

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

INVEST 34 – ALTUM DNV a. s.
 Karloveská 34
 841 04 Bratislava – mestská časť Karlova Ves

Spoločnosť INVEST 34 – ALTUM DNV a. s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 29. mája 2021 a do obchodného registra bola zapísaná 29. mája 2021 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sa, vložka 7245/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- predaj nehnuteľností,
- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájom nehnuteľností

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 5. decembra 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.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Spoločnosť nemá zamestnancov.

6. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 bola uložená do registra účtovných závierok 20. júna 2025 .

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo	Ing. Gabriel Balog – predseda predstavenstva Peter Kokavec – člen predstavenstva
Dozorná rada	Ing. Juraj Bielik Mgr. Ivana Kubisová Bc. Radko Kašiar

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.

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Do 31. decembra 2025 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
365.invest Equity FKI o.p.f. - 365.invest, správ. spol., a. s.	25 000	100	100
Spolu	25 000	100	100

Do 31. decembra 2024 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
365.invest Equity FKI o.p.f. - 365.invest, správ. spol., a. s.	25 000	100	100
Spolu	25 000	100	100

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).

Neexistuje významná neistota týkajúca sa nepretržitosti pokračovania v činnosti.

Spoločnosť sa v zmysle § 67 Obchodného zákonníka nachádza k 31. 12. 2025 v kríze. Manažment spoločnosti prijíma opatrenia zamerané na odstránenie príčin tohto stavu a predpokladá, že prostredníctvom riadnej hospodárskej činnosti dôjde v nasledujúcom období k obnoveniu primeranej úrovne vlastného imania. Spoločnosť zároveň deklaruje plnenie všetkých zákonných povinností vyplývajúcich z Obchodného zákonníka v súvislosti s touto situáciou.

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

2. Finančné účty

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

3. Záväzky

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.

4. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

5. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí sa oceňujú menovitou hodnotou. Pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	3	8	3	4	7	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	5	0	9	7	9	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

6. Pôžičky, úvery

Pôžičky a úvery pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Pri prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Úroky z pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

7. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy sa oceňuje očakávanou menovitou hodnotou.

8. Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávací cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).

9. Daň z príjmov splatná

Podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 21% po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

10. Moment zaúčtovania výnosov

Výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.

11. Zásoby

Nedokončená výroba, polotovary a výrobky sa oceňujú vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, prípade aj časť nepriamych nákladov, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Ak sú obstarávací cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Záväzky**

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

v EUR	31.12.2025	31.12.2024
Záväzky po splatnosti	3 867	785 183
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	1 115 709	715 275
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	250 066	0
Záväzky spolu	1 369 642	1 500 458

Hodnota zabezpečených záväzkov spoločnosti je ku dňu zostavenia účtovnej závierky vo výške 4 615 528 EUR. Záväzky sú zabezpečené zriadením záložného práva na pohľadávky a nehnuteľnosti spoločnosti.

2. Vlastné imanie

V položke ostatné kapitálové fondy je vykázaný peňažný vklad spoločníka k 31.12.2025 vo výške 525 000 EUR, ktorý nezvyšoval základné imanie.

INVEST 34 – Altum DNV a.s.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	3	8	3	4	7	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	5	0	9	7	9	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

Výška nečerpaného úverového rámca je ku dňu zostavenia účtovnej závierky vo výške 979 507 EUR.

Spoločnosť nemá žiadny iný podmienený majetok a záväzky.

G. 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 iné udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2025.