

Poznámky Úč PODV 3 - 01  
IČO: 50448633  
DIČ: 2120342059  
Obdobie: 01.01.2025-31.12.2025

## A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Black Swan Investment Fund 1, s. r. o.  
Opletalova 6810/100  
841 07 Bratislava

Spoločnosť Black Swan Investment Fund 1, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 03. septembra 2016 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 113831/B).

#### Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- ubytovacie služby bez poskytovania pohostinných služieb
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

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

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená Valným zhromaždením Spoločnosti dňa 12. septembra 2025.

### 3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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

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

### 4. Informácie o konsolidovanom celku, ak je účtovná jednotka jeho súčasťou:

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku. Materskou spoločnosťou je spoločnosť WH Holding j. s. a., IČO 52765881.

### 5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2025 bol 10 (v účtovnom období 2024 bol 5).

### 6. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 bola uložená do registra účtovných závierok 28. marca 2025.

## B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štatutárny orgán: konatelia:

Tomáš Drobný, vznik funkcie 06.09.2019  
Ing. Marek Ondrejka, vznik funkcie 03.09.2016

Poznámky Úč PODV 3 - 01  
IČO: 50448633  
DIČ: 2120342059  
Obdobie: 01.01.2025-31.12.2025

Členom štatutárneho 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).

### C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKoch ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra Spoločníkov k 31. decembru 2025 je nasledovná:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
WH Holding j.s.a.	5 000	100	100

Záložné právo: Na základe zmluvy o zriadení záložného práva bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a.s. IČO: 00 686 930 so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1. Záložné právo na obchodný podiel spoločníka. Dátum uzavretia záložnej zmluvy: 28. 1. 2022

### 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 .

Spoločnosť k 31. decembru 2025 vykázala zisk po zdanení vo výške 196 826 EUR a kladné vlastné imanie vo výške 537 020 EUR.

Akcionár WH Holding j. a.s. potvrdil pripravenosť finančne podporovať Spoločnosť, a tak jej umožniť splácať záväzky k dátumu ich splatnosti.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

#### 2. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

#### 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.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Poznámky Úč PODV 3 - 01  
IČO: 50448633  
DIČ: 2120342059  
Obdobie: 01.01.2025-31.12.2025

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

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.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca v ktorom došlo k uvedeniu dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

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

Druh majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda
Stavby	40 rokov	2,5 %	lineárna
Samostatne hnutelné veci, stroje prístroje a zariadenia	4 - 8 rokov	25 % - 12,5 %	lineárna

#### 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 nevymožiteľné pohľadávky.

Pri pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky formou opravnej položky. Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti.

K 31.12.2025 boli vytvorené opravné položky k pohľadávkam (číslo riadku 54 súvahy) v celkovej výške 3 255 EUR.

#### 5. Finančné účty

Finančné účty tvorí 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 zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Poznámky Úč PODV 3 - 01  
IČO: 50448633  
DIČ: 2120342059  
Obdobie: 01.01.2025-31.12.2025

## 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 rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

## 10. 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.

## 11. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

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

V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na počas prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy. Vedenie Spoločnosti sa domnieva, že takéto účtovanie vernejšie zobrazuje podstatu účtovných prípadov.

## 12. 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. V priebehu roku 2025 Spoločnosť nemala takéto transakcie.

## 13. Oprava chýb minulých období

Spoločnosť v roku 2025 neúčtovala o oprave chýb minulých období, ktoré by mali výnimočný rozsah alebo výskyt.

## 14. Ostatné

Spoločnosť neeviduje náklady a výnosy, ktoré by mali výnimočný rozsah alebo výskyt.

Poznámky Úč PODV 3 - 01  
IČO: 50448633  
DIČ: 2120342059  
Obdobie: 01.01.2025-31.12.2025

## E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

### 1. Dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť v priebehu roka 2025 zaradila do užívania dlhodobý hmotný majetok v celkovej sume 85 985 EUR..

### 2. Záväzky

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

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Záväzky po splatnosti	10 293	1 973
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 593 155	404 785
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	1 008 614	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	3 479 691
<b>Záväzky spolu</b>	<b>3 612 062</b>	<b>3 886 449</b>

### 3. Záložné práva

**2873/2022:** záložka Black Swan Investment Fund 1, Záložný dlžník WH Holding j. s. a., Veriteľ Tatra banka, a.s., kategória: súbor práv (pohľadávky)

**2872/2022:** záložka Black Swan Investment Fund 1, Záložný dlžník WH Holding j. s. a., Veriteľ Tatra banka, a.s., kategória: súbor vecí (hnuteľné veci)

**8446/2020:** záložka Black Swan Investment Fund 1, Záložný dlžník WH Holding j. s. a., Veriteľ Tatra banka, a.s., kategória: súbor práv (pohľadávky)

**8442/2020:** záložka Black Swan Investment Fund 1, Záložný dlžník WH Holding j. s. a., Veriteľ Tatra banka, a.s., kategória: súbor vecí (hnuteľné veci)

## F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosti nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by viedli k vykázaniu iných aktív a iných pasív.

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

Po 31. decembri 2025 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

## H. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosť nemá obsahovú náplň.