

## Článok I Všeobecné informácie

### 1) Základné informácie o účtovnej jednotke

#### a) Obchodné meno a sídlo spoločnosti

Obchodné meno	LUIZIA DEVELOPMENT a.s.
Sídlo	Karadžičova 2, 811 09 Bratislava
založená dňa	03.11.2016
zapísaná do obchodného registra dňa	11.11.2016
zmena právnej formy z s.r.o. na a.s.	03.11.2018
Účtovné obdobie	01.01.2025.- 31.12.2025

#### b) Hlavná činnosť spoločnosti

prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov bez poskytovania iných (od: 03.11.2018)  
než základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností, bytov a  
nebytových priestorov

#### c) Dátum schválenia účtovnej závierky za rok 2024

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2024, za predchádzajúce účtovné obdobie,  
bola schválená valným zhromaždením akcionárov dňa 09.06.2025.

#### d) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovným obdobím je kalendárny rok 2025, účtovná závierka bola zostavená ako  
riadna účtovná závierka, podľa § 17 ods.6 zákona o účtovníctve k poslednému  
dňu účtovného obdobia

#### e) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou: bez náplne

### 2) Priemerný počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

## Článok II

### Informácie o orgánoch spoločnosti

**Informácie v členení na jednotlivé orgány účtovnej jednotky-** o pôžičkách a ich podmienkach ,o hlavných podmienkach poskytovania záruk, o celkovej sume použitých finančných prostriedkoch alebo iného plnenia na súkromné účely: *bez náplne*

Tabuľka č. 1

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Štatutárny orgán</b>		
-druh príjmu		
<b>Dozorný orgán</b>		
-druh príjmu		
<b>Iný orgán účtovnej jednotky</b>		
-druh príjmu		

## Článok III

### Informácie o prijatých postupoch

- a) Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania účtovnej jednotky vo svojej činnosti.
- b) Informácia o zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód: bez náplne
- c) Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe: bez náplne
- d) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov:

Dlhodobý nehmotný majetok-kúpený	Obstarávacia cena
Dlhodobý hmotný majetok-kúpený	Obstarávacia cena
Zásoby-kúpené	Obstarávacia cena
Vlastné pohľadávky	Menovitá hodnota
Krátkodobý finančný majetok	Obstarávacia cena
Záväzky, vrátane rezerv ,pôžičiek, časového rozlíšenia	Menovitá hodnota

## e) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

Účtovná jednotka tvorí odpisový plán dlhodobého majetku na základe predpokladanej doby používania majetku. Majetok sa odpisuje od mesiaca zaradenia do používania. Ročný odpis je vo výške násobku mesačného odpisu a počtu mesiacov využívania majetku.

Účtovná jednotka odpisuje dlhodobý nehmotný majetok s ohľadom na maximálnu dobu odpisovania 3 rokov.

Účtovná jednotka tvorí odpisový plán dlhodobého hmotného majetku v súlade s daňovými odpismi.

Tabuľka č. 1

Druh majetku	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba
Dlhodobý nehmotný majetok	3 roky	rovnomerne	1/3
Dlhodobý hmotný majetok	4, 6, 40	rovnomerne	1/4, 1/6, 1/40

## f) Dodatočné informácie k majetku, pohľadávkam a záväzkom

## Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniťelné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>					6 787			6 787
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>					6 787			6 787
Oprávky								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>					-6 787			-6 787
Prírastky								
Úbytky								
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>					-6 787			-6 787
Opravné položky								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>								
Prírastky								
Úbytky								

<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>								
Zostatková hodnota								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>					0			0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>					0			0

Tabuľka č. 2

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>					6 787			6 787
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>					6 787			6 787
Oprávky								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>					-5 931			-5 931
Prírastky					-856			-856
Úbytky								
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>					-6 787			-6 787
Opravné položky								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>								
Prírastky								
Úbytky								
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>								
Zostatková hodnota								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>					856			856
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>					0			0

## Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	13 165	4 493 419	193 113			37 083			4 736 780
Prírastky		14 167	39 056						53 223
Úbytky									
Presuny									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	13 165	4 507 586	232 169			37 083			4 790 003
Oprávky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		-740 322	-133 453						-873 775
Prírastky		-112 454	-22 083						-134 537
Úbytky									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		-852 776	-155 536						-1 008 312
Opravné položky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>									
Prírastky									
Úbytky									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>									
Zostatková hodnota									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	13 165	3 753 097	59 660			37 083			3 863 005
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	13 165	3 654 810	76 633			37 083			3 781 691

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuťefné veci a súbory hnuťefných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	13 165	4 347 725	176 072			2 870			4 539 832
Prírastky		145 694	17 041			34 213			196 947
Úbytky									
Presuny									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	13 165	4 493 419	193 113			37 083			4 736 780
Oprávky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		-629 488	-103 965						-733 453
Prírastky		-110 834	-29 488						-140 322
Úbytky									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		-740 322	-133 453						-873 775
Opravné položky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>									
Prírastky									
Úbytky									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>									
Zostatková hodnota									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	13 165	3 718 237	72 107			2 870			3 806 379
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	13 165	3 753 097	59 660			37 083			3 863 005

## Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam : bez náplne

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku					
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke					
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
<b>Pohľadávky spolu</b>					

## Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Tabuľka č. 1

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, voči prepojeným osobám	276 110		276 110
Iné pohľadávky – odložená daňová pohľadávka			
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	276 110		276 110
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	45 812	85 856	131 668
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, voči prepojeným osobám	276 646	170 000	446 646
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Iné pohľadávky	1 450		1 450
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	323 908	255 856	579 764

Tabuľka č. 2

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	208 452	
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	371 312	297 909
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>579 764</b>	<b>297 909</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	276 110	526 507
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>276 110</b>	<b>526 507</b>

## Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pokladnica, ceniny	2 347	2 404
Bežné bankové účty	797 223	435 799
Bankové účty ostatné		
Peniaze na ceste		
<b>Spolu</b>	<b>799 570</b>	<b>438 203</b>

## Informácie o položkách časového rozlíšenia

Tabuľka č. 1

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>1 359</b>	<b>7 524</b>
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>52</b>	

**Informácie o záväzkoch**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	10 970	
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	37 554	115 316
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>48 524</b>	<b>115 316</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	295 980	295 390
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	12 865	
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>308 845</b>	<b>295 390</b>

**Informácie o rezervách**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Presun	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy:					
Krátkodobé rezervy:	7 340	500	7 340		500

**Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach /prijaté/: bez náplne**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f

g) Informácia o poskytnutých dotáciách na obstaranie majetku: bez náplne

h) Informácia o oprave chýb minulých období : bez náplne

**Článok IV**  
**Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát**

**a) Informácia k zabezpečeniu záväzkov:** bez náplne

**b) Informácie o vlastných akciách :**

K poslednému dňu účtovného obdobia účtovná jednotka vlastní 25 ks kmeňových akcií v menovej hodnote 1 000,00 € podľa základného imania.

**c) Informácie k vlastnému imaniu :** bez náplne

Tabuľka č. 1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	25 000				25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	3 573 632				3 573 632
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí					
Zákonný rezervný fond z Emisného ážia	2 500				2 500
Zákonný rezervný fond zo zisku	2 500				2 500
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	597 837	385 799			983 636
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	385 799	357 185		385 799	357 185
Vyplatené dividendy					
Vlastné imanie	4 587 268	742 984		385 799	4 944 453

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie- 2024
Účtovný zisk	385 799
Vysporiadanie ziskustraty	Bežné účtovné obdobie
Tvorba zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Na nerozdelený zisk minulých rokov	385 799
Úhrada straty spoločníkmi	
Vysporiadanie straty so ziskom minulých rokov	
Iné	
<b>Spolu</b>	<b>385 799</b>

## d) Informácie k jednotlivým položkám nákladov a výnosov

## Informácie o tržbách

Tabuľka č. 1

Oblasť odbytu	Typ služieb (napríklad A)		Typ výrobkov a tovarov, (napríklad B)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad C)	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	c	d	e	f	g
Slovenská republika	1 856 274	1 796 544				
<b>Spolu</b>	<b>1 856 274</b>	<b>1 796 544</b>				

**Informácie o čistom obrat**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výroby		
Tržby z predaja služieb	1 837 527	1 783 387
Tržby za tovar		
Tržby z predaja DHIM		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	18 747	13 157
<b>Obrat celkom</b>	<b>1 856 274</b>	<b>1 796 544</b>

**Informácia o nákladoch**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady na hospodársku činnosť, z toho:</b>	1 430 426	1 332 862
služby	1 222 802	1 120 784
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>		
Mzdy a odvody, osobné náklady	2 433	2 906
Odpisy	134 536	141 179
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	2 741	2 541
Nákladové úroky		
Kurzové straty		
Ostatné finančné náklady	2 741	2 541

**Informácia o daniach z príjmov**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	453 224	x	x	489 857	x	x
teoretická daň	95 177	x	21%	102 870	x	21%
Daňovo neuznané náklady	15 283	x	x	13 678	x	x
Výnosy nepodliehajúce dani	11 196	x	x	8 024	x	x
Umorenie daňovej straty	x	x	x	x	x	x
Spolu	457 311	x	21%	495 511	x	21%
Splatná daň z príjmov	96 035	x	21%	104 057	x	21%
Odložená daň z príjmov	x	x	21%	x	x	21%
Celková daň z príjmov	x	x	21%	x	x	22%

**Článok V****Informácie, o iných aktívach a iných pasívach**

- a) **Podmienený majetok** : bez náplne
- b) **Podmienené záväzky**: bez náplne
- c) **Ostatné finančné povinnosti**: bez náplne
- d) **Evidencia na Podsúvahových účtoch**: bez náplne
- e) **Ekonomické vzťahy medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami** :

Tabuľka č. 1

Spriaznená osoba	druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
FLH Property a.s.-pôžička poskytnutá	Úroky-výnos	30 100	28 710
Pannonia real a.s.	Služby-výnos	135 192	142 721
Pannonia real a.s.	Služby-náklad	484 970	387 941
PROPERTY HOLDING a.s.	Služby-výnos	5 040	5 040

**Článok VI**  
**Udalosti, ktoré nastali po závierkovom dni**

Po 31. decembri 2025 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

**Článok VII**  
**Ostatné informácie**

- a) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme : bez náplne**
- b) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby : bez náplne**
- c) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci : bez náplne**