

**A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Portum Towers, s.r.o.  
Ivanská cesta 30/B  
821 04 Bratislava

Spoločnosť Portum Towers, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 7. augusta 2006 a do obchodného registra bola zapísaná 19. augusta 2006 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sro, vložka 41980/B).

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod).

**2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 08. apríla 2025. Valné zhromaždenie Spoločnosti schvaľuje, aby celá strata vytvorená za obdobie roka 2024, tedy suma vo výške -501 529,59EUR, bola preúčtovaná na účet 429 500 strata minulých rokov – rok 2024.

**3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

**4. Informácie o skupine**

Spoločnosť Portum Towers, s.r.o. nie je súčasťou konsolidovaného celku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločníci účtovnej jednotky prijali rozhodnutie o preskúmaní strategických možností týkajúcich sa svojho majetkového podielu v účtovnej jednotke, vrátane jeho prípadného odpredaja.

V nadväznosti na toto rozhodnutie boli začaté prípravné kroky smerujúce k novej realizácii tejto transakcie. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky nebolo prijaté konečné rozhodnutie o realizácii predaja ani o jeho konkrétnych podmienkach.

Uvedená skutočnosť nemá ku dňu zostavenia účtovnej závierky vplyv na finančnú situáciu, výsledok hospodárenia ani na schopnosť účtovnej jednotky pokračovať v nepretržitej činnosti.

**5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov**

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2025 bol 0 (v účtovnom období 2024 bol 0).

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY****1. Orgány Spoločnosti**

	Stav k 31.12.2025
Konatelia:	
	Martina Kavická Vznik funkcie: 27.09.2012
	Ing. Marek Trajter Vznik funkcie: 18.12.2020
	JUDr. Dušan Dvořák Vznik funkcie: 18.12.2020
	Ing. Petr Teplý Vznik funkcie: 18.12.2020

**2. Spoločníci Spoločnosti**

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31.12.2025:

Spoločník, akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	aboslútne b	v % c		
Ing. Marek Trajter Top Estatates Group SK, s.r.o.	5 980 000	40 %	60%	60%
<b>Spolu</b>	<b>14 950 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Členom štatutárneho orgánu 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 (v roku 2024: žiadne).

### C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

#### 1. Východiská 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. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Spoločnosť nerealizovala žiadne transakcie, ktoré nie sú zachytené v súvahe.

#### 3. Použitie odhadov a úsudkov

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

#### 4. 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 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.

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 nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol uvedený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné náklady.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
<b>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</b>	<b>3</b>	<b>lineárna</b>	<b>33,33</b>

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

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 %
--	---	-----------------------	---------------------------

<b>Stroje, prístroje a zariadenia</b>	<b>4-6</b>	<b>lineárna</b>	<b>16,67 – 25,00</b>
<b>Stavby – technické zhodnotenie</b>	<b>3-6</b>	<b>lineárna</b>	<b>33,33-40</b>

**5. Zásoby**

Zásoby sa oceňujú vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou). Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

**6. 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 nevymožiteľné pohľadávky.

**7. Finančné účty**

Finančné účty tvorí zostatok na bankových účtoch a v pokladni a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravou položkou.

**8. 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.

**9. 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.

**10. 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 účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

**11. 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 závierka.

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.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

**12. 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.

**13. Cudzí mena**

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 (ďalej ako referenčný kurz).

**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**

V roku 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

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

Spoločnosti nevykazuje goodwill ani záporný goodwill.

<b>Dlhodobý nehmotný majetok - obstarávacia cena</b>	<b>31.12.2025 EUR</b>	<b>31.12.2024 EUR</b>
<b>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</b>	97 469	97 469
<b>DNM v obstarávaní</b>	749	749
<b>Poskytnuté preddavky na DNM</b>	4 123	4 123

<b>Dlhodobý nehmotný majetok - oprávky</b>	<b>31.12.2025 EUR</b>	<b>31.12.2024 EUR</b>
<b>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</b>	76 831	53 721

## 2. Dlhodobý hmotný majetok

<b>Dlhodobý hmotný majetok - obstarávacia cena</b>	<b>31.12.2025 EUR</b>	<b>31.12.2024 EUR</b>
<b>Stavby</b>	159 776	159 776
<b>Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí</b>	86 304	86 304
<b>Pozemky</b>	14 937 263	14 937 263
<b>Obstaranie dlhodobého hmotného majetku</b>	1	1
<b>Kapitalizované úroky</b>	1 807 828	1 219 640
<b>Poskytnuté preddavky na obstaranie DHM</b>	13 624	13 624

<b>Dlhodobý hmotný majetok - oprávky</b>	<b>31.12.2025 EUR</b>	<b>31.12.2024 EUR</b>
<b>Stavby</b>	159 778	112 118
<b>Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí</b>	50 301	33 029

## 3. Nedokončená výroba

<b>Nedokončená výroba</b>	<b>31.12.2025 EUR</b>	<b>31.12.2024 EUR</b>
<b>Servisní služby</b>	2 196 650	1 888 650

<b>Projektové a inženýrské činnosti</b>	1 638 141,72	1 627 240,59
<b>Nedokončená výroba – stavební práce</b>	3 336 716,49	3 208 461,84
<b>Ostatní</b>	3 289 676,75	2 661 922,57
<b>Nedokončená výroba spolu</b>	<b>10 461 185,00</b>	<b>9 386 275,00</b>

**4. Závazky**

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Dlhodobé záväzky (r. 102)</b>	<b>1 717 578</b>	<b>899 377</b>
<b>Krátkodobé záväzky (r. 122)</b>	<b>1 013 561</b>	<b>1 098 599</b>
Záväzky do splatnosti	787 599	872 704
Záväzky po splatnosti	225 962	225 895
<b>Záväzky spolu (102+122)</b>	<b>2 731 139</b>	<b>1 997 976</b>

Spoločnosť má načerpaný bankový úver v celkovej výške 11,72 mil. EUR, ktorý je splatný 31.03.2027. Úver je zabezpečený Zmluvou o záložnom práve k pohľadávkam, Zmluvou o záložnom práve k obchodnému podielu, Zmluvou o záložnom práve k nehnuteľnému majetku a Zmluvou o nadriadenosti záväzku..

#### 5. Vlastné akcie

Spoločnosť neúčtuje o vlastných akciách.

#### 6. Kapitálové fondy z príspevkov

Spoločnosť v bežnom účtovnom období netvorila kapitálové fondy z príspevkov spoločníka (v roku 2024: 0 EUR)

#### 7. Náklady a výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť v bežnom účtovnom neúčtovala o mimoriadnych nákladoch a výnosoch.

### E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

#### 1. Preajatý majetok

Spoločnosť má kancelárske priestory, parkovacie miesta a pozemok v nájme od tretej osoby. Nájomná zmluva na kancelárske priestory a parkovacie miesta je uzatvorená na dobu určitú - do roku 2027. Ročné nájomné predstavuje 137 tis EUR. Nájomná zmluva na pozemok je uzatvorená na dobu neurčitú. Ročné nájomné predstavuje 13 tis EUR.

### F. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Transakcie so spriaznenými osobami, s materskou spoločnosťou, sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Účtovná jednotka	Typ obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2025	2024
Top Estates PORTUM, s.r.o. - spriaznená osoba	Nákup tovaru	0	0
Top Estates PORTUM, s.r.o. - spriaznená osoba	Nákup služieb	474 977	673 450
Top Estates Group s.r.o. - spriaznená osoba	Nákup služieb	0	0
Top Estates Group s.r.o. - spriaznená osoba	Nákup tovaru	0	0

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spraznenými osobami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Spoločnosť vykazuje zostatky nasledujúcich transakcií so spriaznenými osobami:

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Pohľadávky z obchodného styku - materská spoločnosť	0	0
Pohľadávky z obchodného styku - ostatné spriaznené osoby	37 873	39 520
Príjmy budúcich období - ostatné spriaznené osoby	0	0
<b>Aktíva spolu</b>	<b>37 873</b>	<b>39 520</b>
Záväzky z obchodného styku - materská spoločnosť	0	0
Záväzky z obchodného styku - ostatné spriaznené osoby	171 883	116 616
Výdavky budúcich období - ostatné spriaznené osoby	0	0
Náklady budúcich období - ostatné spriaznené osoby	44 776	34 489
Krátkodobé rezervy - ostatné spriaznené osoby	35 500	40 000

<b>Pasíva spolu</b>	252 159	191 105
---------------------	---------	---------

**G. H. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**

Spoločnosť v roku 2025 a v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období roku 2024 vykonávala (aktivovala) stavebné práce súvisiace s výstavbou budovy

Výnosy	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
<b>Významné výnosy:</b>	<b>1 074 910</b>	<b>2 034 241</b>
Zmena stavu nedokončenej výroby	1 074 910	2 034 241
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Úroky	0	0
Kurzové zisky	0	0
<b>Mimoriadne výnosy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**H. I. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH**

Náklady	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>690 693</b>	<b>1 655 070</b>
Servisné služby	308 000	499 800
Projektové a súvisiace služby	139 156	842 252
Prenájom	150 229	151 789
Daňové poradenstvo	4 375	4 680
Ostatné	88 933	156 649
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>630 517</b>	<b>708 302</b>
Nákladové úroky	616 263	691 616
Kurzové straty	0	418
Ostatné náklady na finančnú činnosť	14 254	16 268
<b>Mimoriadne náklady</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**I. I. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRIJMOV**

Názov položky	Základ dane	2025 Daň	Daň v %	Základ dane	2024 Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia	-400 044,91	3 840		-497 689,59	3 840	
Před zdanením, z toho:						
Teoretická daň	0			0		
Pripočítateľné položky	139 626,68			164 365,59		
Odpočítateľné položky	-87 885,08			- 87 628,68		
Vplyv nevykázanej Odloženej daňovej Pohľadávky	0			0		
Umorenie daňovej straty	0			0		
Zmena sadzby dane	0			0		
Iné	0			0		
<b>Spolu</b>	<b>-348 303,31</b>			<b>-420 952,68</b>		
<b>Daňová licencia</b>	<b>3 840,00</b>			<b>3 840,00</b>		

**J. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

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

-