

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025**Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

| | |
|------------------------------|---|
| Obchodné meno a sídlo | Panattoni Park Bratislava North s.r.o. Eurovea Central 1, Pribinova 4 811 09 Bratislava-Staré Mesto |
| Hospodárska činnosť | <ul style="list-style-type: none">- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien- Prenájom nehnuteľností- Správa a údržba nebytového fondu v rozsahu voľných živností |

2. Zamestnanci

| Názov položky | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov | 0 | 0 |

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Panattoni Park Bratislava North s. r. o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

4. Schválenie účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka spoločnosti Panattoni Park Bratislava North s. r. o., ktorá bola zostavená k 31. decembru 2024, za bezprostredne predchádzajúce obdobie, bola schválená rozhodnutím Valného zhromaždenia dňa 31. 07. 2025.

5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť Panattoni Park Bratislava North s. r. o, je dcérskou spoločnosťou spoločnosti BHS RE IV. s.r.o., so sídlom Anežská 986/10, Praha 1 - Staré Město 110 00, Česká republika ktorá má 75-percentný podiel na jej základnom imaní.

Materská spoločnosť BHS RE IV. s.r.o., je dcérskou spoločnosťou spoločnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., so sídlom Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město 110 00, a táto spoločnosť má 100 percentný podiel na jej základnom imaní. Spoločnosť BHS REAL ESTATE FUND SICAV, zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny podnikov konsolidovaného celku.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. je sprístupnená v jej sídle - Anežská 986/10, Praha 1 – Staré Město 110 00 a je uložená v Obchodnom registri Okresného úradu Praha, ktorý vedie Registrový súd v Slezská 2000/9, 120 00 Praha.

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**1. Záruky a iné zabezpečenia poskytnuté členom orgánov spoločnosti**

Členom orgánov spoločnosti neboli poskytnuté žiadne záruky a iné zabezpečenia.

2. Pôžičky poskytnuté členom orgánov spoločnosti

Členom orgánov spoločnosti neboli poskytnuté žiadne pôžičky

III. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

- 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.
- Účtovná závierka za rok 2025 bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti (going concern).

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025**

3. 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 platenia. Časovo sa nerozlišujú nevýznamné opakujúce náklady a výnosy týkajúce sa posledného a prvého mesiaca účtovného obdobia.
4. 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.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. 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.
7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a 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.

8. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je nasledovné:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním (napr. prepravné, montáž, ...). Úroky z účelových investičných úverov sa do času uvedenia dlhodobého majetku do užívania účtujú ako súčasť nákladov súvisiacich s obstaraním dlhodobého majetku.
- b) Zásoby obstarané kúpou:
 - Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Táto cena obsahuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Spoločnosť stanovila, že nakupovaný materiál – kancelárske, čistiace, hygienické prostriedky, materiál na reklamu sa účtuje priamo do spotreby.
- c) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- d) Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
- h) Deriváty:

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.
- i) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- j) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- k) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období,

Poznámky individuálnej účtovnej závierky Zostavenej k 31. decembru 2025

t. j. 21 %. Odložená daňová pohľadávka sa vykáže iba za predpokladu dosiahnutia základu dane pre jej uplatnenie.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
 - k pohľadávkam po lehote splatnosti 360 dní vo výške 20%, 720 dní vo výške 50%, 1080 dní vo výške 100% menovitej hodnoty pohľadávky alebo jej nesplatennej časti, voči dlžníkom v konkurze 100%
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

| Druh majetku | Životnosť | Ročná sadzba odpisov |
|---------------------|------------------|-----------------------------|
| Budovy s stavby | 12 - 30 rokov | 5 – 8,3 % |

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

10. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

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. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro 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.

11. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli spoločnosťou konzistentne aplikované.

12. Porovnateľné údaje

Hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky sú porovnateľné

13. Oprava významných chýb minulých období

V účtovnom období 2025 neúčtovala o opravách chýb minulých období.

14. Informácie o dotáciách

O nároku na dotáciu zo štátneho rozpočtu, podporu alebo príspevok sa účtuje, ak je takmer isté, že sú splnené všetky podmienky súvisiace s dotáciou a že dotácia bude prijatá.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Záväzky

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025**1.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti (r.102 + r.121 súvahy)

| Položka | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Dlhodobé záväzky: | | |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 22 551 661 | 20 373 565 |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov | 14 160 823 | 14 324 663 |
| Spolu dlhodobé záväzky | 36 712 484 | 34 698 228 |

1.2. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Závazky vyplývajúce z úverových zmlúv sú zabezpečené záložným právom k nehnuteľnému majetku, k obchodným podielom, záložným právom k pohľadávkam. Stav celkových záväzkov z úverov (istina + príslušenstvo) bol k 31.12. 2025 vo výške 35 899 743 Eur (k 31.12. 2024: 33 844 711 Eur).

V. INFORMÁCIE K VLASTNÉMU IMANIU

Spoločnosť vytvorila v roku 2025 kapitálový fond z príspevkov podľa ustanovení §123 ods.2 a §217a Obchodného zákonníka vo výške 1 000 000 Eur (v 2024: 1 000 000 Eur). Výška kapitálového fondu z príspevkov k 31.12.2025 je 10 000 000 Eur.

VI. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**1. Podmienené záväzky**

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

2. Podmienený majetok - žiadne**3. Podsúvahové účty**

Najatý majetok – žiadny

VII. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2025 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledok hospodárenia spoločnosti.