

A. Informácie o účtovnej jednotke**A. a) Obchodné meno a sídlo**

Arcona Capital RE Slovakia s.r.o.

(zmena názvu obchodného mena: do 14.09.2016 Palmer Capital RE Slovakia s.r.o.)

(zmena názvu obchodného mena: do 21.11.2012 MERE Slovakia s.r.o.)

Letná 45

040 01 Košice

Spoločnosť Arcona Capital RE Slovakia, s.r.o., (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 26.09.2006 a do Obchodného registra bola zapísaná 30.09.2006 (Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 19211/V).

A. b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky**Hlavný predmet podnikania:**

1. prenájom nehnuteľností, s poskytovaním doplnkových služieb - obstarávateľské služby spojené s prenájomom.
2. Správa nehnuteľností – obstarávateľské služby spojené so správou.

Ostatné činnosti účtovnej jednotky sú uvedené vo výročnej správe podľa zapísaných predmetov podnikania uvedených v obchodnom registri.

A. c) Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

A. d) Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

A. e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky
 Riadna

 mimoriadna

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods.6 zákona NR. č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1.1.2025 do 31.12.2025.

A. f) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Rozhodnutím jediného spoločníka v pôsobnosti Valného zhromaždenia zo dňa 19.05.2025 bola účtovná závierka za predchádzajúce účtovné obdobie schválená.

C. Informácie o konsolidovanom celku

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej závierky spoločnosti Arcona Property Fund N.V., De Entree 55, 1101BH, Amsterdam, Holandské kráľovstvo. Táto konsolidovaná účtovná závierka je k nahliadnutiu priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

D. Ďalšie informácie

a/ rozpracované v časti E.

b/ rozpracované v časti F.

c/ rozpracované v časti G.

d/ rozpracované v časti H.

e/ rozpracované v časti I.

f/ rozpracované v časti J.

g/ rozpracované v časti K.

h/ rozpracované v časti L.

i/ rozpracované v časti M. a N.

j/ rozpracované v časti O.

k/ rozpracované v časti P.

l/ rozpracované v časti R.

E. Informácie a účtovných zásadách a účtovných metódach**E. a) Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:** áno Nie

Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovná jednotka v blízkej budúcnosti uvažuje, že alebo podstúpi proces likvidácie spoločnosti, alebo sa pokúsi nájsť kupcu a spoločnosť sa predá.

E. b) Zmeny účtovných zásad a metód:

Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci platného zákona o účtovníctve.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

E. c) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov,

Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína dňom uvedenia majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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
goodwill	5	lineárna	20

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína dňom uvedenia dlhodobého majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevýši 1700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa 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	40	lineárna	2,5
stroje, prístroje a zariadenia	4 / 12	lineárna	25 / 8,33

dopravné prostriedky	4 / 6	lineárna	25 / 16,66
----------------------	-------	----------	------------

Odpisy sa zaokrúhľujú na celé eurá smerom nahor.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

Cenné papiere a podiely sa oceňujú obstarávacími cenami, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov.

Nakupované zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, skonto a pod.) Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Zásoby obstarané zámenou sa oceňujú reálnou hodnotou. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou, postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam.

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, oceňujú sa ich menovitou hodnotou. Riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

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

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.

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.

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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.

Zamestnanecké požitky. Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky /napr. zdravotná starostlivosť/ sa účtujú v účtovnom období, v ktorom ich zamestnanci využili.

Splatná daň z príjmu. Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

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

Operatívny prenájom: majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastníka, nie nájomca.

Cudzia mena: majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na euro kurzom Európskej centrálnej banky alebo Národnej banky Slovenska, ak voči danej mene nebol určený kurz Európskou centrálnou bankou, vyhlásený v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa majetok a záväzky v cudzej mene prepočítavajú na euro kurzom Európskej centrálnej banky alebo Národnej banky Slovenska vyhláseným v tento deň. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú na eurá. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Vykazovanie výnosov: Spoločnosť nemá výnosy z predaja výrobkov. Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane 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.

Porovnateľné údaje: Niektoré údaje za predchádzajúce účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia predchádzajúceho obdobia.

E. e) Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku:

Spoločnosti neboli poskytnuté dotácie na obstaranie majetku.

E. f) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v aktuálnom zdaňovacom období nerealizovala žiadne opravy chýb minulých období.

F. Informácie o údajoch na strane aktív súvahy**F. a) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Spoločnosť nevlastní žiaden dlhodobý nehmotný majetok.

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost hnutelné veci a súbory hnut. vecí	Pest. celky trvalých porastov	Zákl. stádo a ťažné zvieratá	Ost. DHM	Obstarávaný DHM	Poskyt. predd na DHM	Spolu
A	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatk u účtovného obdobia	303 313	7 153 548	13 163				13 284		7 483 308
Prírastky		209 436					209 436		418 872
Úbytky	303 313	7 362 984	13163				222 720		7 902 180
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0				0		0
Oprávky									
Stav na začiatk u účtovného obdobia		4 139 386	12 379						4 151 765
Prírastky		167 723	784						168 507
Úbytky		4 307 109	13 163						4 320 272
Stav na konci účtovného obdobia		0	0						0
Opravné položky									
Stav na začiatk u účtovného obdobia									0
Prírastky									0
Úbytky									0
Stav na konci účtovného obdobia									0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatk u účtovného obdobia	303 313	3 014 162	784				13 284		3 331 543
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0				0		0

Významný medziročný pokles v stálych aktívach je spôsobený predajom poslednej nehnuteľnosti z portfólia spoločnosti, ktorý bol realizovaný v decembri 2025.

Tabuľka č. 3:

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost hnuteľné veci a súbory hnut vecí	Pest. celky trvalých porastov	Zákl stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstará- vaný DHM	Poskyt. predd na DHM	Spolu
A	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 296 783	12 815 355	31 768				29 243		14 173 149
Prírastky		66 708					65 608		132 316
Úbytky	993 470	5 728 515	18 605				81 567		6 822 157
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	303 313	7 153 548	13 163				13 284		7 483 308
Oprávk									
Stav na začiatku účtovného obdobia		7 774 620	26 448						7 801 068
Prírastky		250 376	1 368						251 744
Úbytky		3 885 610	15 437						3 901 047
Stav na konci účtovného obdobia		4 139 386	12 379						4 151 765
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									0
Prírastky									0
Úbytky									0
Stav na konci účtovného obdobia									0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 296 783	5 040 735	5 320				29 244		6 372 082
Stav na konci účtovného obdobia	303 313	3 014 162	784				13 284		3 331 543

F. b) Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku :

Poistený majetok	Poistná suma (v celých EUR)	Platnosť zmluvy od - do
Budovy - nehnuteľnosti	17 419 000	od 11.02.2023 do 11.02.2026
Sklo	3 640	od 11.02.2023 do 11.02.2026
Strata nájomného	1 637 974	od 11.02.2023 do 11.02.2026
Poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu	350 000	od 11.02.2023 do 11.02.2026

Dlhodobý majetok Spoločnosti je poistený v poisťovni Allianz Poisťovňa, a.s. pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou a poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu.

F. c) Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku a dlhodobom hmotnom majetku, na ktorý je zriadené záložné právo a o dlhodobom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Na nehmotný majetok Spoločnosti nie je zriadené záložné právo.

K nehnuteľnostiam Spoločnosti bolo zriadené záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.

F. d) Prehľad o dlhodobom nehmotnom a hmotnom majetku, pri ktorom vlastnícke práva nadobudol veriteľ zmluvou o zabezpečovacom prevode práva, alebo ktorý užíva ÚJ na základe zmluvy o výpožičke:

K vyššie uvedenému bodu F.d) Spoločnosť nemá obsahovú náplň

F. e) Prehľad o dlhodobom nehnuteľnom majetku, pri ktorom nebolo vlastnícke právo zapísané vkladom do katastra nehnuteľností ku dňu zostavenia účtovnej závierky a táto ho užíva:

K vyššie uvedenému bodu F.e) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

F. f) Charakteristika Goodwilu:**F. g) Prehľad o položkách účtovaných na účte 097 - Opravná položka k nadobudnutému majetku:****F. h) Prehľad o výskumnej a vývojovej činnosti v bežnom období:****F. i) Informácie k časti F. písm. i) prílohy č. 3 o štruktúre dlhodobého finančného majetku****F. j) Informácie o dlhodobom finančnom majetku**

F. j) a l) Informácie o poskytnutých dlhodobých pôžičkách

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
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé pôžičky					
Krátkodobé pôžičky					
Úver pre spoločníka Arcona Property Fund N.V. (skôr Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V.) - istina	EUR	Fixed, 7,50%	31.12.2026	439 633	439 633
Úver pre spoločníka Arcona Property Fund N.V. (skôr Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V.) - úroky	EUR	Fixed, 7,50%	31.12.2026	80 806	47 834
Krátkodobé finančné výpomoci					

F. m) Informácie o dlhodobom finančnom majetku**F. n) Ocenenie dlhodobého finančného majetku ku dňu zostavenia účtovnej závierky:****F. o) Informácie o opravných položkách k zásobám****F. p) Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať****F. q) Informácie o zákazkovej výrobe a o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj**

K vyššie uvedeným bodom F.f.) - F.q) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

F. r) Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľ z obchodného styku	216 932	37 488		27 198	227 222
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku					
Pohľ voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu	216 932	37 488		27 198	227 222

F. s) Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Tabuľka č. 1

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Iné pohľadávky	0		0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0		0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	8 469 723	67 296	8 537 019
Pohľadávky voči spoločn. členom a združeniu	520 439		520 439
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	12 287		12 287
Iné pohľadávky	46 142		46 142
Krátkodobé pohľadávky spolu	9 048 591	67 296	9 115 887

Pohľadávky z obchodného styku predstavujú prevažne pohľadávku z titulu vystavenej faktúry za predaj nehnuteľnosti vo výške 8 200 000 EUR.

Tabuľka č. 2

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Pohľadávky po lehote splatnosti	67 296	269 867
Pohľadávky so zostatk. dobou spl. do jedného roka	8 514 519	80 275
Krátkodobé pohľadávky spolu	8 581 815	350 142
Pohl. so zostatkovou dobou spl. 1 - 5 rokov	0	106 119
Pohl. so zostatkovou dobou spl. dlhšou ako 5 rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	106 119

F. t) a u) Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	x	
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	x	

F. v) Informácie o odloženej daňovej pohľadávke

Vid' bod G. f)

F. w) Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 374	1 305
Bežné bankové účty	283 093	616 063
Spolu	284 467	617 368

F. x) Informácie o vývoji opravnej položky ku krátkodobému finančnému majetku

F. y) Informácie o krátkodobom finančnom majetku, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

F. za) Informácie o ocenení krátkodobého finančného majetku, ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka reálnou hodnotou

K vyššie uvedeným bodom F.x), F.y), F. za) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

F. zb) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	13 673
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	2 264	23 798
poistné	2 264	2 262
ostatné	0	21 536
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	2 166
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	15 920
Príjmy z predaja nehnuteľnosti		

F. zc) Informácie prílohy č. 3 o majetku prenajatom formou finančného prenájmu

Spoločnosť neúčtovala o majetku prenajatom formou finančného prenájmu.

G. Informácie k údajom vykázaným na strane pasív súvahy**G. a) 1, 2, 4, 6) Údaje o vlastnom imaní:****Popis základného imania, výška upísaného imania nezapísaného v OR:**

Spoločnosť neeviduje upísané imanie nezapísané v OR

Informácie k údajom o zmenách vlastného imania – viď. bod P

G. a. 3) Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	902 842
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov (použitie na úhradu straty z minulých období)	836 280
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	836 280

G. a.5) Prehľad o zisku a strate, ktorá nebola účtovaná ako náklad alebo výnos, ale priamo na účty vlastného imania:

Pre vyššie uvedený bod G.a.5) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

G. b.) Informácie o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku Účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci Účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	55 064	38 398	55 064		38 398
energie	29 555	8 216	29 555		8 216
účtovná závierka	0	0	0		0
audit	0	0	0		0
ostatné	25 509	30 182	25 509		30 182
Nevyfakturované dodávky	30 756	31 261	30 756		31 261

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku Účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci Účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	81 241	55 064	81 241		55 064
energie	18 702	29 555	18 702		29 555
účtovná závierka	0	0	0		0
audit	0	0	0		0
ostatné	62 539	25 509	62 539		25 509
Nevyfakturované dodávky	20 142	30 756	20 142		30 756

G. c) a d) Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr.predch. účt. obd.
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zost. dobou spl. do jedného roka vrátane	1 281 783	273 973
Krátkodobé záväzky spolu	1 281 783	273 973
Záväzky so zost. dobou spl. do jedného roka vrátane	3 025 300	176 400
Krátkodobé bankové úvery spolu	3 025 300	176 400
Záväzky so zost. dobou spl. jeden rok až päť rokov (bankové úvery)	0	0
Záväzky so zost. dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé bankové úvery spolu	0	0
Záväzky so zost. dobou spl. jeden rok až päť rokov (ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám)	0	18 363
Záväzky so zost. dobou spl. jeden rok až päť rokov (ostatné záväzky z obchodného styku – zádržné a dlhodobé prijaté preddavky)	0	0
Záväzky so zost. dobou splatnosti nad päť rokov	0	
Dlhodobé záväzky spolu	0	18 363

G. f) Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	213 314	442 163
odpočítateľné	213 314	442 163
zdaniteľné		
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:		
odpočítateľné		
zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	44 796	92 854
Uplatnená daňová pohľadávka		
Zaúčtovaná ako náklad	48 058	21 642
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok		
Zmena odloženého daňového záväzku		
Zaúčtovaná ako náklad		
Zaúčtovaná do vlastného imania		

G. g) Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Spoločnosť nezamestnáva žiadnych pracovníkov – neúčtuje o sociálnom fonde.

G. h) Informácie o vydaných dlhopisoch

Spoločnosť nevlastní dlhopisy.

G. i) Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Tabuľka č. 1

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
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery					
Dlhod. časť úveru SLSP	EUR	3M EURIBOR +2,5	31.12.2025	0	2 981 200
	EUR				
Krátkodobé bankové úvery					
Krátkod. časť dlhod. úveru SLSP	EUR	3M EURIBOR +2,5	31.12.2025	3 025 300	176 400

G. j) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	1 837
predpis úrokov z úverov: Slovenská sporiteľňa		
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
prijatá platba za prenájom		0
prijatá platba za ubytovanie - študenti		

G. k) Informácie o významných položkách derivátov za bežné účtovné obdobie**G. l) Informácie o položkách zabezpečených derivátmi****G. m) Informácie o majetku prenajatom formou finančného prenájmu**

K vyššie uvedeným bodom G.k), G.l), G.m) Spoločnosť nemá obsahovú náplň

H. Informácie k údajom vykázaným vo výnosoch**H. a) Informácie o tržbách za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony predstavujú tržby z nájmov a súvisiacich služieb.

H. b) Informácie o zmene stavu vnútroorganizačných zásob**H. c) Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov**

K vyššie uvedeným bodom H.b) a H.c) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

H. d) až f) Informácie o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov		0
Ostatné významné položky výnosov z hosp. činnosti, z toho:	2 015	9 073
tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku		
zmluvné pokuty a penále	0	0
výnosy z poisťných plnení	0	0
výnosy z odpísaného záväzku	0	0
Prepočet uplatnenej DPH ročným koeficientom		
Ostatné	2 015	9 073
Finančné výnosy, z toho:	38 393	79 870
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	26	95
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	0
Prijaté bankové úroky	5 394	13 417
Prijaté úroky z posk.úveru APF N.V.	32 973	66 358
Mimoriadne výnosy, z toho:	0	0

H. g) Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	1 314 649	1 598 277
Tržby za tovar	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	2 015	9 073
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	8 199 883	3 800 000
Čistý obrat celkom	9 516 547	5 407 350

Informácie k údajom vykázaným v nákladoch

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	862 006	777 929
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, IFRS balíček</i>	34 720	34 478
Ost. významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	827 286	743 451
Opravy a údržba	104 663	106 518
Správa nehnuteľností	135 916	156 929
Stráženie a bezpečnostné služby	66 283	81 745
Upratovanie	25 162	30 961
Odvoz a likvidácia odpadu	1 284	1 170
Stočné	6 198	6 395
Poštové a telekomunikačné služby	375	1 396
Nájomné platené	0	0
Účtovníctvo a zostavenie účtovnej závierky	27 600	27 600
Právne služby	36 251	24 630
Oceňovanie a ekonomické poradenstvo	118 206	225 229
Provízie	229 312	25 182
Ostatné služby	76 036	55 696
Ost. významné položky nákladov z hosp. činnosti, z toho:	3 760 443	3 382 450
Spotreba materiálu a energie	91 978	133 727
Daň z nehnuteľnosti	27 868	70 242
Pokuty a penále	2	5
Miestne poplatky – daň z ubytovania	0	0
Miestne poplatky – komunálny odpad	16 885	18 334
Odpis pohľadávok	0	0
Tvorba opravnej položky k pohľadávkam	10 290	2 031
Poistné	14 195	15 402
Ostatné náklady – koeficient DPH	55 123	36 091
Zostatková cena predaného majetku	3 359 188	2 854 403
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	168 507	251 744
Ostatné	16 407	471

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné náklady, z toho:	173 157	281 559
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	668	813
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	172 489	280 746
úroky z úveru Tatra Banka	0	0
úroky z úveru SLSP	149 057	270 766
úroky z pôžičky od spoločníka	0	0
ostatné platené úroky		
bankové poplatky	23432	9 980
ostatné finančné náklady		
Mimoriadne náklady, z toho:	0	0

J. Informácie k údajom o daniach z príjmov**J. a) až e) Informácie o daniach z príjmov – odložené dane**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predch. účt. období, ku ktorým sa v predch. účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala		
Suma odloženého daň. záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka		
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

K bodu **J. a)-e)** Spoločnosť nemá obsahovú náplň (odložená daňová pohľadávka – vid' bod G. f).

J. f) a g) Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	4 759 334	x	x	1 045 287	x	x
teoretická daň	x	1 142 240	24	x	219 510	21
Daňovo neuznané náklady	-103 280	-24 787	24	189 282	39 749	21
Výnosy nepodliehajúce dani	108 148	25 957	24	148 378	31 159	21
Umorenie daňovej straty				0	0	
Spolu	4 547 906	1 091 498	24	1 086 191	228 100	21
Splatná daň z príjmov	x	1 091 498	24	x	228 100	21
Daň z úroku	x	1 025		x	2 549	
Odložená daň z príjmov	X	48 058		X	-21 642	
Celková daň z príjmov	x	1 140 581		x	209 007	

K. Informácie k údajom na podsúvahových účtoch

Spoločnosť neúčtovala na podsúvahových účtoch.

L. Informácie k údajom o iných aktívach a iných pasívach

L. a) a b) Informácie o podmienených záväzkoch

Tabuľka č. 1

Druh podmieneného záväzku	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí		
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		
Zo zmluvy o podriadenom záväzku		
Z ručenia		
Iné podmienené záväzky		

Tabuľka č. 2

Druh podmieneného záväzku	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí		
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		

Spoločnosť neviduje vyššie uvedené podmienené záväzky voči spriazneným osobám.

L. c) Informácie o podmienenom majetku

Pre uvedený bod Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

M. Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov

Členom štatutárnych orgánov neboli v roku 2025 vyplatené žiadne príjmy.

N. Informácie k údajom o ekonomických vzťahoch so spriaznenými osobami

Tabuľka č. 1

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
	01		
	02		
Arcona Capital Czech Republic s.r.o.	03	118 207	225 229

Tabuľka č. 2

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
Materská účtovná jednotka	08	439 633	439 633
	11	80 806	47 834

Vysvetlivky:

Kód druhu obchodu	Druh obchodu:
1	kúpa
2	predaj
3	poskytnutie služby
4	obchodné zastúpenie
5	licencia
6	transfer
7	know-how
8	úver, pôžička
9	výpomoc
10	záruka
11	11 iný obchod

Vyššie uvedené obchody medzi spriaznenými osobami boli uzatvorené na základe obvyklých obchodných podmienok.

N. a) zoznam obchodov **neuzavretých na základe obvyklých obchodných podmienok**, ktoré sa uskutočnili medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami **uvedenými v časti L. písm. b)**, a to 1. druh obchodu, napríklad kúpa alebo predaj, poskytnutie služby, obchodné zastúpenie, licencie, transfery, know-how, úver, pôžička, výpomoc, záruka, 2. významná charakteristika obchodu, a to najmä hodnotové vyjadrenie obchodu alebo percentuálne vyjadrenie obchodu k celkovému objemu obchodov realizovaných účtovnou jednotkou, informácia o neukončených obchodoch v hodnotovom vyjadrení obchodu alebo percentuálnom vyjadrení obchodu k celkovému objemu obchodov realizovaných účtovnou jednotkou a informácia o cenách realizovaných obchodov medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami,

N. b) o obchodoch podľa písmena a), ktoré sú rovnakého druhu a uvádzajú sa kumulovane okrem informácií o týchto obchodoch, ktoré sa v súlade s požiadavkami na uvádzané informácie podľa § 3 ods. 1 uvádzajú samostatne.

K vyššie uvedeným bodom **N.a) bod 1-2 a N.b)** Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

O. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky

Účtovná jednotka koncom roka 2025 predala svoju poslednú nehnuteľnosť. Vďaka tomuto predaju v mesiaci 01/2026 splatila bankový úver v plnej výške.

Účtovná jednotka v blízkej budúcnosti uvažuje, že alebo podstúpi proces likvidácie spoločnosti, alebo sa pokúsi nájsť kupcu a spoločnosť sa predá.

P. Informácie k údajom o zmenách vlastného imania

Tabuľka č. 1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 000				5 000
Vlastné akcie a obch. podiely					
Zmena zákl. imania					
Pohl' za upísané vl. imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný RF (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oc. rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	303 320				303 320
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk min. obd	66 562	836 280			902 842
Neuhradená strata min. obd	0				
VH bežného účt. Obdobia	836 280	3 618 753		836 280	3 618 753
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vl. imania					
Účet491:vl.imanieFO-podnikat.					

Spoločnosť bola založená peňažným vkladom jediného spoločníka.

Výsledok hospodárenia za rok 2024, zisk, vo výške 836 280 EUR, bol na základe Rozhodnutia jediného spoločníka v pôsobnosti valného zhromaždenia zo dňa 19.05.2025 preúčtovaný na účet nerozdeleného zisku minulých období.

O výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025 rozhodne Valné zhromaždenie.

Tabuľka č.2

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	3 033 194		3 028 194		5 000
Vlastné akcie a obch. podiely					
Zmena zákl. imania					
Pohľ za upísané vl. imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný RF (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oc. rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	303 320				303 320
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk min. obd	0	66 562			66 562
Neuhradená strata min. obd	0				0
VH bežného účt. Obdobia	66 562	836 280		66 562	836 280
Vyplatené dividendy			0	0	
Ostatné položky vl. imania					
Účet491:vl.imanieFO-podnikat.					

Dňa 19.03.2024 bolo znížené základné imanie o sumu vo výške 1 660 194 EUR. Dňa 28.11.2024 bolo znížené základné imanie o ďalšiu sumu vo výške 1 368 000 EUR. Celková suma základného imania tak klesla na sumu vo výške 5 000 EUR.