

Lamač Real Estate s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Lamač Real Estate s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 21.01.2022. Dňa 26.02.2022 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sro, vložka 163351/B. Spoločnosť sídli v Digital Parku II, Einsteinova 25, Bratislava (do 31.05.2024 Továrenská 12, Bratislava), Slovenská republika, identifikačné číslo 54 386 756.

V priebehu roka 2025 boli zapísané nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED – zápis spoločníka: 26.07.2025
- Lamač Hills s.r.o. – výmaz spoločníka: 25.07.2025
- Michal Hranai - zápis funkcie konateľa: 12.03.2025
- Ing. Peter Čižmár – zápis funkcie konateľa: 27.06.2025
- Ing. arch. Juraj Nevolník – výmaz funkcie konateľa: 11.03.2025.

Hlavným predmetom činnosti je:

1. vedenie účtovníctva,
2. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
3. administratívne služby,
4. dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
5. čistiace a upratovacie služby,
6. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
7. počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
8. kuriérske služby,
9. reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky,
10. vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti,
11. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby,
12. skladovanie a pomocné činnosti v doprave,
13. finančný lízing.
14. prenájom hnutel'ných vecí,
15. činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov.

Informácie o počte zamestnancov:

Spoločnosť nemala v roku 2025 a 2024 žiadnych zamestnancov.

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 na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	5 000	100	100	100
Spolu	5 000	100	100	100

Lamač Real Estate s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS LIMITED, Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus.

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

Členovia štatutárnych orgánov k 31. 12. 2025:

- Mgr. Michal Rehák, konateľ (vznik funkcie: 11.04.2024),
- Ing. Peter Čižmár, konateľ (vznik funkcie: 11.04.2024),
- Michal Hranai, konateľ (vznik funkcie: 17.02.2025).

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. 12. 2024 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 05. 08. 2025.

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

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2025 a 2024 sú nasledovné:

a) 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 zahrňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku.

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

Lamač Real Estate s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

b) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

c) 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.

d) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke Iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, 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.

e) 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.

f) 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.

g) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, ostatných kapitálových fondov, výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní a neuhradenej straty minulých rokov.

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. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako emisné ážio.

h) Transakcie v cudzích menách

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.

Lamač Real Estate s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

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.

i) 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.

j) Daň z príjmu

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

Spoločnosť nemá povinnosť účtovať o odloženej dani.

Lamač Real Estate s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****4. DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	55 800	-	55 800
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Presuny	55 800	-	-	-55 800	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	55 800	-	-	-	-	55 800
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	55 800	-	55 800
Stav na konci účtov. obdobia	55 800	-	-	-	-	55 800

Lamač Real Estate s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	55 800	-	55 800
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	55 800	-	55 800
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	55 800	-	55 800
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	55 800	-	55 800

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	-
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

Lamač Real Estate s.r.o.
Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025

5. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK

Spoločnosť k 31.12.2025 a k 31.12.2024 neeviduje dlhodobý finančný majetok.

6. POHLADÁVKY

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	39	-	39
Iné pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	39	-	39

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky z derivátových operácií	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-
Odložená daňová pohľadávka	-	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-	-

Lamač Real Estate s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	39	238
Krátkodobé pohľadávky spolu	39	238
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-

Spoločnosť netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Spoločnosť nemá zriadené záložné právo k pohľadávkam.

7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	959	4 783
Bežné bankové účty	951	6 981
Spolu	1 910	11 764

Spoločnosť nemá žiadne obmedzenia pri nakladaní s krátkodobým finančným majetkom.

8. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 5 000 EUR a je splatené v plnej výške.

Lamač Real Estate s.r.o.
Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	10 556
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Úhrada straty zo zisku minulých rokov	-
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	10 556
Spolu	10 556

9. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	500	-	500	-	-
Spracovanie ÚZ a DPPO	500	-	500	-	-

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	500	500	500	-	500
Spracovanie ÚZ a DPPO	500	500	500	-	500

10. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	552	20 270
Krátkodobé záväzky spolu	552	20 270
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	20 029	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	20 029	-

Lamač Real Estate s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

Spoločnosť eviduje krátkodobé záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám vo výške 212 EUR a daňové záväzky vo výške 340 EUR.

Spoločnosť eviduje dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám vo výške 20 029 EUR.

11. BANKOVÉ ÚVERY, EMITOVANÉ DLHOPISY (FINANČNÉ VÝPOMOCI)

V roku 2025 a 2024 spoločnosť nečerpala žiadne bankové úvery.

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
Úvery od spriaznených osôb					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	3,350 %	15.12.2028	20 000	18 962

Záväzky voči spriazneným osobám k 31.12.2025:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 20 029 EUR, úver (istina + nesplatený úrok), úroková sadzba je 3,350% ročne.

Záväzky voči spriazneným osobám k 31.12.2024:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 18 962 EUR, úver (istina) – v roku 2025 bol splatený.

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo zárukou.

12. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a aktíva.

13. VÝNOSY A NÁKLADY**Výnosy z finančnej činnosti:**

Spoločnosť v roku 2025 a 2024 neeviduje výnosy z finančnej činnosti.

Výnosy z hospodárskej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy z hospodárskej činnosti, z toho:	-	5 072
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	-	5 072

Lamač Real Estate s.r.o.
Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 849	7 287
Náklady na servisné služby - vedenie účtovníctva, administratíva, finančné služby	1 927	2 400
Právne a notárske služby	922	4 687
Ostatné	-	200
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	4 953	20
Dane a poplatky	160	-
Ostatné náklady	4 793	20
Finančné náklady, z toho:	1 722	7 981
Nákladové úroky	1 455	7 786
Bankové poplatky	267	195

Lamač Real Estate s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****Dane 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:	-9 524	x	x	-10 216	x	x
Teoretická daň	x	-952	10	x	-1 532	15
Daňovo neuznané náklady	6 421	642	10	9 139	1 371	15
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 307	-131	10	-1 685	-253	15
Spolu	-4 410	-441	10	-2 762	-414	15
Odpočet daňovej straty	x	x	10	x	x	15
Základ dane znížený o odpočet daňovej straty	-4 410	-441	10	-2 762	-414	15
Splatná daň z príjmov	x	340	x	x	340	x
Odložená daň z príjmov	x	-	x	x	-	x
Celková daň z príjmov	x	340	x	x	340	x

Spoločnosť za zdaňovacie obdobie 2025 vykázala daňovú stratu vo výške 4 410 eur. V zmysle § 46b zákona 595/2003 Z. z. o dani z príjmov spoločnosť platí minimálnu daň právnickej osoby vo výške 340 eur (zdaniteľné príjmy (výnosy) neprevyšujú 50 000 eur).

14. INFORMÁCIE O ZMENÁCH VLASTNÉHO IMANIA

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	-	-	-	5 000
Ostatné kapitálové fondy	100 000	-	-	-	100 000
Neuhradená strata minulých rokov	-47 412	-	-	-10 556	-57 968
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-10 556	-9 864	-	10 556	-9 864
SPOLU	47 032	-9 864	-	-	37 168

Lamač Real Estate s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2025.**

Konatelia spoločnosti navrhujú vysporiadať stratu dosiahnutú v roku 2025 nasledovne:

- strata vo výške 9 864 EUR, dosiahnutá v roku 2025, bude preúčtovaná na účet Neuhradených strát minulých rokov.

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	-	-	-	5 000
Ostatné kapitálové fondy	-	100 000	-	-	100 000
Neuhradená strata minulých rokov	-31 678	-	-	-15 734	-47 412
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-15 734	-10 556	-	15 734	-10 556
SPOLU	-42 412	89 444	-	-	47 032

15. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31.12.2025 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.