

K 31.12.2025

**Čl. I - Všeobecné údaje**

Názov:	CAPITAL PARK, s.r.o.
Sídlo:	Plynárska 4659/1, 821 09, Bratislava
Opis vykonávanej činnosti:	prenájom nehnuteľnosti spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb

Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie:	12.03.2025
Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:	Riadna účtovná závierka

**Údaje o konsolidovanom celku - Nie sme súčasťou konsolidovaného celku**

Je účtovná jednotka materskou účtovnou jednotkou:	Nie
---	-----

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov:	0
---	---

**Čl. II – Informácie o orgánoch spoločnosti**

Neboli poskytnuté žiadne záruky alebo zábezpeky v prospech členov štatutárnych, dozorných alebo iných orgánov účtovnej jednotky.

Neboli poskytnuté žiadne pôžičky orgánom účtovnej jednotky.

Neboli poskytnuté žiadne finančné prostriedky na súkromné účely orgánom spoločnosti, ktoré je potrebné vyúčtovať.

**Čl. III – Informácie o prijatých postupoch**

Bude účtovná jednotka nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:	Áno
--	-----

**Spôsob oceňovania majetku a záväzkov:**

Dlhodobý hmotný majetok	Obstarávacou cenou
Dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávacou cenou
Pohľadávky	Menovitou hodnotou
Krátkodobý finančný majetok	Menovitou hodnotou
Záväzky vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov	Menovitou hodnotou

Odpisový plán sme zostavili s ohľadom na opotrebovanie dlhodobého majetku zodpovedajúce bežným podmienkam jeho použitia s dodržaním ostatných ustanovení § 20 postupov účtovania pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva.

Náš odpisový plán je nasledovný:

Druh majetku	Metóda	Doba odpisovania v rokoch	Odpisová sadzba v %
Stavba	Rovnomerný odpis	80	1,25 %
Alarm	Rovnomerný odpis	6	16,67 %

Obslužná komunikácia	Rovnomerný odpis	80	1,25 %
Parkovacie miesta	Rovnomerný odpis	80	1,25 %
Goodwill	Rovnomerný odpis	7	14,29 %

Daňové odpisy a účtovné odpisy sú odlišné.

Boli zmenené účtovné zásady alebo účtovné metódy	nie
Boli účtovnej jednotke poskytnuté dotácie (ak áno popíš ich)	nie
Boli účtované opravy významných chýb minulých období v bežnom účtovnom období na účty nerozdelených ziskov alebo neuhradených strát minulých rokov?	nie

V účtovnej závierke k 31.12.2024 bola nesprávne klasifikovaná pôžička voči spriaznenej osobe SONINCO z hľadiska jej rozdelenia na krátkodobú a dlhodobú časť. V nasledujúcej tabuľke je uvedené vykázanie v účtovnej závierke za rok 2024 a porovnanie s vykázáním, aké po správnosti malo byť:

súvaha riadok	vykazané v UZ k 31.12.2024	Správne vykázanie podľa doby splatnosti známej podľa zmluvy
r. 108	7 789 899	5 368 200
r. 129	0	2 421 699

#### Čl. IV – Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

##### A) Goodwill

Dôvod vzniku: zlúčenie materskej spoločnosti Astoria Business Center Slovakia, s.r.o. s dcérskou spoločnosťou CAPITAL PARK, s.r.o. k 01.05.2019

Spôsob výpočtu: rozdiel finančných investícií v účtovných knihách pôvodnej materskej spoločnosti s vlastným imaním pôvodnej dcérskej spoločnosti.

Opodstatnenosť výšky goodwillu: na základe očakávaných príjmov nájmu a vývoja cien nehnuteľností, považujeme stále goodwill vypočítaný v roku 2019 za opodstatnený v pôvodnej výške, ponížený o jeho lineárne 7 ročné odpisy.

Odpis: odpisuje sa 7 rokov rovnomerne daňovo aj účtovne

Zároveň konštatujeme, že za rok 2025 bude goodwill posledný krát odpisovaný a jeho netto hodnota na konci roku 2025 dosiahla 0 €.

##### B) Deriváty

Spoločnosť uzatvorila s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky derivátový obchod Úroková opcia CAP na účely zaistenia sa voči rastu úrokovej miere na úveroch čerpaných z Banky na báze pohyblivých úrokových sadzieb.

Dátum účinnosti obchodu je od 14.02.2019 do 31.03.2026

Výška istiny úveru na začiatku obdobia bola 3 850 000 €

Výška istiny úveru s konečným dátumom úrokového obdobia 31.12.2025 je 2 550 625 €

Spoločnosť zaplatila za opčnú prémie 61 600 € v r. 2019. Túto sumu postupne rozpúšťala do nákladov metódou počtu zaistných dní za celé opčné obdobie.

Zostatok nespotrebovanej opčnej prémie k 31.12.2025 činí sumu 2 130 € a bude spotrebovaná do 31.3.2026

##### C) Pohľadávky

Spoločnosť eviduje poskytnutú pôžičku voči spriaznenej osobe EcoPoint s. r. o. v celkovej výške aj s príslušenstvom v sume 650.724 EUR. Pôžička je splatná na konci tretieho mesiaca po doručení písomnej výzvy veriteľa dlžníkovi. Vedenie Spoločnosti nepredpokladá, že by do konca roka 2026 žiadalo o splatenie pôžičky.

##### D) Záväzky

Nakoľko spoločnosť dňa 6. 5. 2026 uzatvorila dodatok č. 1 k zmluve o úvere vo výške 2,4 mil. EUR so

spoločnosťou SONINCO LIMITED a nepredpokladá sa, že veriteľ požiadava o jeho predčasné splatenie, je predmetný záväzok v účtovnej závierke za rok 2025 klasifikovaný ako dlhodobý.	
Účtovala účtovná jednotka o nákladoch alebo výnosoch výnimočného rozsahu? Napríklad výnosy z predaja podniku alebo časti podniku, náklady z dôvodu predaja podniku alebo časti podniku, škody z dôvodu živelných pohrôm. Ak áno uved' ich.	nie
Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0,00 €
Celková suma zabezpečených záväzkov Úver poskytnutý bankou je zabezpečený záložnými právami na nehnuteľnosti účtovnej jednotky.	3 530 000 €
Účtovná jednotka má vytvorený kapitálový fond z príspevkov spoločníkov vo výške	2 900 000 €

Kapitálový fond vytvoril spoločník Dealmania Limited, v roku 2018 vo výške 1 900 000 € a v roku 2025 ho doplnil vo výške 1 000 000 €.

#### Čl. V – Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka nemá obsahovú náplň pre tento článok poznámok.

#### Čl. VI – Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Spoločnosť rokuje s bankou UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s, o novom úvere, nakoľko splatnosť pôvodného bankového úveru nastane dňa 30.6.2026

Spoločnosť má podpísanú nájomnú zmluvu s novým nájomcom „Slovenská republika zast. Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky“ od 1.7.2026.

Dňa 5.2.2026 došlo podľa ORSR k zmene spoločníkov v spoločnosti Capital Park, s.r.o., pričom pôvodný spoločník

CONCRUSH LIMITED,  
KAIMAKLIOTIS BUILDING, 1. poschodnie Griva  
Digeni 59  
Larnaca 6043  
Cyperská republika  
Iné identifikačné číslo: HE 338 976

bol nahradený novým spoločníkom:

SONINCO LIMITED  
KAIMAKLIOTIS BUILDING, 1. poschodnie Griva  
Digeni 59  
Larnaca 6043  
Cyperská republika  
Iné identifikačné číslo: HE 358578  
Vklad: 2 500 EUR, Splatené: 2 500 EUR

#### Čl. VII – Ostatné informácie

V poznámkach neboli uvedené údaje, pre ktoré nemáme obsahovú náplň.