

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Zuckermandel, a.s.
Žižkova 9
811 02 Bratislava

Spoločnosť Zuckermandel, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 23. mája 2014 a do Obchodného registra bola zapísaná 17. júna 2014 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III.v Bratislave, oddiel As, vložka č.7217/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom;
- predaj nehnuteľností;
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti dňa 29. októbra 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť nespĺňa podmienky na zahrnutie do konsolidovanej účtovnej závierky. Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovnom období ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti bola dňa 29. októbra 2025 schválená spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o., Karadžičova 2, 815 32 Bratislava – mestská časť Staré Mesto ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2025.

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti k 31.12.2025 a k 31.12.2024:

Predstavenstvo	Mgr. Jaroslav Pilát - Predseda predstavenstva Ing. Dagmar Snopková - Člen predstavenstva Ing. Alena Kačeriaková - Člen predstavenstva
Dozorná rada	Ing. Pavol Vejmelka Michael Rausch Daniel Thum

V mene Spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra Akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024:

Akcionár do dňa zmeny v štruktúre akcionárov	Výška podielu na základnom imaní	Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
Spoločník, akcionár	absolútne	v %	v %	
Erste Asset Management GmbH, ERSTE Realitná Renta, o.p.f. - Erste Asset Management GmbH	25 000	100	100	0
Spolu	25 000	100	100	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

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.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť 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) 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.

Odhady

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také odhady, 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 významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

c) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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 prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok zaradený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR 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 v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	50	lineárna	2
Samostatný hnutelný majetok			
<i>Stroje, prístroje a zariadenia</i>	4 až 12	lineárna	8,5 až 25,00
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevyšuje 1 700 EUR	rôzna	jednorazový odpis	100

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.

d) 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 očakávaných peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

e) Finančné účty

Finančné účty tvoria peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, ktoré sa oceňujú sa menovitou hodnotou, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke

f) 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. Časové rozlíšenie nákladov zahŕňa najmä náklady z nehnuteľností, poistenie nehnuteľností, náklady za internetovú doménu, úschovné a i.

g) 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 sa zmení ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

h) 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.

i) 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.

j) Splatná daň z príjmu

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

k) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní 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 účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnat' voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

l) Výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. Výnosy budúcich období vznikajú z nájomného a preddavkov na spoločné prevádzkové náklady fakturovaných vopred podľa definovaných podmienok jednotlivých nájomných zmlúv.

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 banku 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 sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

o) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

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 účtovnom období 2025 Spoločnosť identifikovala chyby týkajúce sa minulých účtovných období, ktoré vznikli nesprávnou klasifikáciou položiek časového rozlíšenia záväzkov. Opravy sa týkali výnosov budúcich období krátkodobých, ktoré sa zmenili z 757 060 EUR na 657 671 EUR a výnosov budúcich období dlhodobých, ktoré sa zmenili z 0 EUR na 99 389 EUR. Oprava nemala vplyv na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Obstarávacia cena						
1.1.2025	3 033 390	34 467 770	188 383	1 269 143	0	38 958 686
Prírastky	0	0	0	253 946	0	253 946
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	914 226	75 981	-990 207	0	0
31.12.2025	3 033 390	35 381 996	264 364	532 882	0	39 212 632
Oprávky						
1.1.2025	0	4 736 147	117 955	0	0	4 854 102
Prírastky	0	847 526	66 069	0	0	913 595
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
31.12.2025	0	5 583 673	184 024	0	0	5 767 697
Opravné položky						
1.1.2025	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
31.12.2025	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
1.1.2025	3 033 390	29 731 623	70 428	1 269 143	0	34 104 584
31.12.2025	3 033 390	29 798 323	80 340	532 882	0	33 444 935

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav k 1.1.2024	3 033 390	34 269 074	147 347	1 045 255	0	38 495 066
Prírastky	0	0	0	463 620	0	463 620
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	198 696	41 036	-239 732	0	0
Stav k 31.12.2024	3 033 390	34 467 770	188 383	1 269 143	0	38 958 686
Oprávky						
Stav k 1.1.2024	0	4 001 971	98 500	0	0	4 100 471
Prírastky	0	734 176	19 455	0	0	753 631
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	4 736 147	117 955	0	0	4 854 102
Opravné položky						
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav k 1.1.2024	3 033 390	30 267 103	48 847	1 045 255	0	34 394 595
Stav k 31.12.2024	3 033 390	29 731 623	70 428	1 269 143	0	34 104 584

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2025	Hodnota k 31.12.2024
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	33 444 935	33 879 070

2. Pohľadávky

Spoločnosť ku koncu roka 2025 dotvorila opravné položky k pohľadávkam vo výške 83 EUR z dôvodu prebiehajúceho exekučného konania voči spoločnosti LT Pro s.r.o. Väčšina ostatných pohľadávok z obchodného styku bola uhradená v roku 2026.

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

POHĽADÁVKY	1. január 2025	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	31. december 2025
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	39 575	83	0	0	39 658
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	39 575	83	0	0	39 658
Krátkodobé pohľadávky spolu	39 575	83	0	0	39 658

Veková štruktúra pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	690 977	174 504	865 481
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	690 977	174 504	865 481
Krátkodobé pohľadávky spolu	690 977	174 504	865 481

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	450 654	393 685	843 329
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	450 654	393 685	843 329
Krátkodobé pohľadávky spolu	450 654	393 685	843 329

K 31. decembru 2025 ani k 31. decembru 2024 nebolo zriadené záložné právo na pohľadávky.

3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladni, účty v bankách a ceniny.

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

4. Časové rozlíšenie

Spoločnosť poskytla v roku 2024 nájomcovi Ernst & Young nákladovú príspevok za Fit Out priestorov v celkovej sume 1 014 228,92 EUR, ktorú časovo rozlišuje po dobu trvania nájomnej zmluvy tj. do 15. augusta 2031. V roku 2025 boli poskytnuté dve príspevky: nájomcovi Ernst & Young za REFIT nákupu nábytku v celkovej sume 502 928,60 EUR, ktorú časovo rozlišuje po dobu trvania nájomnej zmluvy tj. do 15. augusta 2031 a nájomcovi SHP Harmanec za Fit Out expanzných priestorov rozpúšťanú počas doby trvania nájomnej zmluvy do októbra 2030.

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	960 583	809 355
Kontribúcia FIT OUT– dlhodobá časť	723 089	809 355
Kontribúcia nákup nábytku– dlhodobá časť	237 494	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	328 129	147 107
Kontribúcia FIT OUT – krátkodobá časť	158 642	143 405
Kontribúcia nákup nábytku – krátkodobá časť	167 642	0
Ostatné	1 845	3 702

PASÍVA**1. Vlastné imanie**

Základné imanie Spoločnosti tvorí 100 akcií v menovitej hodnote 250 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 25 000 EUR.

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX.

2. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod č. 5 poznámok.

3. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	38 099	0	65 168	103 266
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	38 099	0	65 168	103 267
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	28 939 772	269 666	0	0	29 209 438
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	28 939 772	0	0	0	28 939 772
Odložený daňový záväzok	0	269 666	0	0	269 666
Dlhodobé záväzky spolu	28 939 772	307 765	0	65 168	29 312 705
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	994 478	12 954	1 007 432
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	994 478	12 954	1 007 432
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	832 139	0	832 139
Daňové záväzky a dotácie	0	0	112 139	0	112 139
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	720 000	0	720 000
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 826 617	12 954	1 839 571

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu závazky
	viac ako päť rokov	až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	38 098	0	0	38 098
Ostatné závazky z obchodného styku	0	38 098	0	0	38 098
Ostatné dlhodobé závazky, z toho:	29 661 047	234 027	0	0	29 895 074
Ostatné dlhodobé závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	29 661 047	0	0	0	29 661 047
Odložený daňový záväzok	0	240 104	0	0	240 104
Dlhodobé závazky spolu	29 661 047	278 202	0	0	29 939 249
Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	949 162	89 167	1 038 329
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	949 162	89 167	1 038 329
Ostatné krátkodobé závazky, z toho:	0	0	790 388	0	790 388
Daňové závazky a dotácie	0	0	70 388	0	70 388
Ostatné závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	720 000	0	720 000
Iné závazky	0	0	0	0	0
Krátkodobé závazky spolu	0	0	1 739 550	89 167	1 828 717

4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2025 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2025		Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2025	
	Tvorba					
Krátkodobé rezervy, z toho:	19 233	20 933	19 233	0	20 933	
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0	
Auditorské a poradenské služby	0	576	0	0	576	
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	19 233	20 357	19 233	0	20 357	
Ostatné	19 233	20 357	19 233	0	20 357	
Rezervy spolu	19 233	20 933	19 233	0	20 933	

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2024		Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2024	
	Tvorba					
Krátkodobé rezervy, z toho:	38 136	19 233	37 846	290	19 233	
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	5 000	0	5 000	0	0	
Auditorské a poradenské služby	5 000	0	5 000	0	0	
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	33 136	19 233	32 846	290	19 233	
Ostatné	33 136	19 233	32 846	290	19 233	
Rezervy spolu	38 136	19 233	37 846	290	19 233	

5. Prijaté pôžičky

Dodatkom č. 5 k úverovej zmluve zo dňa 28.2.2025 došlo v bode 2.1 k zmene úrokovej sadzby vo výške 4,7 % p.a. s účinnosťou od 1.3.2025.

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2025	31.12.2024	k 31.12.2025	31.12.2024
Dlhodobé pôžičky, z toho:						28 939 772	29 661 047
Pôžička - Erste Realitná Renta, o.p.f.	EUR	4,70%	01.01.2030	28 939 772	29 661 047	28 939 772	29 661 047
Krátkodobé pôžičky, z toho:						720 000	720 000
Pôžička - Erste Realitná Renta, o.p.f.	EUR	4,70%	01.01.2030	720 000	720 000	720 000	720 000
Spolu						29 659 772	30 381 047

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Stav k
	31.12.2025	31.12.2024
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	384 681	99 389
Odškodnenie - sklady	90 048	99 389
Refa Fit OUT nábytok	237 494	0
Refa Fit OUT	57 139	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	917 061	657 671
Nájomné – pevná zložka	546 778	493 477
Pohyblivá zložka	182 733	164 194
Odškodnenie - sklady	4 670	0
Refa Fit OUT nábytok	167 643	0
Refa Fit OUT	15 237	0
Spolu	1 301 742	757 060

Commented [MB1]: Poprosíme opraviť komparatív v FS na sumy 99 389 EUR pod VBO dlhodobé a 657 671 EUR VBO krátkodobé.

Commented [MB2R1]: V časti účtovných politik som dopísal para ohľadne opravy chyby. Je to len klasifikácia bez vplyvu na PnL.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2025	2024
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	4 574 692	4 431 314
Tržby z prenájmu nehnuteľností	4 476 803	4 431 314
Tržby z predaja tovaru	97 889	0
Čistý obrat celkom	4 574 692	4 431 314

Všetky vykázané tržby boli voči obchodným partnerom zo Slovenskej republiky.

2. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2025	2024
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	35 052	181 185
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	79 070
Ostatné	35 052	102 115
Finančné výnosy, z toho:	5 376	56 581
Výnosové úroky	5 376	56 581

NÁKLADY

3. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2025	2024
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 228 175	1 210 919
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>11 960</i>	<i>6 378</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	11 960	6 378
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>1 216 215</i>	<i>1 204 542</i>
Náklady na inzerciu, reklamu	4 998	4 675
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	17 240	23 608
Prevádzka podzemného parkoviska, stráženie objektu	228 866	187 262
Analýzy, prieskumy	11 372	30 800
Sprostredkovanie	112 831	299 748
Náklady na prevádzku nehnuteľností	129 336	59 479
Náklady na opravy – údržbu	325 493	306 632
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	88 970	102 537
Manažment budov a zariadení	46 056	42 117
Náklady na kontribúciu pri úprave priestorov	149 736	52 148
Iné	101 316	95 536
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	242 045	107 934
Odpis pohľadávky	0	79 071
Zmluvné pokuty, penále, úroky z omeškania	3 005	0
Neuplatnená DPH	214 055	1 864
Ostatné	24 985	26 999
Finančné náklady, z toho:	1 475 877	1 908 526
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 475 877</i>	<i>1 908 526</i>
Nákladové úroky	1 475 183	1 907 826
Bankové poplatky	694	700

4. Dane

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku:

	Zaučtované do výkazu ziskov a strát		
	Stav k 31.12.2024		Stav k 31.12.2025
Dlhodobý majetok	-1 136 085	-344 710	-1 480 795
Rezervy	30 535	-9 602	20 933
Nevyužitá daňové odpočty	0	125 143	125 143
Ostatné	105 117	-54 525	50 592
Celkom	-1 000 433	-123 175	-1 123 608
Sadzba dane z príjmov (v %)	24%	24%	24%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	0	0	0
Odložený daňový záväzok	-240 104	-29 562	-269 666

Informácie o dani z príjmov sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2025			2024		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	180 206			172 341		
teoretická daň		43 249	24%		36 192	21%
Daňovo neuznané náklady	10 881	2 611		104 805	22 009	
Výnosy nepodliehajúce dani	-47 646	-11 435		-56 581	-11 881	
Spolu		34 425	19%		46 320	27%
Splatná daň z príjmov		4 862	3%		14 286	8%
Odložená daň z príjmov		29 563	16%		32 034	19%
Celková daň z príjmov		34 425	19%		46 320	27%

INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienený majetok

Podmieneným majetkom sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky.

2. Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) 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 príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajíma kancelárske, obchodné a iné priestory tretím osobám. Ročné výnosy z nájomného sú približne 4 477 tis. EUR. Za predchádzajúce účtovné obdobie predstavovali ročné výnosy z nájomného približne 4 431 tis. EUR. Nájomné zmluvy sú uzatvorené v priemere na obdobie 6,05 roka. Prenajaté nehnuteľnosti vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok.

V. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali ďalšie udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

VI. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami:

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2025	2024
Nákladové úroky z prijatej pôžičky	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	1 475 183	1 907 826

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2025	2024
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	Prijaté pôžičky	29 659 772	30 381 047

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho, dozorného a iného orgánu Spoločnosti odmeny za výkon funkcie člena týchto orgánov ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Na Spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

VIII. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav				Presuny	Stav k 31.12.2025
	k 1.1.2025	Prírastky	Úbytky			
Základné imanie	25 000	0	0	0	0	25 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	0	5 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 380 863	1	0	126 021	0	4 506 885
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	126 021	145 781	0	-126 021	0	145 781
Vlastné imanie spolu	4 536 884	145 782	0	0	0	4 682 666

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav				Presuny	Stav k 31.12.2024
	k 1.1.2024	Prírastky	Úbytky			
Základné imanie	25 000	0	0	0	0	25 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	0	5 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 016 281	0	0	364 582	0	4 380 863
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	364 582	126 021	0	-364 582	0	126 021
Vlastné imanie spolu	4 410 863	126 021	0	0	0	4 536 884

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2024

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 126 021 EUR bol preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 126 021 EUR.

3. Vysporiadanie zisku za bežný rok 2025

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie zisku za rok 2025.

IX. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Názov položky	2025	2024
Výsledok hospodárenia pred zdanením	180 206	172 341
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	913 596	753 631
Odpis pohľadávok	0	79 071
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	84	39 575
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	1 700	-18 903
Úrokové náklady (netto)	1 469 807	1 851 245
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	2 565 393	2 876 960
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-354 404	-1 175 510
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	620 705	112 796
Prevádzkové peňažné toky	2 831 694	1 814 246
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	2 831 694	1 814 246
Zaplatené úroky	-1 475 183	-1 907 826
Prijaté úroky	5 376	56 581
Zaplatená daň z príjmov/prijatá daň z príjmov (preplatok)	18 417	-26 012
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 380 304	-63 011
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-253 947	-463 620
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-253 947	-463 620
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy (+) / splátky pôžičiek (-)	-721 275	-720 122
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-721 275	-720 122
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	405 082	-1 246 753
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 188 856	2 435 609
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 593 938	1 188 856

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové 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.