

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2025**

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách.

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

Obchodné meno a sídlo	Smart City Office V s. r. o. Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none">- správa nehnuteľností,- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností,- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností,- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností,- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,- predaj nehnuteľností,- uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

Smart City Office V s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená zakladateľskou listinou 13. apríla 2017. Dňa 3. júna 2017 bola zapísaná do Obchodného registra. Je vedený na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sro, vložka číslo 120161/B.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí a nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

2. Zamestnanci

Spoločnosť nemala v bežnom ani bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Smart City Office V s. r. o. 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.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2024

Účtovnú závierku spoločnosti Smart City Office V s. r. o. za rok 2024 schválil t. č. jediný spoločník rozhodnutím zo dňa 19. septembra 2025.

5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť Smart City Office V s. r. o. nie je materskou účtovnou jednotkou.

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

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2025**

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre spoločníkov do dňa jej zmeny v priebehu účtovného obdobia:

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	194 310	51	51	51
Alto Real Estate j. s. a.	186 690	49	49	49
Spolu	381 000	100	100	100

Spoločnosť Alto Real Estate j. s. a., kúpila dňa 9. decembra 2025 obchodný podiel v spoločnosti Smart City Office V s. r. o. Dovtedy bola 100 % vlastníkom spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Spoločnosť má zriadené záložné právo na obchodné podiely spoločníkov voči veriteľovi Československá obchodná banka, a.s.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2025:

Meno a priezvisko	Pozícia / orgán spoločnosti
Peter Čižmár	konateľ
Michal Reháč	konateľ
Michal Hranai	konateľ

V mene spoločnosti sú oprávnení konať a podpisovať vždy dvaja konatelia spoločne.

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu ani iného orgánu účtovnej jednotky záruky a iné zabezpečenia, pôžičky, ani neodpustila a neodpísala takéto pôžičky.

III. 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 peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. 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 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.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- 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.
- Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si 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, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
- Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2025**

zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

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

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích 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).
- b) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok nadobudnutý bezodplatne a novo zistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený – reálnou hodnotou.
- c) Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. Obstarávacia cena zásob zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.). Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.
- d) Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:
 - nedokončená výroba, polotovary a výrobky sa oceňujú vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, prípadne aj časť nepriamych nákladov, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- e) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- f) 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).
- g) Finančné účty – menovitou hodnotou. Tvoria ich ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.
- h) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- i) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – 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.
- j) Rezervy – v očakávanej výške záväzku. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania.
- k) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia. Dlhodobé a krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.
- l) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- m) Vlastné imanie – skladá sa zo základného imania, ostatných kapitálových fondov, zákonného rezervného fondu, výsledku hospodárenia minulých rokov a výsledku hospodárenia bežného účtovného obdobia. 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.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2025**

- n) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov počítajú pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku pred zdanením upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.
- o) 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.

10. 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. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:

- v prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej realizovateľnej hodnoty.

Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, 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.

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

- b) Podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach sa ponechávajú v pôvodnom ocenení.

11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, 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 menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil 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. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Účtovné metódy a účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

13. Oprava významných chýb minulých období

Ak spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t. j.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2025**

bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

Spoločnosť v sledovanom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
1. Zásoby
1.1. Informácie o stave zásob

<i>Druh zásob</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Nedokončená výroba	1 934 585	1 930 514
Výrobky	-	-
Tovar	1 879 550	1 879 550
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-
Zásoby spolu	3 814 135	3 810 064

Spoločnosť účtuje na účtoch zásob o nehnuteľnostiach, ktoré stavia s cieľom ich predaja. Na účte Nedokončená výroba spoločnosť účtuje o nákladoch vynaložených na získanie povolení a výstavbu nehnuteľností na predaj. Na účte Tovar vedie spoločnosť pozemky na predaj v mestskej časti Bratislava – Staré mesto súvisiace s budúcou výstavbou bytových jednotiek v danej lokalite.

1.2. Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať

<i>Zásoby</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	1 879 550	1 879 550
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	-	-

Spoločnosť má zriadené záložné právo na všetky pozemky vo vlastníctve spoločnosti v prospech Československá obchodná banka, a.s. Bolo zriadené za účelom zabezpečenia záväzkov spriaznenej spoločnosti Smart City Office I s. r. o.

2. Pohľadávky
Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Bežné účtovné obdobie

<i>Položka</i>	<i>Splatnosť</i>		<i>Pohľadávky spolu</i>
	<i>v lehote splatnosti</i>	<i>po lehote splatnosti</i>	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	231	-	231
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	620	-	620
Iné pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	851	-	851

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2025**

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Položka	Splatnosť		Pohľadávky spolu
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	925	-	925
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	925	-	925

3. Závazky
3.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Spolu dlhodobé záväzky	-	-

3.2. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

4. Vlastné imanie

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	381 000	-	-	-	381 000
Zákonný rezervný fond	14	-	-	-	14
Ostatné kapitálové fondy	5 182 329	-	-	-	5 182 329
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	-1 715 887	-	-	-2 161	-1 718 049
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 161	-2 501	-	2 161	-2 501
Spolu	3 845 295	-2 501	-	-	3 842 793

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	381 000	-	-	-	381 000
Zákonný rezervný fond	14	-	-	-	14
Ostatné kapitálové fondy	5 182 329	-	-	-	5 182 329
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	257	-	-	-257	-
Neuhradená strata minulých rokov	-1 714 914	-	-	-973	-1 715 887
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 230	-2 161	-	1 230	-2 161
Spolu	3 847 456	-2 161	-	-	3 845 295

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2025**

5. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť neúčtovala v bežnom ani bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**Podmienené záväzky a podmienený majetok**

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k dátumu zostavenia účtovnej závierky daňové priznania spoločnosti za roky 2020 až 2025 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Spoločnosť neeviduje iné podmienené záväzky ani podmienený majetok.

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

Po 31. decembri 2025 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

VII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.