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	0	0
<i>Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	0	0
Náklady na občerstvenie	0	0
Náklady na vedenie účtovníctva a administratívy	1 234	1 647
Náklady spojené so správou nehnuteľností (služby RE development)	527	2 717
Právne služby	469	7 275
Ostatné	3	394
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 913	9 736
Spotreba materiálu a energií	0	35
Dane a poplatky	913	294
Odpisy k dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku	4 136	4 136
Opravné položky k dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku	-3 136	-4 729
Zostatková cena predaného majetku	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	0	0
Ostatné	0	10 000
Náklady na hospodársku činnosť spolu	4 146	21 769
Finančné náklady, z toho:	196	244
Bankové poplatky a ostatné fin. náklady	196	244

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

Dane z príjmov

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	243 784	x	x	226 883	x	x
Teoretická daň	x	51 195	21%	x	47 645	21%
Daňovo neuznané náklady	600	126	21%	34 575	7 261	21%
Výnosy nepodliehajúce dani	-4 900	-1 029	21%	-27 541	-5 783	21%
Umorenie daňovej straty	0	0	21%	0	0	21%
Zrážková daň z kredit. úrokov	0	0	19%	0	0	19%
Spolu	239 484	50 292	21%	233 917	49 123	21%
Splatná daň z príjmov	x	50 292	-	x	49 123	-
Odložená daň z príjmov	x	0	-	x	0	-
Celková daň z príjmov	x	50 292	-	x	49 123	-

Spoločnosť nevykázala k 31.12.2025 ani k 31.12.2024 žiadnu odloženú daň, keďže nemala v daných rokoch povinnosť overenia účtovnej závierky audítorm, a teda nemala ani povinnosť účtovať o odloženej dani.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

18. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	prijaté služby	1 234	1 647
	záväzky za prijaté služby	0	0
	pohľadávky z prijatých služieb (dobropis)	877	684
Penta Real Estate, s.r.o.	prijaté služby	527	2 717
	záväzky za prijaté služby	63	149
	pohľadávky z prijatých služieb (dobropis)	0	0
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	196	244
	vlastné finančné prostriedky na bankových účtoch	29 026	14 717
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	výnosové úroky z poskytnutej pôžičky	248 126	248 806
	nesplatená istina a úroky	7 849 755	7 641 629

19. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNÝCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 31.12.2025 ani k 31.12.2024 neboli poskytnuté žiadne výhody (príjmy) členom štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti.

20. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť prehľad peňažných tokov, keďže je malou účtovou jednotkou, a preto prehľad peňažných tokov nemusí byť súčasťou poznámok k účtovnej závierke.

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

Po 31.12.2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.