

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

LO2 s. r. o.
Tomášikova 64/A
831 04 Bratislava

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod)

3. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

5. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 30. júna 2025 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

6. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 7. novembra 2024 spoločnosť Deloitte Audit, s .r. o. ako audítora účtovnej závierky za roky 2024, 2025 a 2026.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Mgr. Martin Šmigura, konateľ
Mgr. Radovan Sukup, konateľ
Ing. Miroslav Hilčík, konateľ

Spoločnosť neposkytla členom orgánov žiadne záruky, iné zabezpečenia ani žiadne pôžičky.

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Dňa 27. apríla 2023 sa stala jediným spoločníkom spoločnosť ZVE Slovakia s. r. o., až do zlúčenia. K rozhodnému dňu 1. augusta 2023, kedy sa obe spoločnosti zlúčili: spoločnosť ZVE Slovakia s. r. o. zanikla bez likvidácie a právnym nástupcom sa stala LO2 s. r. o., pričom na ňu prešlo celé obchodné

imanie zanikajúcej spoločnosti, vrátane majetku, pohľadávok a iných práv a peniazmi ocenených hodnôt, ako aj povinností a záväzkov. Z dôvodu zlúčenia vznikol Goodwill v celkovej výške 3 325 310,88 EUR. Zlúčenie nadobudlo účinnosť 21. decembra 2023. Jediným spoločníkom spoločnosti je spoločnosť WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

D. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa nezahrňuje do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

E. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Spoločnosť vyhodnotila vplyv prebiehajúcich zmien v makroekonomickom prostredí, vojnového konfliktu na Ukrajine, ako aj vojnového konfliktu na Blízkom východe, na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2025 a na budúcu schopnosť Spoločnosti inkasovať pohľadávky, splácať záväzky, vytvárať výnosy a získavať financovanie.

V súvislosti s informáciou o úverových záväzkoch v časti F.1. a časti H. Spoločnosť vyhodnotila, že predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti nie je nijako dotknutý.

Spoločnosť taktiež prehodnotila relevantné úsudky aplikované pri tvorbe účtovných odhadov. Spoločnosť sa domnieva, že uvedené okolnosti nemajú taký negatívny vplyv na Spoločnosť, ktorý by významným spôsobom ohrozoval jej schopnosť nepretržite vykonávať svoju činnosť v dohľadnej budúcnosti.

Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania 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.

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá 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 prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Goodwill sa odpisuje 7 rokov. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia 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	rovnomerná	25
Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 2 400 EUR	1	jednorazový odpis	100
Goodwill	50	rovnomerná	14,29

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 v mesiaci zaradenia majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého

obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 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 %
Stavby:			
Budovy – základná budova	50	rovnomerná	3
Budovy - technológie	15-30	rovnomerná	8
Budovy – vnútorné vybavenia pre nájomcov	podľa dĺžky trvania nájomnej zmluvy	rovnomerná	-
Samostatný hnutelný majetok:			
Stroje, prístroje a zariadenia	12	rovnomerná	13
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	4-12	rovnomerná	17
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 1 700 EUR	1	jednorazový odpis	100

Pozemky a obstarávaný dlhodobý hmotný majetok sa neodpisujú.

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.

Hodnota investície do nehnuteľností (vrátane goodwillu) sa posudzuje porovnaním medzi účtovnou zostatkovou cenou a hodnotou podľa znaleckého posudku spracovaného nezávislým expertom použitím výnosovej metódy. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota nehnuteľností je nižšia ako jeho účtovná zostatková cena, Spoločnosť zaúčtuje opravnú položku vo výške zisteného rozdielu. Na základe porovnania hodnoty s aktuálnou zostatkovou cenou v účtovníctve nevznikla potreba účtovať o opravnej položke k nehnuteľnostiam.

Od 1. januára 2023 spoločnosť prehodnotila dobu životnosti položiek dlhodobého majetku s cieľom nastaviť odpisové sadzby tak, aby účtovné odpisy vyjadrovali najlepší odhad reálnej životnosti majetku.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) 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.

g) 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 farchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Spoločnosť vytvorila rezervu na audit účtovnej závierky, služby a poplatky v súvislosti s vybavením nájomcov.

h) 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.

i) Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

j) Splatná daň z príjmov

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 dôvodu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia daňovej 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 príjmov v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

k) Odložená daň z príjmov

Spoločnosť je malou účtovnou jednotkou v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a nemá povinnosť auditu. Z uvedeného dôvodu spoločnosť o odloženej dani neúčtuje.

l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

m) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

n) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Výnosy Spoločnosti tvoria tržby za prenájom kancelárskych priestorov v administratívnej budove Lakeside Park 02.

V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na začiatku 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.

o) Náklady za sprostredkovanie nájomných vzťahov

Odmeny za sprostredkovanie uzatvorenia nových nájomných zmlúv a za predĺženie existujúcich nájomných zmlúv sa účtujú do nákladov v období, v ktorom dôjde k podpísaniu príslušnej zmluvnej dokumentácie

p) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave chýb minulých období

F. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Závazky

Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Dlhodobé záväzky:		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 180 279	256 119
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	5 154 786	9 988 841
Dlhodobé záväzky spolu	8 335 065	10 244 960

Okrem záväzkov uvedených vyššie má spoločnosť bankový úver (r. B.VI. súvahy), ktorý k 31.12.2025 preklasifikovala ako krátkodobý vo výške 23 906 064 EUR (v roku 2024: 1 055 925 EUR so splatnosťou do jedného roka a 22 947 618 EUR so splatnosťou jeden až päť rokov), keďže jeho splatnosť nastáva v nasledujúcom účtovnom období.

Spoločnosť zriadila Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO: 00 151 653) na pozemok registra C KN parc.č. 15115/70, 15115/122, 15115/151, 15115/152, 15115/153, 15115/154, 15115/157, 15115/158, 15115/159, 15115/160, 15115/161, 15115/162 podľa V-3787/2021 zo dňa 17.02.2021 pvz 792/21 (GP č. over. G1-1061/2021, Z-16246/2021); (GP50/2022 (úr.ov.č. G1- 1265/2022), Z-1271/23) a Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., (IČO: 00151653) na rozostavanú stavbu SO A2.01 Hlavný objekt bez súp.č. na parc.č. 15115/151, 15115/158, 15115/159, 15115/160 podľa V-36200/2021 z 09.11.2021.(GP 50/2022 (úr.ov.č. G1-1265/2022), Z-1271/23).

2. Deriváty

Spoločnosť používa finančné deriváty pri svojej bežnej činnosti.

Spoločnosť využíva zabezpečovací derivát na zníženie rizík vyplývajúcich z pohybu úrokovej miery v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom a na optimalizáciu likvidných prostriedkov spoločnosti.

Deriváty zahŕňajú:

Položka	31.12.2025		Zabezpečená položka
	pohľadávky	záväzky	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			
IRS		216 524	3M EURIBOR

Položka	31.12.2024		Zabezpečená položka
	pohľadávky	záväzky	
Zabezpečovacie deriváty, z toho: IRS		310 956	3M EURIBOR

Položka	31.12.2025		31.12.2024	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho: IRS		94 432		81 575

3. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Počas roku 2025 nevznikli žiadne náklady ani výnosy, ktoré by mali výnimočný rozsah alebo výskyt.

G. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

Spoločnosť neúčtovala o odloženej daňovej pohľadávke z titulu daňových strát na prenos do budúcich období ani z iných dočasných rozdielov, keďže v súčasnosti nebolo možné s dostatočnou mierou istoty preukázať jej realizovateľnosť. Nezaúčtovaná potenciálna odložená daňová pohľadávka k dátumu účtovnej závierky predstavuje približne:

- 1 093 008 EUR z titulu daňových strát na prenos (rok 2024: 1 218 895 EUR),
- 68 731 EUR z titulu iných dočasných rozdielov netto (rok 2024: - 46 225 EUR).

Spoločnosť nemá povinnosť účtovať o odložených daniach. Okrem odložených daňových pohľadávok a záväzkoch, spoločnosť nemá iné pohľadávky/záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

H. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

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

V súvislosti s informáciou o bankovom úvere uvedenou v časti F.1. spoločnosť rokuje s bankami o refinancovaní zostatku bankového úveru.