

LANED a.s.

Poznámka:

Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v EUR (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	LANED a.s. Tomášikova 48, 832 71 Bratislava
Dátum založenia	14. januára 2005
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	1. februára 2005
Hospodárska činnosť	Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

Spoločnosť LANED a.s., (ďalej len „Spoločnosť“), IČO 35 918 918, so sídlom Tomášikova 48, 832 71 Bratislava bola založená dňa 14. januára 2005 a zaregistrovaná dňa 1. februára 2005 do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 3517/B. Spoločnosť mala do roku 2008 sídlo Suché mýto 4, 816 07 Bratislava. V roku 2008 zmenila svoje sídlo a jej novým sídlom je Tomášikova 48, 832 71 Bratislava. Spoločnosť bola založená za účelom obstarania nového sídla Slovenskej sporiteľne, a.s.

Hlavné činnosti Spoločnosti:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávanie služieb spojených s prevádzkou nehnuteľností a správa nehnuteľností na základe kontraktu a honoráru,
- čistiace a upratovacie práce.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Počas roka 2025 pretrvávajú politické napätie v regióne, spôsobené vojnovým konfliktom medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou, zároveň v marci roku 2026 sa rozpútal konflikt na Blízkom východe, čo naďalej negatívne ovplyvňuje ceny komodít a finančné trhy a prispieva k zvýšeniu volatility podnikateľského prostredia a stagnácie ekonomickej aktivity. Aktuálna makroekonomická situácia nemá významný vplyv na činnosť a obchodné aktivity Spoločnosti a nevedie k významnej neistote predpokladu nepretržitého trvania činnosti Spoločnosti.

2. Zamestnanci

	2025	2024
Priemerný počet zamestnancov	-	-
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka	-	-
<i>z toho: vedúci zamestnanci</i>	-	-

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zvierky

Táto účtovná zvierka je riadna individuálna účtovná zvierka Spoločnosti. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

4. Schválenie účtovnej zvierky za rok 2024

Účtovnú zvierku spoločnosti LANED a.s. za rok 2024 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 27. júna 2025.

LANED a.s.

5. Členovia orgánov Spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Predstavenstvo	predseda	Ing. arch. Gabriela Makytová (od 20.04.2023)
	člen	Mgr. Martin Reháček (od 07.09.2021)
	člen	Mgr. Radoslav Luby (od 01.07.2017)
Dozorná rada	predseda	Ing. Pavel Cetkovský (od 01.02.2018)
	člen	Ing. Katarína Krišťáková (od 02.09.2021)
	člen	Ing. arch. Slavomír Kővešdi (od 16.03.2021)

6. Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Akcionári	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	v EUR	v %	v %
Slovenská sporiteľňa, a. s.	11 520 390	100	100

7. Konsolidovaná účtovná závierka

V auguste 2016 Slovenská sporiteľňa, a.s. kúpila 15-percentný podiel na základnom imaní spoločnosti Derop B.V. od spoločnosti Immorent International Holding GmbH. Dôsledkom toho podiel banky na čistom obchodnom imaní spoločnosti Derop B.V. stúpol z 85 % na 100 %. Podiel banky na čistom obchodnom imaní spoločnosti LANED a.s. – dcérskej spoločnosti Derop B.V. stúpol tiež z 85 % na 100 %.

Spoločnosť LANED a.s., bola dcérskou spoločnosťou spoločnosti Derop B.V. so sídlom v Naritaweg 165, 1043 BW Amsterdam, The Netherlands, ktorá mala 100 % podiel na jej základnom imaní. Spoločnosť Derop B.V. sa k 30. decembru 2016 cezhranične zlúčila so spoločnosťou Služby SLSP, s.r.o. so sídlom Tomášikova 48, 832 01 Bratislava, čím spoločnosť Služby SLSP, s.r.o. nadobudla 100 % podiel na základnom imaní spoločnosti LANED a.s.. Spoločnosť Služby SLSP, s. r. o. predala 15. apríla 2020 100 % podiel na základnom imaní spoločnosti LANED a.s. materskej spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a.s..

K 31. decembru 2025 spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s. má 100 % podiel na základnom imaní spoločnosti LANED a.s..

Slovenská sporiteľňa, a.s. je bezprostredne konsolidujúcou spoločnosťou, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny podnikov konsolidovaného celku.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a.s. za rok končiaci sa 31. decembra 2025, je po zostavení prístupná v jej sídle v Bratislave, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava a bude uložená v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III.

Erste Group Bank AG, so sídlom Am Belvedere 1, A – 1100 Viedeň, Rakúsko zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny podnikov konsolidovaného celku. Erste Group Bank AG vlastní 100 % podiel na základnom imaní Slovenskej sporiteľne, a.s.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti Erste Group Bank AG, za rok končiaci sa 31. decembra 2025 bude po zostavení prístupná na rakúskom súde Firmenbuchgericht Viedeň, Marxergasse 1a, 1030 Viedeň.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- 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 eurách.
- Účtovná závierka za rok 2025 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ zostavenia účtovnej závierky 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. za základ zostavenia účtovnej závierky sa berú všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
- Moment zaúčtovania výnosov. Hlavné prevádzkové výnosy sa vykazujú vo výsledovke na riadku „Tržby z predaja služieb“, účtované jednorazovo do výnosov pri poskytnutí služby resp. splnení dodávky. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Spoločnosť účtuje o tržbách za operatívny prenájom majetku.

6. 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.
7. Použitie odhadov. Zostavenie účtovnej závierky vyžaduje, aby vedenie Spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu účtovnej závierky, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť a budúce zmeny v ekonomických podmienkach, obchodných stratégiách, účtovných predpisoch alebo v iných faktoroch môžu spôsobiť zmenu týchto odhadov, ktorá môže mať významný vplyv na vykazovanú finančnú situáciu a výsledok hospodárenia v budúcich obdobiach. Významné oblasti subjektívnych odhadov predstavujú najmä:
- odhady opravných položiek na znehodnotenú pohľadávku, ktoré obsahujú veľa neistôt ohľadom výsledku rizík a vyžadujú, aby vedenie Spoločnosti subjektívne posúdilo možnú výšku strát,
 - slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri ich uplatňovaní pri rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
8. **Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie**
- Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:
- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo). Ako dlhodobý nehmotný majetok Spoločnosť účtuje majetok, ktorého vstupná cena je vyššia ako 2400 EUR a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok. Ako dlhodobý hmotný majetok Spoločnosť účtuje majetok, ktorého vstupná cena je vyššia ako 1700 EUR a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok.
- b) Drobný hmotný majetok do výšky 1700 EUR sa jednorazovo uplatní v nákladoch Spoločnosti v roku obstarania.
- c) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi alebo reálnou hodnotou na výdavkovom princípe, ak sú vlastné náklady vyššie ako reálna hodnota tohto majetku. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- d) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- e) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reálnou hodnotou na výdavkovom princípe v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novozisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- f) Majetok obstaraný v rámci finančného prenájmu sa účtuje do majetku vo výške jeho objektívnej hodnoty ku dňu obstarania (celková suma dohodnutých platieb znížená o nerealizované finančné náklady). Súvisiaci záväzok voči prenajímateľovi je v súvahe vykázaný v ostatných dlhodobých záväzkoch (r. 115 súvahy) a krátkodobá časť v ostatných záväzkoch (r. 135 súvahy). Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60% doby odpisovania podľa daňových predpisov, nie však menej ako 3 roky. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60% doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do odpisovej skupiny 4. Nerealizované finančné náklady, ktoré predstavujú rozdiel medzi celkovou sumou dohodnutých platieb a objektívnou hodnotou obstaraného majetku, sa účtujú vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania prenájmu použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Náklady súvisiace s obstaraním predmetu finančného prenájmu zvyšujú jeho ocenenie.
- g) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním.
- h) Zásoby – obstarávacou cenou. Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou – nedokončená výroba sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady a nepriame výrobné náklady. Zásoby obstarané iným spôsobom sa oceňujú reálnou hodnotou na výdavkovom princípe.
- i) Pohľadávky:

LANED a.s.

- pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
- pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri pohľadávkach sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa vyjadruje odhad zníženia ich hodnoty.

- j) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- k) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- l) Záväzky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- m) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
- n) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia s ktorými časovo a vecne súvisia.
- o) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- p) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatná daň z príjmov určila zo základu dane podľa platných noriem a to najmä Zákona o dani z príjmu s použitím sadzby 24 %.
- q) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 24 %.
- r) Spoločnosť účtuje o odložených daňových záväzkoch v plnej výške. O odložených daňových pohľadávkach Spoločnosť účtuje v rozsahu, v ktorom je pravdepodobné, že bude schopná tieto aktíva realizovať.
- s) Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť tvorí rezervy na overenie účtovnej závierky audítorom a nevyfakturované dodávky a služby. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
 - Opravné položky - tvoria sa na základe zásady opatrnosti k účtom majetku a účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.
 - Odpisový plán

Dlhodobý majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Spoločnosť eviduje vo svojom majetku aj dlhodobý hmotný majetok vylúčený z odpisovania – Pozemky.

LANED a.s.

Spoločnosť uplatňuje v niektorých prípadoch komponentný spôsob odpisovania, t. j. pri tvorbe odpisového plánu sa zohľadnila rôzna doba použiteľnosti a rôzny priebeh opotrebenia jednotlivých oddeliteľných súčastí dlhodobého majetku

Priemerné životnosti podľa odpisového plánu sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná odpisová sadzba
Stavby	20 rokov	5,00 %
Budovy	30 rokov	3,40 %
Budovy	15 rokov	6,67 %
Stroje a zariadenia	6 rokov	16,70 %
Stroje a zariadenia (motor generátor)	12 rokov	8,33 %

Daňové odpisy sa vypočítajú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov.

10. **Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za slovenskú menu sa použije kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**1. Závazky (r. 102 a 122 súvahy)****1.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny:**

Položka	31. december 2025	31. december 2024
Závazky z obchodného styku (r. 123)	28 347	-
Závazky voči zamestnancom (r. 131)	-	-
Závazky zo sociálneho poistenia (r. 132)	-	-
Daňové záväzky a dotácie (r. 133)	80 994	52 414
Spolu	109 341	52 414

Spoločnosť k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 neeviduje záväzky po lehote splatnosti.

1.2. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti:

Položka	Riadok	Spolu k 31. 12. 2025	Spolu k 31. 12. 2024
Krátkodobé záväzky:			
Závazky po lehote splatnosti		-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane		2 105 341	1 989 414
Spolu krátkodobé záväzky	122,139	2 105 341	1 989 414
Dlhodobé záväzky:			
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		12 436 000	14 432 000
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		-	-
Spolu dlhodobé záväzky	102,121	12 436 000	14 432 000

1.3. Závazky voči spriazneným osobám

K 31. decembru 2025 má Spoločnosť bankové úvery od materskej spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a. s. v celkovej výške 14 432 000 EUR (k 31. decembru 2024 vo výške 16 369 000 EUR), ktorý je splatný k 31. decembru 2028.

II. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**1. Podmienené záväzky**

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 Spoločnosť nemala žiadne podmienené záväzky a záruky.

III. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNÝCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Peňažné ani nepeňažné plnenia v prospech členov orgánov Spoločnosti za rok 2025 a rok 2024 plynúce z titulu ich funkcie neboli poskytnuté.

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

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje táto účtovná závierka, iné udalosti osobitného významu nenastali.