

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	2	0	5	9	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	1	5	7	4	1	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Palm Corp s.r.o.
Framborská 12
010 01 Žilina

Spoločnosť Palm Corp s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 19. marca 2001 a do obchodného registra bola zapísaná 18. apríla 2001 (Obchodný register Okresného súdu Košice I v Košiciach, oddiel s.r.o., vložka 12401/V). Dňa 27. novembra 2007 bola do obchodného registra zapísaná zmena sídla spoločnosti na Štúrovu 4, 811 02 Bratislava (obchodný register Okresného súdu Bratislava I., oddiel s.r.o., vložka 49945/B). Dňa 13. mája 2011 bola do obchodného registra zapísaná zmena sídla spoločnosti na Saratovskú 13, 841 02 Bratislava. Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 36 205 931. Dňa 17. októbra 2017 bola do obchodného registra zapísaná zmena sídla spoločnosti na Moldavská cesta 32, 040 11 Košice. Dňa 08.09.2022 bola do obchodného registra zapísaná zmena sídla spoločnosti na Framborská 12, 010 01 Žilina, čím Spoločnosť spadá pod Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel Sro vložka 80531/L.

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi, veľkoobchod, maloobchod,
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- inžinierska činnosť v investičnej výstavbe,
- kúpa nehnuteľností za účelom ich predaja alebo prenájomu.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

3. 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 15.12.2025.

4. 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, 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.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť je zahrňovaná cez jediného spoločníka Optima HoldCo s.r.o do konsolidovanej účtovnej závierky skupiny Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť.

Konsolidovanú účtovnú závierku je možné získať v sídle materskej spoločnosti a je zverejňovaná v registri účtovných závierok.

6. Priemerný počet zamestnancov

Spoločnosť Palm Corp s.r.o. nemala v bežnom a predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 bola uložená do registra účtovných závierok 30.6.2025 a schválená na valnom zhromaždení 15.12.2025.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie schválilo rozhodnutím spoločníka spoločnosť TATRA-AUDIT, spol. s r. o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	6	2	0	5	9	3	1		
DIČ	2	0	2	1	5	7	4	1	9	2

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia:	Ing. George Trabelssie	vznik funkcie: 24. 06. 2022
	Ing. Lukáš Gibaľa	vznik funkcie 24. 06. 2022

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOVI ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov k 31.decembru 2024 :

	podiel na základom imaní EUR	%	hlasovacie práva %
Otima HoldCo s.r.o.	5 906 802	100%	100%
spolu	5 906 802	100%	100%

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Výhodiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Do roku 2021 dohad na vyúčtovanie obrátového nájomného, vyúčtovania médií a spoločných nákladov vykazovala spoločnosť v rámci prechodných účtov aktív v príjmoch budúcich období. Od roku 2022 vrátane sú prezentované v rámci pohľadávok z obchodného styku. Okrem uvedeného boli účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady účtovnou jednotkou konzistentne aplikované .

V účtovnom období 2025 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t.j. berú sa základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

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

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka, alebo krátkodobý záväzok.

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

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 a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	6	2	0	5	9	3	1		
DIČ	2	0	2	1	5	7	4	1	9	2

Goodwill

Spoločnosti vznikol goodwill v hodnote 50 443 256 EUR z dôvodu zlúčenia v októbri 2013 s materskou spoločnosťou Atrium Optima. Goodwill, bol vypočítaný ako rozdiel medzi trhovou hodnotou investície – spoločnosti Palm Corp, s.r.o. v sume 55 109 474 EUR a hodnotou vlastného imania spoločnosti Palm Corp s.r.o. ku dňu zlúčenia v hodnote 4 666 218 EUR.

Goodwill vzniknutý pri zlúčení spoločnosti je predmetom odpisovania. Doba odpisu je stanovená do 31.10.2033.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia 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.

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

	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	5	lineárna	20
Goodwill	20	lineárna	5
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobí sa úprava.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací 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	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	55*	lineárna	2,23
Kancelárska a výpočtová technika	4	lineárna	25
Inventár a reklamné zariadenia	6	lineárna	16,67
Transformátor	12	lineárna	8,34
Fotovoltaická elektrárň	8	lineárna	12,50
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobí sa úprava.

* Spoločnosť posúdila technický stav obchodného centra po vykonanej celkovej rekonštrukcii a modernizácii dokončenej v roku 2018. Na základe toho Spoločnosť stanovila zostávajúcu dobu, počas ktorej bude môcť dané obchodné centrum využívať a generovať výnosy z prenájmu. Spoločnosť odhaduje celkovú životnosť budov na 55 rokov. Zmena odhadu životnosti budov je zohľadnená v odpisovom pláne tohoto majetku.

Spoločnosť rozhodla o zmene odpisového plánu predĺžením celkovej doby účtovného odpisovania o dvadsať rokov, tj. do roku 2047, 2053 resp. táto zmena je platná od 1.1.2019.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	6	2	0	5	9	3	1		
DIČ	2	0	2	1	5	7	4	1	9	2

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.

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.

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 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 súčínov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

K pochybným a sporným pohľadávkam a k pohľadávkam po splatnosti, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok sa vytvára opravná položka. Opravné položky k pohľadávkam sa tvoria podľa nasledovných pravidiel:

Pohľadávka po splatnosti	opravná položka v %
do 90 dní	individuálne posúdenie
91 – 180 dní	50 %
181 – 360 dní	75 %
nad 360 dní	100%
pochybné a sporné pohľadávky	100%

5. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a 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.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo 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 neprevyšuje tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

8. 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	2	0	5	9	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	1	5	7	4	1	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 ľarchu 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 reklamácií sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

10. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) 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, prijimateľa 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. Cudzía 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.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

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.

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.

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ

2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

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.

13. 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.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú / na základe časového rozlíšenia metódou efektívnej úrokovej miery.

Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

14. 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.

15. Oprava chýb minulých období

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

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

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného a 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 tabuľke na strane 8 – 9.

Budova obchodného centra, OC OPTIMA, Moldavská 32, 040 01 Košice na základe poisťovnej zmluvy pre poistenie majetku, poistenie zodpovednosti za škodu.

Hlavný spolupoisťovateľ: PREMIUM Insurance Company Limited , pobočka poisťovne z iného členského štátu
Námestie Mateja Korvina 1, 811 07 Bratislava

Spolupoisťovateľ: ČSOB Poisťovňa, a.s.
Žižková 11, 811 02 Bratislava

Predmet poistenia: Súbor nehnuteľného majetku – budovy, haly, stavby vrátane stavebných súčastí a technológií stavieb – strojné a elektronické príslušenstvo a súbor hnutel'ného majetku vo vlastníctve.

Poistná hodnota: 115 372 000 EUR

Poistné rizika: 2 000 000 EUR (1.riziko) v rozsahu komplexného živelného poistenia

1 000 000 EUR Súbor hnutel'ného majetku v rozsahu komplexného živelného poistenia

Štvrťročné splátky vo výške 16 659 EUR.

Predmet poistenia: poistenie zodpovednosti za škodu

Poistná hodnota: 10 000 000,00 EUR na jednu a zároveň všetky poistné udalosti počas poistného obdobia

20 000,00 EUR užívané cudzie nehnuteľnosti

2 500,00 EUR na jednu vec a spolu viacero vecí počas jedného poistného obdobia

10 000,00 EUR na odložených veciach zamestnancov

2 500,00 EUR na jednu vec

10 000,00 EUR na vnesených alebo odložených veciach návštevníkov

Štvrťročné splátky vo výške 3 709,75 EUR

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.

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku - bežné obdobie 2025

	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	50 443 256	0	0	0	50 443 256
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	50 443 256	0	0	0	50 443 256
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	27 976 930	0	0	0	27 976 930
Prírastky	0	0	0	2 543 358	0	0	0	2 543 358
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	30 520 288	0	0	0	30 520 288
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	22 466 326	0	0	0	22 466 326
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	19 922 968	0	0	0	19 922 968

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ

2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku - bezprostredne predchádzajúce obdobie 2024

	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	50 443 256	0	0	0	50 443 256
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	50 443 256	0	0	0	50 443 256
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	25 433 573	0	0	0	25 433 573
Prírastky	0	0	0	2 543 357	0	0	0	2 543 357
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	27 976 930	0	0	0	27 976 930
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	25 009 683	0	0	0	25 009 683
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	22 466 326	0	0	0	22 466 326

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku - bežné obdobie 2025

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 884 336	84 914 407	1 002 775	0	0	9 442	0	0	92 810 960
Prírastky	0	184 950	0	0	0	0	0	0	184 950
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	6 884 336	85 099 357	1 002 775	0	0	9 442	0	0	92 995 910
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	49 290 266	975 230	0	0	9 442	0	0	50 274 938
Prírastky	0	1 509 789	11 412	0	0	0	0	0	1 521 201
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	50 800 055	986 642	0	0	9 442	0	0	51 796 139
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	70 145	0	0	0	0	0	0	70 145
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	7 941	0	0	0	0	0	0	7 941
Stav na konci účtovného obdobia	0	62 204	0	0	0	0	0	0	62 204
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 884 336	35 553 996	27 545	0	0	0	0	0	42 465 877
Stav na konci účtovného obdobia	6 884 336	34 237 098	16 133	0	0	0	0	0	41 137 567

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ

2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku - bezprostredne predchádzajúce obdobie 2024

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľ ské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávan ý dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 884 336	84 872 155	1 002 775	0	0	9 442	0	0	92 768 708
Prírastky	0	42 252	0	0	0	0	0	0	42 252
Úbytky	0		0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0			0	0	0			0
Stav na konci účtovného obdobia	6 884 336	84 914 407	1 002 775	0	0	9 442	0	0	92 810 960
Oprávkový									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	47 782 957	963 006	0	0	9 442	0	0	48 761 681
Prírastky	0	1 507 308	12 224	0	0	0	0	0	1 519 532
Úbytky	0		0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	49 290 265	975 230	0	0	9 442	0	0	50 274 937
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	78 087	0	0	0	0	0	0	78 087
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	7 941	0	0	0	0	0	0	7 941
Stav na konci účtovného obdobia	0	70 146	0	0	0	0	0	0	70 146
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 884 336	37 011 111	39 769	0	0	0	0	0	43 935 216
Stav na konci účtovného obdobia	6 884 336	35 553 996	27 545	0	0	0	0	0	42 465 877

Na dlhodobý nehnuteľný a hnutelný majetok je zriadené záložné právo v prospech Tatrabanky a.s. na zabezpečenie dlhodobého úveru (pozn.F4). Na dlhodobý nehnuteľný majetok je v druhom rade zriadené záložné právo v prospech tretej osoby (pozn. I.1)

Dlhodobý hmotný majetok

Hodnota k 31.12.2025

Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo

41 137 567

Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Prehľad o pohybe **dlhodobého finančného majetku** za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobé pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Stav k 1.1.2025	poskytnutie pôžičky	zvýšenie - úroky	zníženie hodnoty - splátky	Stav k 31.12.2025
Do splatnosti viac ako päť rokov					
Do splatnosti viac ako jeden rok a najviac päť rokov vrátane	13 091 130	1 247 083	201 682	0	14 539 895
Do splatnosti do jedného roka vrátane	0	0	0	0	0
Dlhodobé pôžičky spolu	13 091 130	1 247 083	201 682	0	14 539 895

Dlhodobé pôžičky sú u dlžníka podriadené úverovému záväzku a istina môže byť splatná až po je úplnom uhradení.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ

2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

2. Pohľadávky

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

Bežné účtovné obdobie (rok 2025)

Opravné položky k pohľadávkam	31.12.2024	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav opravnej položky k 31.12.2025
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným UJ	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku dlhodobé	83 054	0	49 820	0	33 234
Ostatné pohľadávky z obchodného styku dlhodobé	1 289 889	80 130	27 872	114 777	1 227 370
Ostatné pohľadávky voči prepojeným UJ	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Opravné položky spolu	1 372 943	80 130	77 692	114 777	1 260 604

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu nájomcu a jeho schopnosť splácať svoje záväzky. Opravná položka bola tvorená aj k dlhodobým pohľadávkam, z dôvodu umožnenia splátkových kalendárov nájomníkom, ktorí už boli v omeškani s úhradami.

K použitiu opravnej položky dochádza pri odpísaní pohľadávky pre nedobytnosť, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza pri úhrade pohľadávky, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka a v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nesplätí.

Pohľadávky k 31.12.2025	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Pohľadávky z obchodného styku	49 877	0	49 877
Iné pohľadávky	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	49 877	0	49 877
Zníženie hodnoty	-33 234	0	-33 234
Dlhodobé pohľadávky spolu netto	16 643	0	16 643

Krátkodobé pohľadávky

Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti	0	6 000	6 000
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	858 225	1 670 300	2 528 525
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	858 225	1 676 300	2 534 525
Zníženie hodnoty	0	-1 227 370	-1 227 370
Krátkodobé pohľadávky spolu netto	858 225	448 930	1 307 155

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	6	2	0	5	9	3	1		
DIČ	2	0	2	1	5	7	4	1	9	2

Pohľadávky k 31.12.2024	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Pohľadávky z obchodného styku	83 477	0	83 477
Iné pohľadávky	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	83 477	0	83 477
Zníženie hodnoty	-83 054	0	-83 054
Dlhodobé pohľadávky spolu netto	423	0	423
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti	1 200	4 800	6 000
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	789 631	1 931 450	2 721 081
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	8 516	0	8 516
Iné pohľadávky	12 830	0	12 830
Krátkodobé pohľadávky spolu	812 177	1 936 250	2 748 427
Zníženie hodnoty		-1 289 889	-1 289 889
Krátkodobé pohľadávky spolu netto	812 177	646 361	1 458 538

Veková štruktúra pohľadávok z obchodného styku je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2025	31.12.2024
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 676 300	1 936 250
Z toho: Pohľadávky po lehote splatnosti od 1 do 90	339 731	539 032
Pohľadávky po lehote splatnosti od 91 do 180	92 142	60 771
Pohľadávky po lehote splatnosti viac od 181 do 360	68 530	53 915
Pohľadávky po lehote splatnosti viac od 361	1 175 896	1 282 531
Pohľadávky do lehoty splatnosti so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	858 225	812 177
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 534 525	2 748 427
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	49 877	83 477
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	49 877	83 477

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Opis predmetu záložného práva k 31.12. 2025	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom	x	x
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	15 863 693

Spoločnosť nemá zabezpečené pohľadávky záložným právom.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	6	2	0	5	9	3	1		
DIČ	2	0	2	1	5	7	4	1	9	2

3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách. Účtami v bankách môže spoločnosť voľne disponovať okrem viazaného DSRÁ účtu vo výške 310.043 v súlade s úverovou zmluvou a účtu CAPEX v sume 2.400.002 ktorý je zriadený na generálnu úpravu priestorov obchodného centra.

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Pokladnica, ceniny	4 012	827
Bežné bankové účty	7 477 916	5 223 976
Spolu	7 481 928	5 224 804

4. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	10 544	11 933
poistenie	10 406	10 406
ostatné	138	1 527
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0
Spolu	10 544	11 933

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie**

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 je 5 906 802 EUR (k 31. decembru 2024: 5 906 802 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Za rok 2025 spoločnosť vykázala Účtovný zisk vo výške 1 183 921 EUR.

Za rok 2024 spoločnosť vykázala Účtovnú stratu vo výške -56 538 EUR.

	EUR
Na tvorbu zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Na nerozdelení zisk minulých rokov	-56 538
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	0
Iné	0
Spolu	-56 538

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2024 vo výške – 56 538 EUR rozhodlo valné zhromaždenie dňa 15.12.2025 započítaním na nerozdelení zisk minulých rokov -56 538 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

Povinný prídelený do zákonného rezervného fondu nie je povinný, pretože fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v spoločenskej zmluve.

2. Rezervy

Prehľad o rezervách a nevyfakturovaných dodávkach za **bežné obdobie 2025** je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Bežné účtovné obdobie (rok 2025)

Názov položky	Stav k 31. 12. 2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2025
Krátkodobé rezervy, z toho:	15 000	10 000	15 000	0	10 000
Nevyčerpané dovolenky a zákonné sociálne odvody	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0
Rezervy na audit	15 000	10 000	15 000	0	10 000
Ostatné krátkodobé rezervy spolu	15 000	10 000	15 000	0	10 000

Prehľad o rezervách a nevyfakturovaných dodávkach za **bezprostredne predchádzajúce obdobie 2024** je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Bezprostredne predchádzajúce obdobie (rok 2024)

Názov položky	Stav k 31. 12. 2023	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2024
Krátkodobé rezervy, z toho:	14 000	15 000	14 000	0	15 000
Nevyčerpané dovolenky a zákonné sociálne odvody	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0
Rezervy na audit	14 000	15 000	14 000	0	15 000
Ostatné krátkodobé rezervy spolu	14 000	15 000	14 000	0	15 000

3. Záväzky

Záväzky (okrem úverov, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

Názov položky	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Záväzky po lehote splatnosti	29 473	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	903 440	661 748
Krátkodobé záväzky spolu	932 913	661 748
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	1 586 822	1 324 750
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	83 938	206 289
Dlhodobé záväzky spolu	1 670 760	1 531 039

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	2	0	5	9	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	1	5	7	4	1	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Štruktúra záväzkov (okrem úveru, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcom prehľade :

K 31.12.2025	Účtovná hodnota	Do jedného roka	1- 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	55 171	55 171	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	422 110	422 110		
Depozity	1 761 223	90 463	1 586 827	83 933
Daňové záväzky a dotácie	365 169	365 169		
	2 603 673	932 913	1 586 827	83 933

Štruktúra záväzkov (okrem úveru, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcom prehľade :

K 31.12.2024	Účtovná hodnota spolu	Do roka	1- 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám				
Záväzky z obchodného styku	347 095	347 095		
Depozity	1 646 593	115 554	1 324 750	206 289
Daňové záväzky a dotácie	199 099	199 099		
	2 192 787	661 748	1 324 750	206 289

4. Bankové úvery a pôžičky

Názov položky	Mena	Úrok p.a.	v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024
Dlhodobé bankové úvery	EUR	FIX 5,68%		31.3.2027	58 500 000	58 500 000
Dlhodobé bankové úvery	EUR	3M EURIBOR +2,25%		31.3.2027	4 184 247	7 784 247
Dlhodobé úvery spolu					62 684 247	66 284 247
Krátkodobé bankové úvery						
Dlhodobý úver splatný do 1 roka	EUR	3M EURIBOR +2,25%		31.3.2027	3 600 000	2 600 000
Krátkodobé úvery spolu					3 600 000	2 600 000
Spolu					66 284 247	68 884 247

Spoločnosti bol poskytnutý bankový úver od Tatrabanky a.s. vo výške 75.000.000 EUR. Úver je zabezpečený záložným právom na nehnuteľný a hnuťelný majetok Spoločnosti, záložným právom na pohľadávky, na obchodný podiel Spoločnosti.

5. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou položky majetku a záväzkov a ich daňovou základňou	Stav k 31.12.2024	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2025
Dlhodobý majetok	-25 408 267	0	2 720 081	-28 128 348
Zásoby		0	0	
Pohľadávky	541 567	0	225 526	316 041
Rezervy	15 000	0	5 000	10 000
Záväzky		0	0	
náklady uznané až po zaplatení	43 261	0	-6 299	49 560
Celkom	-24 808 439	0	2 944 308	-27 752 747
Sadzba dane z príjmov (v %) *	24%		24%	24%
Odložený daňový záväzok	-5 954 025	0	706 634	-6 660 659

Zmena odloženej daňovej pohľadávky / (záväzku)

Stav k 31. decembru 2024	-5 954 025
Stav k 31. decembru 2025	-6 660 659
Zmena z toho	706 634
zaučtované ako náklad / (-výnos)	706 634
zaučtované na účty vlastného imania	x

G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

Názov položky	2025			2024		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	2 454 854		100,00 %	1 659 610		100,00 %
teoretická daň		589 165	24,00 %		348 518	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	2 840 702	681 768	27,77 %	2 968 461	623 377	25,39 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Vplyv nevykázanej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Spolu	5 295 556	1 270 933	51,77 %	4 628 071	971 895	58,56 %
zmena sadzby dane			0,00 %		744 253	0,00 %
Celková vykázaná daň		1 270 933	51,77 %		1 716 148	103,41 %
Splatná daň z príjmov		564 299	22,99 %		371 661	22,39 %
Odložená daň z príjmov		706 634	28,79 %		1 344 487	54,77 %
Celková vykázaná daň z príjmov		1 270 933	51,77 %		1 716 148	77,16 %

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

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 služieb sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2025	2024
	EUR	EUR
Služby		
Nájomné	10 600 390	10 213 097
Spoločné poplatky, energie a iné	5 610 015	5 826 530
Marketingové poplatky	463 249	458 246
Spolu	16 673 654	16 497 873

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2025	2024
	EUR	EUR
Poistné plnenie	251	23 212
Nespotrebované poistné	0	0
Tržby z postúpenia pohľadávok	120 000	0
Ostatné	0	8 046
Spolu	120 251	31 258

3. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2025	2024
	EUR	EUR
Výnosové úroky	201 790	183 159
Ostatné	0	0
Spolu	201 790	183 159

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

4. Náklady na poskytnuté služby

	2025	2024
	EUR	EUR
<i>Náklady na spotrebu materiálu a energií:</i>		
Spotreba elektr.energie	2 362 076	2 805 365
Spotreba tepla	495 430	437 154
Spotreba vody	64 160	62 994
Materiál na údržbu	23 189	24 424
Drobný hmotný majetok	9 339	5 914
Kancelársky materiál a vybavenie	0	0
Katalógy materiál na kampane	34 246	36 897
Promotion materiál		
Dekoračný materiál	0	16 752
Ostatný materiál	0	0
Spolu	2 988 440	3 389 500
<i>Ostatné položky nákladov za poskytnuté služby:</i>		
Administratívne a manažérske poplatky	13 614	15 265
Náklady na reklamu	330 182	282 811
Oprava a údržba	841 094	690 064
Upratovanie	351 492	323 700
Strážna služba	396 480	356 460
Preprava osôb	7 920	7 920
Právne a ekonomické poradenstvo	32 816	28 610
Odvoz odpadu	115 420	110 912
Technické poradenstvo	44 877	9 450
Správčovské poplatky	646 539	591 154
Ostatné poradenstvo		
Ostatné	714	38 005
Vedenie účtovníctva	74 003	67 275
Audit	31 000	15 000
Stočné, vodné	48 562	47 250
Spolu	2 934 712	2 583 877

5. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2025	2024
	EUR	EUR
Poistenie	81 558	81 479
Odpis pohľadávky	120 000	
Dary	3 515	15 551
Ostatné	1 494	14 668
Spolu	206 567	111 698

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

6. Kurzové straty

	2025 EUR	2024 EUR
Kurzové straty	0	0
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	0	0

7. Finančné náklady

	2025 EUR	2024 EUR
Nákladové úroky	3 800 130	4 093 144
Bankové poplatky	18 932	38 911
Spolu	3 819 062	4 132 055

8. 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 audítorom alebo audítorskou spoločnosťou	20 000	15 000
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	20 000	15 000

9. 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:

	2025	2024
Tržby z predaja služieb	16 673 654	16 497 873
Tržby z predaja tovaru	0	0
Čistý obrat spolu	16 673 654	16 497 873

I. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam bolo zriadené v druhom rade záložné právo k nehnuteľnému majetku Spoločnosti v prospech tretej osoby ATRIUM FINANCE LIMITED, reg. Č. HE394678. Záložné právo je zapísané na LV č. 13362, 13516, 13618, 14175, 14660 KÚ Košice.

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.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

J. 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.

K. 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. Kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť Optima HoldCo s. r. o.

Hodnotové vyjadrenie obchodu

Materská účtovná jednotka	2025	2024
Optima HoldCo s.r.o. - poskytnutie pôžičky	13 914 286	12 667 203
Optima HoldCo s.r.o. - výnosové úroky	201 682	183 159

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Hodnotové vyjadrenie obchodu

Spriaznená osoba	2025	2024
nákup služieb		
SIRS Asset management, s. r. o.	720 541	658 429
poskytnutie služieb		
Slovenská investičná a realitná spoločnosť a.s.	0	5 000

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Pohľadávky z obchodného styku	6 000	6 000
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám vrátane úrokov	14 539 895	13 091 130
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti	0	0
Aktíva spolu	14 545 895	13 097 130
Závazky z obchodného styku	55 171	48 932
Pasíva spolu	55 171	48 932

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Kľúčovým manažmentom sú osoby, ktoré majú právomoc a zodpovednosť za plánovanie, riadenie a kontrolu činnosti účtovnej jednotky, priamo alebo nepriamo, vrátane každého výkonného riaditeľa alebo iného riaditeľa účtovnej jednotky. Priemerný počet osôb kľúčového manažmentu v rokoch 2025 bol 0 a v roku 2024 bol 0.

Kľúčovému manažmentu neboli vyplatené žiadne odmeny ani poskytnuté žiadne iné platby alebo výhody.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ

2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

L. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Hrubé príjmy členov štatutárnych orgánov Spoločnosti za ich činnosť pre Spoločnosť v sledovanom období neboli vyplácané (v roku 2025: žiadne).

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).

M. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Základné imanie	Ostatné kapitálové fondy	Rezervný fond	Hospodársky výsledok minulých rokov	Výsledok hospodárenia	Spolu
1. januára 2024	5 906 802	0	590 680	249 969	982 059	7 729 510
Presun			0	982 059	-982 059	0
Vyplatenie vkladu					0	0
Zisk/strata za účtovné obdobie					-56 538	-56 538
31. decembra 2024	5 906 802	0	590 680	1 232 028	-56 538	7 672 972
Presun			0	-56 538	56 538	0
Zisk za účtovné obdobie					1 183 921	1 183 921
31. decembra 2025	5 906 802	0	590 680	1 175 490	1 183 921	8 856 893

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	6	2	0	5	9	3	1		
DIČ	2	0	2	1	5	7	4	1	9	2

N. PREHEAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2025

Prehľad o peňažných tokoch je zostavený pri použití nepriamej metódy vykazovania peňažných tokov z prevádzkovej činnosti

	2025	2024
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	2 454 854	1 659 610
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	4 064 558	4 062 889
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	-7 941	-7 941
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-47 381	198 511
Zmena stavu nákladov a výnosov budúcich období	2 617	-1 518
Zmena stavu rezerv	-5 000	1 000
Úrokové náklady (netto)	3 598 340	3 909 985
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	10 060 047	9 822 536
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	174 028	109 954
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	218 248	-134 785
Prevádzkové peňažné toky	10 452 323	9 797 706
	2025	2024
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	10 452 323	9 797 706
Zaplatené úroky	-3 800 130	-4 093 144
Prijaté úroky	108	340
Zaplatená daň z príjmov	-363 145	-527 133
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	6 289 156	5 177 769
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-184 949	-42 252
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté/ splatené pôžičky	-1 247 083	-1 256 500
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 432 032	-1 298 752
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy z prijatých úverov a pôžičiek od bank		
Splátky úverov a pôžičiek od bánk	-2 600 000	-1 350 000
Splátky záväzkov zo zmluvy nájme s právom kúpy najatej veci	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-2 600 000	-1 350 000
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	2 257 124	2 529 017
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	5 224 804	2 695 787
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	7 481 928	5 224 804

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	2	0	5	9	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	1	5	7	4	1	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorý sa viaže na prevod 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 závierka, 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 závierka.