

Poznámky ũĽ MJ 3 - 01

IĽO	5	3	1	2	1	3	2	5		
DIĽ	2	1	2	1	2	7	0	6	5	7

A. VŠEOBECN INFORMÁCIE**1. Obchodn meno a sídlo spoločnosti:**

MG DEVELOPMENT THETTA a.s.
Dvořáková nabřezie 10
811 02 Bratislava

od 31.10.2025

INVEST 73 – STORIA ŠaĽa 2 a. s.
Karľoveská 34
841 05 Bratislava

Spoločnosť MG DEVELOPMENT THETTA a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola do obchodného registra zapísaná 18.júna 2020 (Obchodn register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vľočka . 7503/B).

Hlavnými innosťami Spoločnosti sú:

- sprostredkovateľsk činnosť v oblasti obchodu, sluřieb výroby,
- uskutoĽňovanie stavieb a ich zmien,
- dokonĽovacie stavebn práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- prenájom nehnuteľných spojen s poskytovanm základných sluřieb spojených s prenájom,
- správa a ũdržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných řivnosť.

2. Dátum schválenia ũĽtovnej závierky za predchdzajuce ũĽtovn obdobie

ũĽtovn závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchdzajuce ũĽtovn obdobie, bola schvlen valným zhromařdenm spoločnosti dňa 26. marca 2025.

3. Právny dôvod na zostavenie ũĽtovnej závierky

ũĽtovn závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostaven ako riadna ũĽtovn závierka podľ § 17 ods. 6 zákona NR SR . 431/2002 Z. z. o ũĽtovnctve (ďalej „zákon o ũĽtovnctve“) za ũĽtovn obdobie od 1.januára 2025 do 31. decembra 2025.

ũĽtovn závierka je urĽen pre pouřivateľov, ktorí majú primeran znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a ũĽtovnctve a ktorí analyzuj tieto informácie s primeranou pozornosťou. ũĽtovn závierka neposkytuje a ani nemôže poskytnuť všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionalni investori, poskytovatelia ũverov a přĽiek a in veritelia, mohli potrebovať. Tto pouřivatelia musia relevantn informácie získať z iných zdrojov.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť sa nezahrňa do řiadnej konsolidovanej ũĽtovnej závierky.

Spoločnosť nie je materskou ũĽtovnou jednotkou inej ũĽtovnej jednotky.

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovan ũĽtovn závierku.

5. Priemern prepoĽitan poĽet zamestnancov

Priemern prepoĽitan poĽet zamestnancov Spoločnosti v ũĽtovnom období 2025 bol 0.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ũĽTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo Ing. Andrej Mardiak – Ľlen predstavenstva (do 31.10.2025)
Ing. Lukř Šarkzi – Predseda predstavenstva (do 31.10.2025)
Ing. Gabriel Balog (od 31.10.2025)
Bc. Radko Kařiar (od 31.10.2025)

Dozorn rada Juraj Smolinsk (do 31.10.2025)
Adam Slovák (do 31.10.2025)
Miroslava Sklenrov (do 31.10.2025)
Mgr. Ivana Kubisov (od 31.10.2025)
Ing. Jozef řimovĽk (od 31.10.2025)
Ing. Juraj Bielik (od 31.10.2025)

Poznámky Úč MÚJ 3 - 01

IČO	5	3	1	2	1	3	2	5
DIČ	2	1	2	1	2	7	0	6
								5
								7

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKoch (AKCIONÁROCH) ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 30. septembru 2025 bola štruktúra spoločníkov (akcionárov) Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
MAYFLOWER GROUP s. r. o.	25 000	100	100
Spolu	25 000	100	100

od 31.10.2025

Realitný o.p.f. - 365.invest, správ. spol., a. s.

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Výhodiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

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

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje výhodisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia, považuje sa za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné služby.,

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Poznámky Úč MÚJ 3 - 01

IČO	5	3	1	2	1	3	2	5		
DIČ	2	1	2	1	2	7	0	6	5	7

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20	lineárna	5
Stroje, prístroje a zariadenia	6 až 12	lineárna	8,3 až 16,67
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaranosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky).

Spoločnosť nedisponuje žiadnym dlhodobým hmotným a nehmotným majetkom

4. 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. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyhľaditeľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

5. Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely

Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely sa oceňujú obstarávacou cenou. Na vlastné akcie a vlastné obchodné podiely sa vo vlastnom imaní vytvára rezervný fond.

6. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

7. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Poznámky Úč MÚJ 3 - 01

IČO	5	3	1	2	1	3	2	5		
DIČ	2	1	2	1	2	7	0	6	5	7

8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

9. 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 zvierke v tomto zistenom ocenení.

10. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

11. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

12. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do výnosov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

13. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od akcionára/spoločníka.

14. 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.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

15. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. 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.

Poznámky Úč MÚJ 3 - 01

IČO	5	3	1	2	1	3	2	5		
DIČ	2	1	2	1	2	7	0	6	5	7

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosť nedisponuje žiadnym dlhodobým nehmotným majetkom.

2. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	30. 9. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	0,00 €	0,00 €
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	76 297,00 €	48 262,00 €
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	1 628 829,00 €	468 436,00 €
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0,00 €	1 446 900,00 €
Závazky spolu	<u>1 705 126,00 €</u>	<u>1 963 598,00 €</u>

Žiadne zo záväzkov nie sú kryté záložným právom a spoločnosti nebola poskytnutá žiadna dotácia.

F. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKYPočas roka 2025 nastala zmena vo vlastníctve spoločnosti a novým vlastníkom je spoločnosť **Reality o.p.f. - 365.invest, správ. spol., a. s.**