

UNL, s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

I. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Spoločnosť UNL, s.r.o. bola založená 02. 05. 2011. Dňa 07. 05. 2011 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sro, vložka 88012/B. Spoločnosť sídli v Digital Parku II, Einsteinova 25, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 46181202.

V roku 2025 boli vykonané nasledovné zmeny v zápise do Obchodného registra SR:

- zmena štatutára spoločnosť,
- zvýšenie základného imania spoločnosti.

2. Hlavnými činnosťami spoločnosti sú:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- prenájom hnutel'ných vecí,
- administratívne služby,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- prieskum trhu a verejnej mienky,
- reklamné a marketingové služby,
- sprostredkovanie predaja prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť).

3. Priemerný počet zamestnancov

Spoločnosť nemala v rokoch 2025 a 2024 žiadnych zamestnancov.

4. Informácie o štatutárnych orgánoch a štruktúre spoločníkov

Členovia štatutárnych orgánov k 31. 12. 2025.

Konatelia
Juraj Nevolník do 16.2.2025
Michal Reháč
Michal Hranai od 17.2.2025
Peter Čižmár

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 ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	13 275 000	100%	100%	100%
Spolu	13 275 000	100%	100%	100%

5. Informácie o organizačných zložkách

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

UNL, s.r.o.

Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

6. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

7. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. 12. 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 01. 01. 2025 do 31. 12. 2025.

8. Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka Spoločnosti dňa 19. 8. 2025.

II. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212 C & I CENTER 2nd floor, Limassol P.C. 3082, Cyperská republika, ktorá má 100-percentný podiel na jej základnom imaní. Materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED, 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 Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus.

Spoločnosť UNL, s.r.o. nie je materskou účtovnou jednotkou.

III. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÝ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern) 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 úhrady.

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.

Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby spoločnosť vypracovala odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a

UNL, s.r.o.

Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

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

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

IV. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY**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 a mzdové náklady a výrobné režijné.

Záporný goodwill vznikol ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reálnou hodnotou obstaraného majetku (pozemkov) a záväzkov v deň obstarania na základe Zmluvy o kúpe podniku zo dňa 30.6.2022.

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

Záporný goodwill sa jednorazovo odpíše do nákladov v roku, kedy vznikol.

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 zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa na ľarchu účtovnej 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 účtovnej 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.

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

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

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

UNL, s.r.o.

Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch, cenné papiere určené na obchodovanie, dlžné cenné papiere so splatnosťou do jedného roka držané do doby splatnosti, vlastné akcie, vlastné dlhopisy a ostatné realizovateľné cenné papiere.

Dlhodobý finančný majetok tvoria hlavne majetkové účasti, realizovateľné cenné papiere a podiely a dlžné cenné papiere držané do doby splatnosti.

Cenné papiere určené na obchodovanie sú cenné papiere držané za účelom obchodovania na verejnom trhu s cieľom dosahovať zisk z cenových rozdielov v krátkodobom, maximálne ročnom horizonte. Cenné papiere držané do doby splatnosti sú cenné papiere, ktoré majú stanovenú splatnosť a spoločnosť má úmysel a schopnosť držať ich do doby splatnosti. Cenné papiere a podiely realizovateľné sú cenné papiere a podiely, ktoré nie sú cenným papierom určeným na obchodovanie, cenným papierom držaným do doby splatnosti ani majetkovou účasťou.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa jednotlivé zložky finančného majetku preceňujú nižšie uvedeným spôsobom:

- cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere reálnou hodnotou, zmena reálnej hodnoty sa účtuje do nákladov alebo výnosov,
- cenné papiere, ktoré predstavujú podiely v dcérskej a pridruženej spoločnosti metódou vlastného imania, zmena hodnoty sa účtuje na účty vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov /obstarávacou cenou zníženou o opravnú položku,
- cenné papiere držané do splatnosti sa preceňujú o rozdiel medzi obstarávacou cenou bez kupónu a menovitou hodnotou. Tento rozdiel sa účtuje podľa vecnej a časovej súvislosti do nákladov alebo výnosov.

Reálna hodnota predstavuje trhovú hodnotu, ktorá je vyhlásená na tuzemskej či zahraničnej burze, prípadne ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhová hodnota nie je k dispozícii.

Pokiaľ dochádza k poklesu hodnoty finančného majetku, ktorý sa ku dňu zostavenia účtovnej závierky nepreceňuje na reálnu hodnotu, rozdiel sa považuje za dočasné zníženie hodnoty a účtuje sa ako opravná položka.

d) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. Obstarávacía cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním (náklady na prepravu, clo, provízie, atď.). Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

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

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

Spoločnosť nevlastní žiadne zásoby.

e) Zákazková výroba

Spoločnosť neúčtuje o zákazkovej výrobe.

f) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami, teda ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyhľaditeľné pohľadávky.

g) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

UNL, s.r.o.

Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

h) 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.

i) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa 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 a 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.

j) 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.

Podmienené záväzky (pokiaľ existujú) nie sú vykázané súvahe z dôvodu vysokej neistoty pri stanovení ich výšky, alebo termínu plnenia.

k) 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.

l) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, emisného ážia, ostatných kapitálových fondov, oceňovacích rozdielov, zákonného rezervného fondu, 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 okresného 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. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania, darmi, a pod.

Spoločnosť vytvorí rezervný fond z čistého zisku vykázaného v riadnej účtovnej závierke za rok, v ktorom sa zisk po prvý raz vytvorí. Rezervný fond vytvorí najmenej vo výške 5 % z čistého zisku. Rezervný fond Spoločnosť každoročne doplní najmenej vo výške 5 % z čistého zisku vyčísleného v ročnej účtovnej závierke. Takto doplní rezervný fond Spoločnosť až do dosiahnutia výšky rezervného fondu určenej v spoločenskej zmluve alebo v stanovách, najmenej na výšku 10 % základného imania v zmysle Obchodného zákonníka.

m) Transakcie v cudzích menách

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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 prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú pri prvotnom zaúčtovaní na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

UNL, s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 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 neprepočítavajú.

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

n) 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.

o) Deriváty

Spoločnosť nemá žiadne deriváty určené na obchodovanie ani zabezpečovacie deriváty.

p) Finančný leasing

Spoločnosť nemá žiaden majetok prenajatý formou finančného prenájmu.

q) Daň z príjmov splatná

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznateľné náklady a nezdaňované výnosy.

r) Daň z príjmov odložená

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.

Spoločnosť neúčtovala o odloženej dani.

s) Dotácie

Spoločnosť neprijala žiadne dotácie.

t) Uskutočnené významné opravy s vplyvom na minulé výsledky hospodárenia

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

UNL, s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

V. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný majetok**

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku:

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceni- teľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-5 134 950	-	-	-	-5 134 950
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-5 134 950	-	-	-	-5 134 950
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-5 134 950	-	-	-	-5 134 950
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-5 134 950	-	-	-	-5 134 950
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-

UNL, s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-5 134 950	-	-	-	-5 134 950
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-5 134 950	-	-	-	-5 134 950
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-5 134 950	-	-	-	-5 134 950
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-5 134 950	-	-	-	-5 134 950
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku:

Spoločnosť nevlastní žiadny dlhodobý hmotný majetok.

3. Dlhodobý finančný majetok

Informácie o dlhodobom finančnom majetku:

Spoločnosť nevlastní žiadny dlhodobý finančný majetok.

UNL, s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

4. Zásoby

Informácie o opravných položkách k zásobám:

Zásoby	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
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Tovar	-	-	-	-	-
Nehnutelnosť na predaj	-	-	-	-	-
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	-	-	-	-	-

Zásoby	Bezprostredne predchádzajúce 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
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Tovar	-	-	-	-	-
Nehnutelnosť na predaj	2 637 190	-	2 637 190	-	-
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	2 637 190	-	2 637 190	-	-

Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31. 12. 2025 odborný posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. Odborným posudkom boli ocenené pozemky určené na predaj, ktoré spoločnosť vlastní v katastrálnom území mestskej časti Bratislava – Nové Mesto.

UNL, s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	24 134 950
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	-
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	24 134 950

Informácie o ostatných zásobách:

Nedokončená výroba	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	2 514 522
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	1 154 021
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	-
Presun nehnuteľností	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti ku koncu účt. obdobia	3 668 543

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

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	24 134 950
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	-

UNL, s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

5. Pohľadávky

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok za rok 2025.

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
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	-	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	80 491	-	80 491
Iné pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	80 491	-	80 491

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	80 491	126 956
Krátkodobé pohľadávky spolu	80 491	126 956
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-

Spoločnosť v roku 2025 a 2024 netvorila opravnú položku k pohľadávkam.

Spoločnosť má zriadené záložné právo k pohľadávkam v prospech Tatra banka, a.s. na základe Zmluvy o úvere zo dňa 31. 3. 2023. Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať s pohľadávkami.

UNL, s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

Pohľadávky voči spriazneným osobám:

K 31. 12. 2025 spoločnosť neúčtuje o žiadnych pohľadávkach voči spriazneným osobám.

6. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	628	676
Bežné bankové účty	161 203	225 674
Spolu	161 831	226 350

VI. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie**

Základné imanie pozostáva z peňažného vkladu 13 275 000 EUR. Základné imanie bolo celé upísané a splatené.

Rezervný fond sa tvorí z čistého zisku vykázaného v riadnej účtovnej závierke a to vo výške najmenej 5% z čistého zisku, nie však viac ako 10 % základného imania.

Informácie o vysporiadaní účtovného zisku, ktorý spoločnosť dosiahla v roku 2024.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	1 801 967
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Neuhradená strata minulých rokov	1 711 869
Zákonný rezervný fond	90 098
Spolu	1 801 967

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025, o vykázanéj strate vo výške 696 829 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- účet neuhradených strát minulých období 696 829 EUR.

UNL, s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej zvierky zostavenej k 31. 12. 2025

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia.

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt. obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účt.obdobia
Základné imanie	8 275 000	5 000 000	-	-	13 275 000
Ostatné kapitálové fondy	9 100 000	-	-	-	9 100 000
Zákonný rezervný fond	108 277	-	-	90 098	198 376
Neuhradená strata minulých rokov	-7 485 444	-	-	1 711 869	-5 773 575
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 801 967	-696 829	-	-1 801 967	-696 829
SPOLU	11 799 800	4 301 171	-	-	16 102 972

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt. obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účt.obdobia
Základné imanie	8 275 000	-	-	-	8 275 000
Ostatné kapitálové fondy	9 100 000	-	-	-	9 100 000
Zákonný rezervný fond	108 277	-	-	-	108 277
Neuhradená strata minulých rokov	-6 170 060	-	-	-1 315 384	-7 485 444
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 315 384	1 801 967	-	1 315 384	1 801 967
SPOLU	9 997 833	6 704 616	-	-	11 799 800

2. Rezervy

Spoločnosť netvorila v roku 2025 a 2024 rezervy vo významnej výške.

3. Závazky

Informácie o vekovej štruktúre záväzkov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	317 114	3 909 197
Krátkodobé záväzky spolu	317 114	3 909 197
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	2 939 347	616 194
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	2 939 347	616 194

UNL, s.r.o.

Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach:

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
Dlhodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	7%	29.6.2027	2 416 498	-
Krátkodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	5,548%	30.6.2025	-	3 530 713

Úver nie je krytý žiadnym záložným právom ani obmedzeniami v disponovaní s majetkom.

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo zárukou.

Záväzky voči spriazneným osobám k 31. 12. 2025:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 2 477 202 eur úver (istina + nesplatený úrok).

Záväzky voči spriazneným osobám k 31. 12. 2024:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 3 635 487 eur úver (istina + nesplatený úrok).

4. Bankové úvery a krátkodobé finančné výpomoci

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach:

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
Dlhodobé bankové úvery					
Tatra banka, a.s.	EUR	4,969%	31.3.2027	8 700 000	10 000 000
Krátkodobé bankové úvery					
Tatra banka, a.s.	EUR	5,933%	30.6.2025	-	680 000

Istina poskytnutého dlhodobého úveru od Tatra banka, a.s. k 31. 12. 2025 bola vo výške 8 700 000 EUR a úroky boli splatené.

Istina poskytnutého dlhodobého úveru od Tatra banka, a.s. k 31. 12. 2024 bola vo výške 10 000 000 EUR a úroky boli splatené.

Istina poskytnutého krátkodobého úveru od Tatra banka, a.s. k 31. 12. 2024 bola vo výške 680 000 EUR a úroky boli splatené.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 6 1 8 1 2 0 2

DIČ 2 0 2 3 2 6 6 5 6 4

UNL, s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

Spoločnosť má záväzky voči Tatra banke, a.s. zabezpečené záložným právom na pozemky, na pohľadávky a na akcie spoločnosti vlastnené jediným akcionárom.

UNL, s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. Tržby za tovar a služby**

Informácie o tržbách za tovar a služby:

Oblasť odbytu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovensko		
Tržby z predaja tovaru	-	-
Tržby z predaja služieb	2 200	-
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	1 153 478	1 892 281
Tržby z predaja dlhodobého majetku	-	-
Ostatné výnosy	50	-
SPOLU	1 155 728	1 892 281

2. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate spoločnosti:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	-	-
Tržby z predaja služieb	2 200	-
Tržby za tovar	-	-
Výnosy zo zákazky	-	-
Čistý obrat celkom	2 200	-

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	-	-
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	-	-
Ostatné výnosy z hosp.činnosti	-	-
Finančné výnosy, z toho:	19	31 749
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>19</i>	-
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Výnosové úroky	-	31 749
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	-	-

UNL, s.r.o.

Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

VII. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

Informácie o nákladoch z hospodárskej a finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 291 583	-633 734
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 286 442	1 999 450
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	-	-
Náklady na vedenie účtovníctva a administratívy	5 555	2 397
Služby RE Development	120 937	102 222
Aktivované náklady	1 153 478	1 892 281
Právne služby	878	139
Ostatné	5 594	2 411
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	5 141	-2 633 184
Dane a poplatky	5 141	4 006
Odpisy k dlhodobému majetku	-	-
Opravné položky k zásobám	-	-2 637 190
Zostatková hodnota predaného dlhodobého majetku	-	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	-	-
Finančné náklady, z toho:	710 420	906 005
Nákladové úroky	709 989	890 565
Bankové poplatky	425	15 440
Kurzové straty	6	-

UNL, s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej zvierky zostavenej k 31. 12. 2025

VIII. INFORMÁCIE O DANIACH 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:	-846 256	x	x	1 651 759	x	x
Teoretická daň	x	-177 714	21%	x	346 869	21%
Daňovo neuznané náklady	931 160	195 544	21%	737 883	154 955	21%
Výnosy nepodliehajúce dani	-4 319	-907	21%	-2 640 977	-554 605	21%
Umorenie daňovej straty	-40 292	-8 462	21%	-	-	21%
Spolu	40 293	8 461	21%	-251 335	-52 781	21%
Zápočet minimálnej dane z predch. Období	X	-3 840				
Splatná daň z príjmov	x	4 621	-	x	3 840	-
Odložená daň z príjmov	x	-154 048	-	x	-154 048	-
Celková daň z príjmov	x	-149 427	-	x	-150 208	-

IX. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

V roku 2025 a 2024 neboli poskytnuté žiadne príjmy ani výhody členom štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti.

UNL, s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2025

X. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Medzi spriaznené osoby patria materská spoločnosť a ostatné spoločnosti v skupine Penta. Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny.

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami:

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments Limited o. z.	poskytnuté služby	5 555	2 397
	záväzky za poskyt. služby	1 084	2 723
Penta Real Estate, s.r.o.	poskytnuté služby	120 937	102 222
	Obstaranie zásob	475 490	382 028
	záväzky za poskyt. služby	276 818	230 989
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	295	283
	vlastné finančné prostriedky	111 111	136 974
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED CYPRUS	poskytnutý úver	2 477 202	3 635 487
	úrok z poskytnutého úveru	-	31 749
	úrok z prijatého úveru	196 715	81 691

XI. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. 12. 2025 nenastali udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.