

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

EUROVEA 2, s. r. o.  
Pribinova 10  
811 09 Bratislava

Spoločnosť EUROVEA 2 s. r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 5. júna 2017 a do obchodného registra bola zapísaná 17. júna 2017 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sa, 144873/B).

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- Nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- Správa nehnuteľností,
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností.
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu
- Predaj nehnuteľností, Prípravné práce k realizácii stavby, Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov, Uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

**2. Údaje o neobmedzenom ručení**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

**3. Dátum schválenia účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 14. novembra 2025.

**4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zvierky**

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná zvierka 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.

Účtovná zvierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná zvierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

**5. Informácie o skupine**

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej zvierky spoločnosti TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED, Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2st floor, Flat/Ooffice 23, Nikózia 1061, Cyperská republika.

Túto konsolidovanú účtovnú zvierku je možné dostať priamo v sídle spoločnosti TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED.

Táto konsolidovaná účtovná zvierka je jediná, do ktorej sa Spoločnosť zahŕňa.

**6. Počet zamestnancov**

Spoločnosť v roku 2025 nemala zamestnancov (v roku 2024 tiež nemala zamestnancov).

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Konateľ Martin Hruška

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOVH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 bola štruktúra spoločníkov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED	45 875 000	100	100
<b>Spolu</b>	<b>45 875 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**D. 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. 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 východisko 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.

**Úsudky**

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.

**Neistoty v odhadoch a predpokladoch**

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje významné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

- bod D.3 – dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok – určenie predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu opotrebenia;
- bod E.1 – opravné položky k majetku (dlhodobý majetok) – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu zníženia budúcich ekonomických úžitkov.

**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.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca zaradenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva	20 - 40	lineárna	2,5 - 5

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.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca zaradenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

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 - hrubá stavba Eurovea shopping center, kancelárie	65	lineárna	1,5
Stavby - technické zariadenie budovy, infraštruktúra, terénne úpravy	45	lineárna	2,2
Stavby - interiérové práce	25	lineárna	4
Stavby - zariadenia na prepravu osôb	6	lineárna	16,7
Drobný dlhodobý hmotný majetok	4	lineárna	25
Počítače, technické vybavenie, modely	4	lineárna	25

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.

#### **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,
- zastaralosť produktov.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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. Pre viac informácií pozri bod D.8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

#### 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 nevyžiteľné 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 ak súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

#### 5. Finančné účty

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

#### 6. 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.

#### 7. 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 sa zmení ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

##### *Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob*

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky (pozri bod D.11. Odložené dane) posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohli 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 závierka 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.

Zásady posúdenia zníženia hodnoty dlhodobého majetku sú opísané aj v bode 3).

##### *Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok*

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**8. 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.

**9. 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 ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

**Nevyfakturované dodávky majetku**

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia a oceňujú sa v odhadovanej výške záväzku.

**10. Odložené dane**

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,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

**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 nájomca)**

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Finančný prenájom.** Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájomu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájomu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovacej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Závazky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

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

### 13. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

**Finančný prenájom.** Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájomu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájomu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do odpisovacej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

V deň odovzdania majetku nájomcovi sa v účtovníctve prenajímateľa účtuje pohľadávka z nájmu na účet 374 – Pohľadávky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné výnosy so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu výnosov. Vyraďenie prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ťarchu príslušného účtu nákladov so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu majetku.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné výnosy, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné výnosy sa účtujú na ťarchu účtu 662 – Úroky.

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

### 14. Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

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.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálna hodnota menových futurít je stanovená na základe kótovaných cien na burze.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z maklérskeho odhadu. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahŕňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

#### 15. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

Reálna hodnota majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi je založená na ich kótovanej trhovej cene, ak je táto cena k dispozícii. Ak kótovaná trhová cena nie je k dispozícii, potom sa reálna hodnota odhadne na základe odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov.

#### 16. Cudzia 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).

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

- ak je zmluvnou stranou banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa ku dňu ocenenia kurz banky alebo pobočky zahraničnej banky, ktorá je zmluvnou stranou tohto menového derivátu alebo sa použije referenčný kurz ku dňu ocenenia,
- ak zmluvnou stranou nie je banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa na ocenenie referenčný kurz ku dňu ocenenia.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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.

#### 17. 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 výrobkov a tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky **podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.**

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

**18. Porovnateľné údaje**

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

**19. 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.

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY****1. Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľkách na stranách 22 a 23.

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea 2, ktoré pozostáva z obchodného centra a kancelárskych priestorov, pričom k 31. decembru 2025 bola jeho zostatková cena vo výške 199 324 tisíc EUR, čo predstavuje 97 % z celkového majetku Spoločnosti.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka bola na základe ocenenia centra Eurovea 2 vedením Spoločnosti odhadnutá návratná hodnota tohto majetku. Ocenenie zahŕňa množstvo predpokladov, založených na priamych porovnaníach trhu, alebo v prípade, že porovnateľná transakcia nie je dostupná, na odhadoch. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na výsledok hospodárenia Spoločnosti.

Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre oba segmenty. Návratná hodnota stanovená vedením Spoločnosti je navyše podporená posudkom nezávislého externého znalca. Takto stanovená návratná hodnota k 31. decembru 2025 prevyšuje zostatkovú hodnotu.

Dlhodobý hmotný majetok (EUROVEA 2) je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 198 903 tisíc EUR. – poisťna zmluva

Spoločnosť ma zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok v prospech v financujúcich bánk.

**2. Dlhodobý nehmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľkách na stranách 22 a 23.

Spoločnosť neeviduje v roku 2025 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2024: žiadny).

**3. Dlhodobý finančný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľke na stranách 22 a 23.

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena	
	1.1.2025		31.12.2025		1.1.2025		31.12.2025		01.01.2025	31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	78 383	14 602	0	92 985	23 295	21 725	0	45 020	55 088	47 965
Ocenenie práva	1 212 021	87 767	0	1 299 788	115 907	61 279	0	177 186	1 096 114	1 122 602
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	145 892	0	61 705	84 187	0	0	0	0	145 892	84 187
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>1 436 297</b>	<b>102 369</b>	<b>61 705</b>	<b>1 476 960</b>	<b>139 202</b>	<b>83 004</b>	<b>0</b>	<b>222 206</b>	<b>1 297 094</b>	<b>1 254 754</b>
Pozemky	29 616 583	0	0	29 616 583	0	0	0	0	29 616 583	29 616 583
Stavby	178 459 174	4 667 898	0	509 167	8 187 211	5 923 995	0	14 111 206	170 271 962	169 525 033
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	252 702	48 028	0	300 730	82 330	48 948	0	131 278	170 371	169 452
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	509 167	0	0	-509 167	0	0	0	0	509 167	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	11 991	775	0	12 766	0	0	0	0	11 991	12 766
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>208 849 615</b>	<b>4 716 701</b>	<b>0</b>	<b>213 566 317</b>	<b>8 269 542</b>	<b>5 973 942</b>	<b>0</b>	<b>14 242 484</b>	<b>200 580 074</b>	<b>199 323 833</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Neobežný majetok spolu</b>	<b>210 285 912</b>	<b>4 819 070</b>	<b>61 705</b>	<b>215 043 277</b>	<b>8 408 744</b>	<b>6 055 946</b>	<b>0</b>	<b>14 464 690</b>	<b>201 877 168</b>	<b>200 578 58</b>

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Eurovea 2, s. r. o.**  
**Prehľad o pohybe neobežného majetku**  
**31.12.2024**

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)		Opravy/Opravné položky		Zostatková cena	
	1.1.2024	31.12.2024	1.1.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0
Softvér	58 529	19 855	0	0	53 314	55
Oceňiteľné práva	1 173 485	38 536	5 215	18 080	1 116 574	1 096 114
Goodwill	0	0	56 911	58 996	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obsarovaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	162 840	3 402	0	0	162 840	145 892
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>1 394 854</b>	<b>61 793</b>	<b>62 126</b>	<b>77 076</b>	<b>1 332 728</b>	<b>1 297 095</b>
Pozemky	29 616 583	0	0	0	29 616 583	29 616 583
Stavby	176 176 752	2 282 422	2 375 788	5 811 423	173 800 964	170 271 963
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	247 279	5 423	38 610	43 720	208 669	170 371
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obsarovaný dlhodobý hmotný majetok	280 848	228 319	0	0	280 848	509 167
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	120 429	55 122	0	0	120 429	11 991
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>206 441 891</b>	<b>2 571 286</b>	<b>2 414 398</b>	<b>5 855 143</b>	<b>204 027 492</b>	<b>200 58</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0
Obsarovaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Neobežný majetok spolu</b>	<b>207 836 744</b>	<b>2 633 078</b>	<b>2 476 524</b>	<b>5 932 220</b>	<b>205 360 220</b>	<b>201 877 169</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**4. Pohľadávky**

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2025 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	59 435	0	0	59 435
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>59 435</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59 435</b>

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri čiastočnej úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	483 007	1 412 637
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 156 208	1 057 874
<b>Spolu</b>	<b>1 639 215</b>	<b>2 470 511</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**5. Odložená daňová pohľadávka**

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou	0	0
– odpočítateľné	15 289 790	8 266 779
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	5 501 522	3 677 942
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	24%	24%
<b>Odložená daňová pohľadávka</b>	<b>4 989 915</b>	<b>2 866 733</b>
<b>Vykázaná odložená daňová pohľadávka</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2025	0
Stav k 31. decembru 2024	0
<b>Zmena</b>	<b>0</b>
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

**6. Časové rozlíšenie**

Ide o tieto položky:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	48 296	38 073
<b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b>	<b>48 296</b>	<b>38 073</b>
Náklady budúcich období – dlhodobé		
Ostatné	218	330
<b>Spolu náklady budúcich období - dlhodobé</b>	<b>218</b>	<b>330</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	9	5	7	2	7	9		
DIČ	2	1	2	0	5	4	9	0	0	2

Příjmy budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	-126 614	0
<b>Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé</b>	<b>-126 614</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>	<b>-78 100</b>	<b>38 403</b>

## 7. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 je 45 875 000 EUR (k 31. decembru 2024: 15 875 000 EUR).

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia roka 2025 zvýšilo o 30 000 000 EUR. Toto zvýšenie je k 31. decembru 2025 už zapísané v obchodnom registri.

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2024 vo výške 12 633 022 EUR bola rozdelená takto:

	EUR
Výplata dividend	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Úhrada straty minulých období	
Prevod na neuhradenú stratu	12 633 022
<b>Spolu</b>	<b>12 633 022</b>

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025 vo výške -11 737 355 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

– prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 11 737 355 EUR.

## 8. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2025 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>10 000</b>	<b>9 000</b>	<b>8 500</b>	<b>-</b>	<b>10 500</b>
<b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>					
Ostatné služby	10 000	9 000	8 500	-	10 500
	<u>10 000</u>	<u>9 000</u>	<u>8 500</u>	<u>-</u>	<u>10 500</u>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**9. Závázky**

Závázky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Závázky po lehote splatnosti	9 992	17 223
Závázky v lehote splatnosti	66 426 475	83 383 290
<b>Spolu</b>	<b>66 436 467</b>	<b>83 400 513</b>

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závázky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Závázky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	2 867 831	874 376	1 993 455	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	37 924 495	0	37 924 495	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	25 518 638	0	25 518 638	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Závázky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závázky voči zamestnancom	433	433	0	0
Závázky zo sociálneho poistenia	262	262	0	0
Daňové záväzky a dotácie	124 809	124 809	0	0
Závázky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>66 436 467</b>	<b>999 880</b>	<b>65 436 587</b>	<b>0</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	3 209 918	1 524 123	1 675 130	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	63 822 349	63 822 349	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	1 325 835	0	1 325 835	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	262	262	0	0
Daňové záväzky a dotácie	101	101	0	0
Záväzky z derivátových operácií	227 580	227 580	0	0
Iné záväzky	14 825 133	14 825 133	0	0
	<b>83 400 513</b>	<b>80 388 882</b>	<b>3 011 631</b>	<b>0</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**10. Bankové úvery**

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v eurách k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024	Suma istiny v eurách k 31.12.2024	
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>							
Syndikovaný bankový úver č.2	EUR	2,1% + 3M Euribor	30.09.2030	118 387 336	118 387 336	0	0
				<b>118 387 336</b>	<b>118 387 336</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé bankové úvery</b>							
Syndikovaný bankový úver č.1	EUR	1,95% + 3M Euribor	30.09.2025	0	0	105 000 000	105 000 000
Syndikovaný bankový úver č.2	EUR	2,1% 3M Euribor	31.12.2026	2 039 360	2 039 360	0	0
Bankový úver	EUR	5,25% + 6M Euribor	31.12.2025	0	0	18 691 230	18 691 230
Tatrabanka kontokorent	EUR			0	0	599 886	599 886
				<b>2 039 360</b>	<b>2 039 360</b>	<b>124 291 116</b>	<b>124 291 116</b>
<b>Spolu</b>				<b>120 426 696</b>	<b>120 426 696</b>	<b>124 291 116</b>	<b>124 291 116</b>

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 039 360	124 291 116
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	118 387 336	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Spolu</b>	<b>120 426 696</b>	<b>124 291 116</b>

Na zabezpečenie syndikovaného bankového úveru bolo v prospech banky zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok, hnutel'ný majetok, pohľadávky spoločnosti.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	9	5	7	2	7	9		
DIČ	2	1	2	0	5	4	9	0	0	2

**11. Pôžičky a návratné finančné výpomoci**

Spoločnosť obdržala úročené pôžičky od účtovných jednotiek:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v eurách k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024	Suma istiny v eurách k 31.12.2024	
<b>Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci</b>							
Trenesema							
Development Limited - istina	EUR	10%	31.10.2030	36 341 433	36 341 433	0	0
Trenesema Development Limited - úroky	EUR	10%	31.10.2030	1 583 063	1 583 063	0	0
Eurovea, a. s. - istina	EUR	4,1%	23.09.2030	24 019 257	24 019 257	0	0
Eurovea, a. s. - úroky	EUR	4,1%	23.09.2030	243 783	243 783	0	0
<b>Spolu</b>				<b>62 187 535</b>	<b>62 187 535</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci</b>							
Eurovea 2 financing, s. r. o.							
	EUR	6,4%	28.05.2025	0	0	63 822 349	63 822 349
RMS Mezzanine, a. s.	EUR	5,7%	31.12.2025	0	0	14 824 699	14 824 699
<b>Spolu</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78 647 048</b>	<b>78 647 048</b>

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	0	78 647 048
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	62 187 535	0
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
<b>Spolu</b>	<b>62 187 535</b>	<b>78 647 048</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**12. Časové rozlíšenie**

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
<b>Výnosy budúcich období - krátkodobé</b>		
Dopredu fakturované služby	1 005 087	911 494
<b>Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé</b>	<b>1 005 087</b>	<b>911 494</b>
<b>Spolu</b>		
<b>Výdavky budúcich období - krátkodobé</b>		
Iné	0	22 760
<b>Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé</b>	<b>0</b>	<b>22 760</b>
<b>Spolu</b>	<b>1 005 087</b>	<b>934 254</b>

**F. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOV ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMI****1. Deriváty**

Spoločnosť mala uzatvorený úrokový swap (IRC) s nominálnou hodnotou 71 200 000 EUR s trvaním do septembra roka 2025.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohľadávky	záväzku	
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Úrokový swap	0	0	0 %
	k 31.12.2025		k 31.12.2024
	Zmena reálnej hodnoty výsledok vlastné hospodárenia imanie		Zmena reálnej hodnoty výsledok vlastné hospodárenia imanie
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Úrokový swap	0	0	-119 902

Úrokovým swapom bol k 31. decembru 2024 zabezpečený úver do výšky 71 200 000 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV**

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2025			2024		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-11 733 515			-12 629 182		
z toho teoretická daň 24 %		-2 816 044	24,00 %		-2 652 128	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	11 874 025	2 849 766	- 24,00%	10 985 025	2 306 855	-18,27 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-108 238	-25 977	0,22 %	-179 423	-37 679	0,30 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	32 272	7 745	0,22 %	-1 823 580	-382 952	3,03 %
<b>Splatná daň</b>		<b>3 840</b>	<b>-0,03 %</b>		<b>3 840</b>	<b>-0,03 %</b>
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
<b>Celková vykázaná daň</b>		<b>3 840</b>	<b>-0,03 %</b>		<b>3 840</b>	<b>-0,03 %</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2025	2024
	EUR	EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky z príjmov účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku z príjmov účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	20 791 312	11 944 721
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Od 1. januára 2017 je sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike 21 %. Od 1. januára 2025 sa zvýšila sadzba dane z príjmov na 24 % pre účtovné jednotky s príjmami (výnosmi) vyššími ako 5 000 000 EUR.

## H. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

### 1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2025	2024
	EUR	EUR
<b>Služby</b>		
Nájomné	7 611 176	6 329 407
Prefakturácia prevádzkových nákladov	3 638 595	5 058 030
Iné	1 002 337	1 205 499

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	9	5	7	2	7	9		
DIČ	2	1	2	0	5	4	9	0	0	2

<b>Spolu</b>	<b>12 252 108</b>	<b>12 592 936</b>
--------------	-------------------	-------------------

**2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**

	2025 EUR	2024 EUR
Náhrada škody od poisťovne	43 771	65 700
<b>Spolu</b>	<b>43 771</b>	<b>65 700</b>

**3. Náklady na poskytnuté služby**

	2025 EUR	2024 EUR
Manažment fees	600 000	600 000
Nájomné	129 164	72 096
Public relations, marketing	255 325	277 143
Upratovanie	857 858	943 525
Strážna služba	852 609	756 085
Opravy a údržba	125 011	151 285
Audit a poradenstvo	35 475	34 693
Iné	1 867 844	1 785 211
<b>Spolu</b>	<b>4 723 286</b>	<b>4 620 038</b>

**4. Ostatné náklady na hospodársku činnosť**

	2025 EUR	2024 EUR
Poistenie	202 526	200 746
Iné	52 841	1 379
<b>Spolu</b>	<b>255 367</b>	<b>202 125</b>

**5. Finančné náklady**

	2025 EUR	2024 EUR
Nákladové úroky	10 065 602	11 310 226
Bankové poplatky	51 105	287 053
Iné	2 691	10 453
<b>Spolu</b>	<b>10 119 398</b>	<b>11 607 731</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**6. Náklady za audit a poradenstvo**

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2025 EUR	2024 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítormi alebo audítorskou spoločnosťou	19 373	18 000
Iné uisťovacie služby	5 300	0
Daňové poradenstvo	1 682	3 750
Ostatné neaudítorské služby	0	0
<b>Spolu</b>	<b>26 354</b>	<b>21 750</b>

**7. Čistý obrat**

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2025 EUR	2024 EUR
Slovenská republika	Nájomné	7 611 176	6 329 407
	Prefakturácia	3 638 595	5 058 030
	Iné služby	1 002 337	1 205 499
	<b>Spolu</b>	<b>12 252 108</b>	<b>12 592 936</b>

**H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****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. Prenajatý majetok**

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom obchodnej galérie a kancelárskych priestorov tretím osobám na základe nájomných zmlúv. Ročné výnosy z nájomného sú približne 7 611 176 EUR. Nájomné zmluvy s nájomníkmi sú uzatvorené individuálne prevažne na obdobie 5 až 10 rokov. Prenajaté obchodné priestory a kancelárie vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote približne 199 324 tisíc EUR.

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

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2025.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB**

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED.

**Transakcie s materskou účtovnou jednotkou**

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou.

	2025	2024
	EUR	EUR
Úrokové náklady	1 798 956	0
<b>Náklady spolu</b>	<b><u>1 798 956</u></b>	<b><u>0</u></b>

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Prijatá pôžička	37 924 495	0
<b>Záväzky spolu</b>	<b><u>37 924 495</u></b>	<b><u>0</u></b>

Materská spoločnosť v priebehu účtovného obdobia zvýšila základné imanie spoločnosti o 30 mil. eur.

**Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami**

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2025	2024
	EUR	EUR
Parkovné	457 749	435 416
Iné služby	14 070	12 313
<b>Výnosy spolu</b>	<b><u>471 819</u></b>	<b><u>447 730</u></b>

	2025	2024
	EUR	EUR
Úrokové náklady	1 871 974	3 292 363
Iné služby	749 958	735 792
<b>Náklady spolu</b>	<b><u>2 378 149</u></b>	<b><u>4 028 155</u></b>

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	54 987	51 722

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**Majetok spolu**54 98751 722

31. 12. 2025

31. 12.  
2024

EUR

EUR

Závazky z obchodného styku

28 685

33 792

Závazky z pôžičky

24 263 040

0

Závazky z pôžičky Eurovea 2 financing, s. r. o.

0

63 822 349

**Závazky spolu**24 291 27563 856 141**K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

V sledovanom účtovnom období neboli vyplatené žiadne odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť (v roku 2024: neboli vyplatené).

Členom štatutárnemu 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 (v roku 2024: žiadne).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

**L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA**

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2025 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>15 875 000</b>	<b>30 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 875 000</b>
Základné imanie	15 875 000	30 000 000			45 875 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>975 061</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>975 061</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	975 061	0	0	0	975 061
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>-119 902</b>	<b>228 110</b>	<b>-108 209</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-119 902	228 110	-108 209	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>-4 695 597</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 633 022</b>	<b>-17 328 619</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 509 031	0	0	0	4 509 031
Neuhradená strata minulých rokov	-9 204 628	0	0	12 633 022	-21 837 650
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>-12 633 022</b>	<b>0</b>	<b>-11 737 355</b>	<b>-12 633 033</b>	<b>-11 737 355</b>
<b>Spolu</b>	<b>-598 459</b>	<b>30 228 110</b>	<b>-11 845 564</b>	<b>0</b>	<b>17 784 087</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2024 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2024 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>15 875 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 875 000</b>
Základné imanie	15 875 000	0	0	0	15 875 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>975 061</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>975 061</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	975 061	0	0	0	975 061
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-119 902</b>	<b>0</b>	<b>-119 902</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	-119 902	0	-119 902
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>4 139 761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 835 357</b>	<b>-4 695 597</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 509 031	0	0	0	4 509 031
Neuhradená strata minulých rokov	-369 271	0	0	8 835 357	-9 204 628
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>-8 835 357</b>	<b>0</b>	<b>-12 633 021</b>	<b>-8 835 357</b>	<b>-12 633 022</b>
<b>Spolu</b>	<b>12 154 465</b>	<b>0</b>	<b>-12 752 043</b>	<b>0</b>	<b>-598 459</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

  
DIČ 

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**M. PREHEAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2025**

	2025	2024
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Peňažné toky z prevádzky	5 042 906	2 833 021
Zaplatené úroky	-11 447 608	-6 884 078
Prijaté úroky	0	102 602
Zaplatená daň z príjmov	71 714	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-6 332 988	-3 949 355
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu		
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-6 332 988</b>	<b>-3 949 355</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku	-4 757 365	-2 448 979
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-4 757 365</b>	<b>-2 448 979</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov	0	0
Príjmy z úverov	124 084 443	8 000 000
Príjmy z pôžičiek	25 194 257	500 000
Splátky prijatých úverov	-137 657 229	-1 000 000
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>11 621 470</b>	<b>7 500 000</b>
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	531 117	1 101 668
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	3 051 344	1 949 786
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>3 582 571</b>	<b>3 051 454</b>
Finančné účty	3 582 571	3 651 340
Kontokorentné účty	0	-599 886
	<b>3 582 571</b>	<b>3 051 454</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	9	5	7	2	7	9		
DIČ	2	1	2	0	5	4	9	0	0	2

	2025 EUR	2024 EUR
<b>Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)</b>	<b>-11 733 517</b>	<b>-12 629 181</b>
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	6 055 947	5 932 220
Opravná položka k pohľadávkam	59 435	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Úrokové náklady, netto	10 065 601	11 207 624
Rezervy	500	1 500
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a jeho účtovnou hodnotou	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	- 119 902
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	4 447 966	4 392 260
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	841 519	1 925 270
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	-246 580	-3 484 509
<b>Peňažné toky z prevádzky</b>	<b>5 042 906</b>	<b>2 833 021</b>

**Peňažné prostriedky**

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

**Peňažné ekvivalenty**

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.