

eMeM, spol. s r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

eMeM, spol. s r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 30.01.2002. Dňa 12.03.2002 bola zapísaná do obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 26221/B. Spoločnosť sídli v Digital Parku II, Einsteinova 25, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo má 35 833 084.

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.

Hlavným predmetom činnosti je

1. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
2. kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
3. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby,
4. činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
5. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
6. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
7. reklamné a marketingové služby,
8. prieskum trhu a verejnej mienky,
9. kúpa a predaj nehnuteľností.

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 %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	5 070 000	100	100	100
Spolu	5 070 000	100	100	100

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Cypre.

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

Peter Čižmár

Michal Hranai

V mene spoločnosti sú oprávnení konať vždy aspoň dvaja konatelia, a to spoločne. Konateľ sa podpisuje za spoločnosť tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.

eMeM, spol. s r.o.

Digítal Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť eMeM, spol. 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 01.07.2025.

4. SCHVÁLENIE AUDÍTORA

Spoločnosť nemala povinnosť overenia účtovnej závierky audítorom k 31.12.2025 ani k 31.12.2024.

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 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 zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné 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

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

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 – multifunkčné ihrisko	40	1/40	rovnomerná
Stavby – parkovacie státi, cestné komunikácie, kanalizácia, vodovod, plynovod, verejné osvetlenie, stožiare uzemnenia	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
Iný dlhodobý hmotný majetok	4	1/4	rovnomerná

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

b) Finančný majetok

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

c) 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 súlade s postupmi účtovania § 30d, ods. 6 a 7, spoločnosť účtovala o nehnuteľnostiach, ktoré stavala s cieľom ich ďalšieho predaja, na účtoch 121 Nedokončená výroba a 123 Výrobky, a o nehnuteľnostiach, ktoré obstarávala za účelom ďalšieho predaja, na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj. Obstarané nehnuteľnosti na predaj sa oceňujú pri ich obstaraní obstarávacou cenou.

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

d) 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.

e) 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.

f) 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.

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

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.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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.

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.

k) 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.

eMeM, spol. s r.o.

Digítal Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025

l) 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.

m) Opravy chýb minulých účtovných období

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

eMeM, spol. 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 hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	38 199	488 453	0	0	0	526 652
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	-38 199	-18 586	0	0	0	-56 785
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	0	469 867	0	0	0	469 867
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	232 632	0	0	0	232 632
Prírastky	0	26 147	0	0	0	26 147
Úbytky	0	-7 515	0	0	0	-7 515
Stav na konci účtov. obdobia	0	251 264	0	0	0	251 264
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	38 199	255 821	0	0	0	294 020
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	-38 199	-37 218	0	0	0	-75 417
Stav na konci účtov. obdobia	0	218 603	0	0	0	218 603
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0

eMeM, spol. 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	38 199	488 453	0	0	0	526 652
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	38 199	488 453	0	0	0	526 652
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	205 436	0	0	0	205 436
Prírastky	0	27 196	0	0	0	27 196
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	0	232 632	0	0	0	232 632
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	38 199	283 017	0	0	0	321 216
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	-27 196	0	0	0	-27 196
Stav na konci účtov. obdobia	38 199	255 821	0	0	0	294 020
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0

eMeM, spol. 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.

V súlade s postupmi účtovania § 30d, ods. 6 a 7, spoločnosť od roku 2013 účtovala o nehnuteľnostiach, ktoré spoločnosť stavala a obstarávala za účelom ďalšieho predaja na účtoch 121 Nedokončená výroba, 123 Výrobky a na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj.

Vzhľadom na situáciu na trhu s nehnuteľnosťami a rešpektujúc zásadu opatrnosti spoločnosť mala vytvorené opravné položky v 100% výške v roku 2025 ako i v roku 2024. K 31.12.2025 bola vytvorená opravná položka k stavbám v čiastke 218 603 EUR.

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

eMeM, spol. s r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025****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	Obstarávaný DFM	Poskyt. pred-davky na DFM	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	6 010 574	0	0	0	0	6 010 574
Prírastky	0	0	0	232 371	0	0	0	0	232 371
Úbytky	0	0	0	-395 000	0	0	0	0	-395 000
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	5 847 945	0	0	0	0	5 847 945
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	6 010 574	0	0	0	0	6 010 574
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	5 847 945	0	0	0	0	5 847 945

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

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	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	403 907	0	0	0	0	403 907
Úbytky	0	0	0	-6 644 000	0	0	0	0	-6 644 000
Presuny	0	0	0	12 250 667	0	0	0	0	12 250 667
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	6 010 574	0	0	0	0	6 010 574
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	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	6 010 574	0	0	0	0	6 010 574

V priebehu roku 2024 došlo k prolongácii splatnosti úveru poskytnutého materskej spoločnosti (pôvodná splatnosť bola do 29.06.2024, nová splatnosť je do 28.06.2027), a preto sa jeho vykazovanie presunulo do dlhodobého finančného majetku spoločnosti z ostatných krátkodobých pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám.

Zároveň v roku 2024 došlo k dohode medzi zmluvnými stranami o zmene úroku daného úveru poskytnutého materskej spoločnosti z 4,5% na 3,98% p.a.

Detailnejší prehľad dlhodobých pôžičiek poskytnutých spoločnostiam v skupine je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Spoločnosť	Úroková sadzba p.a.	Dátum splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	3,98%	28.06.2027	5 847 945	6 010 574
Spolu	x	x	5 847 945	6 010 574

eMeM, spol. s r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025****7. ZÁSoby**

V súlade s postupmi účtovania § 30d, ods. 6 a 7, spoločnosť účtovala o nehnuteľnostiach, ktoré stavala s cieľom ich predaja, na účtoch 121 Nedokončená výroba a 123 Výrobky, a o nehnuteľnostiach, ktoré sa obstarávali za účelom ďalšieho predaja, na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj.

Keďže spoločnosť všetky svoje zásoby v priebehu roka 2021 predala, spoločnosť nevykazovala žiadne zostatky zásob k 31.12.2025 ani k 31.12.2024.

8. POHLADÁVKY

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie (brutto)	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (brutto)
Pohľadávky po lehote splatnosti	458	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	27 756	12 682
Krátkodobé pohľadávky spolu	28 214	12 682
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

eMeM, spol. 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 bežnom období

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
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
Odložená daň. pohľadávka	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	37	458	495
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	27 719	0	27 719
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	27 756	458	28 214

eMeM, spol. 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 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
Odložená daň. pohľadávka	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé 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
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	12 682	0	12 682
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	12 682	0	12 682

K 31.12.2025 spoločnosť evidovala medzi krátkodobými pohľadávkami pohľadávky z obchodného styku a daňové pohľadávky.

K 31.12.2024 vykazovala spoločnosť medzi krátkodobými pohľadávkami daňové pohľadávky.

V roku 2025 vytvorila spoločnosť opravné položky k rizikovým pohľadávkam po lehote splatnosti vo výške 458 eur.

Spoločnosť v roku 2024 netvorila žiadne opravné položky k pohľadávkam z obchodného styku, keďže neevidovala žiadne nezaplatené pohľadávky po lehote splatnosti.

eMeM, spol. 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	452	495
Bežné bankové účty	12 273	11 065
Spolu	12 725	11 560

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

11. VLASTNÉ IMANIE

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 30.01.2002. Spoločníkom spoločnosti je spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, ktorá má 100% podiel na základnom imaní, ktoré je plne upísané a splatené. Základné imanie bolo k 31.12.2025 vo výške 5 070 000 EUR.

eMeM, spol. s r.o.**Digital 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	152 510
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	152 510
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Spolu	152 510

V priebehu roku 2025 bol dosiahnutý zisk za rok 2024 v celkovej výške 152 510 EUR prevedený do nerozdeleného zisku minulých období.

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	5 070 000	0	0	0	5 070 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	507 000	0	0	0	507 000
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	152 510	152 510
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	152 510	53 607	0	-152 510	53 607
SPOLU	5 729 510	53 607	0	0	5 783 117

eMeM, spol. 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	5 070 000	0	0	0	5 070 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	507 000	0	0	0	507 000
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	6 173 004	0	6 173 004	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	278 928	152 510	278 928	0	152 510
SPOLU	12 028 932	152 510	6 451 932	0	5 729 510

V priebehu roku 2024 bol dosiahnutý zisk za rok 2023 v celkovej výške 278 928 EUR vyplatený spoločníkovi spoločnosti.

Zároveň boli v roku 2024 zisky dosiahnuté za roky 2020 až 2022 v celkovej výške 6 173 004 vyplatené spoločníkovi.

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

- vyplatenie spoločníkovi v celkovej výške 53 607 EUR.

12. REZERVY

Informácie o rezervách za bežné účtovné obdobie

Názov položky	Bežné účtovné obdobie					Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Reklasifikácia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	32 735	0	0	338	0	32 397
Rezerva na záručné opravy	32 735	0	0	338	0	32 397

Vytvorené rezervy budú použité v priebehu roka 2025.

Keďže sa očakáva, že posledné záručné opravy sa budú realizovať v priebehu roka 2026, rezervu na záručné opravy vykazuje spoločnosť k 31.12.2025 ako krátkodobú rezervu.

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

Informácie o rezervách za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Názov položky	Bežné účtovné obdobie					
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Reklasifikácia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	34 333	0	0	1 598	0	32 735
Rezerva na záručné opravy	34 333	0	0	1 598	0	32 735

13. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	210	154
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	72 634	272 417
Krátkodobé záväzky spolu	72 844	272 571
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0

V roku 2025 eviduje spoločnosť medzi krátkodobými záväzkami záväzky z obchodného styku a iné záväzky vyplývajúce z nájmovej zmluvy.

V roku 2024 medzi krátkodobými záväzkami evidovala spoločnosť záväzky z obchodného styku a daňové záväzky z titulu dane z príjmov právnických osôb.

14. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

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

eMeM, spol. s r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2025****15. ČASOVÉ ROZLIŠENIE**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé	67	0
Výnosy budúcich období dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé	1	0
SPOLU	68	0

V roku 2025 vykazovala na účtoch výdavkov budúcich období transakčnú daň súvisiacu s bankovými transakciami zrealizovanými počas decembra 2025, ale k 31.12.2025 ešte nestiahnutú z bankového účtu.

Na účtoch výnosov budúcich období je evidovaná časť úrokov z omeškania vyfakturovaných v roku 2025, ktoré však majú časovú súvislosť s rokom 2026.

Spoločnosť nevykazovala na účtoch časového rozlišenia pasív za rok 2024 žiadne zostatky.

16. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Spoločnosť eMeM nemá povinnosť overenia účtovnej závierky audítorm, preto ani nemá povinnosť účtovať o odloženej dani. Spoločnosť nevykázala k 31.12.2025 ani k 31.12.2024 žiadnu odloženú daňovú pohľadávku, keďže nepredpokladá, že v budúcich obdobiach dosiahne dostatočný základ dane, voči ktorému by daná (vypočítaná) odložená daňová pohľadávka mohla byť zúčtovaná.

17. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

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

V podsúvahovej evidencii spoločnosť eviduje odpísané pohľadávky v celkovej výške 1 706 EUR.

18. 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.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 3 3 0 8 4

DIČ 2 0 2 1 6 4 1 5 5 6

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

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	8	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	408	405
Finančné výnosy, z toho:	232 370	403 907
Úroky z poskytnutej pôžičky	232 370	403 907

Informácie o čistom obrate

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

eMeM, spol. 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:	137 458	192 826
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	0	0
<i>Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Náklady na opravy a údržbu	8 821	41 598
Náklady na vedenie účtovníctva a administratívy	7 152	6 265
Právne služby	6 669	7 503
Náklady spojené s obstaraním a správou bytov, resp. iných nehnuteľností (služby RE development)	80 217	110 159
Ostatné	34 599	27 301
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	31 970	26 340
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	0	0
Spotreba materiálu a energií	21 113	23 962
Opravné položky k zásobám	0	0
Dane a poplatky	1 020	1 885
Odpisy k dlhodobému hmotnému majetku	35 359	27 196
Opravné položky k dlhodobému hmotnému majetku	-75 417	-27 196
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného majetku a predaného materiálu	40 058	0
Opravné položky k pohľadávkam	458	0
Ostatné	9 379	493
Náklady na hospodársku činnosť spolu	169 428	219 166
Finančné náklady, z toho:	698	601
Bankové poplatky	698	601

eMeM, spol. 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:	62 660	x	x	184 545	x	x
Teoretická daň	x	13 159	21%	x	38 754	21%
Daňovo neuznané náklady	61 226	12 857	21%	2 795	587	21%
Výnosy nepodliehajúce dani	-80 775	-16 963	21%	-34 792	-7 306	21%
Umorenie daňovej straty	0	0	21%	0	0	21%
Spolu	43 111	9 053	21%	152 548	32 035	21%
Splatná daň z príjmov	x	9 053	-	x	32 035	-
Odložená daň z príjmov	x	0	-	x	0	-
Celková daň z príjmov	x	9 053	-	x	32 035	-

19. 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	7 152	6 265
	záväzky za prijaté služby	4 277	2 176
	pohľadávky za prijaté služby	0	0
Penta Real Estate, s.r.o.	prijaté služby	80 217	110 159
	záväzky za prijaté služby	11 046	49 322
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	207	234
	vlastné finančné prostriedky na bankových účtoch	49	156

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

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	výnosové úroky z poskytnutej pôžičky	232 370	403 907
	nesplatená istina a úroky	5 847 945	6 010 574

20. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH 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.

21. 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.

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

Po 31.12.2025 nastali tieto udalosti:

- Dňa 16.01.2026 rozhodol jediný spoločník o znížení základného imania spoločnosti o sumu 5 065 000 EUR na čiastku 5 000 EUR.

Uvedené zníženie základného imania zatiaľ nebolo zapísané do obchodného registra, keďže ešte neuplynula zákonná lehota na zápis.

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