

AGEL Real Estate s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025

V poznámkach sa uvádzajú informácie, o ktorých sa účtovná jednotka dozvedela do dňa zostavenia individuálnej účtovnej závierky a má pre tieto informácie obsahovú náplň ustanovenú týmto opatrením. Obsahová náplň poznámok pozostáva z popisných informácií a číselných údajov podľa obsahovej náplne.

1. VŠEOBECNÉ AGEL REAL ESTATE S. R. O. IAGEL REAL ESTATE S. R. O. NFORMÁCIE

1.1. AGEL Real Estate s. r. o., (ďalej len „spoločnosť“) je akciová spoločnosť s ručením obmedzeným. Spoločnosť sídli na Ventúrska 1, 811 01 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika. Hlavným predmetom vykonávanej činnosti je:

1. *Kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti*
2. *Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby*
3. *Činnosť organizačných, ekonomických a obchodných poradcov*
4. *Vedenie účtovníctva*
5. *Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí*
6. *Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov*
7. *Služby v oblasti administratívnej správy a služby organizačno-hospodárskej povahy*
8. *Reklamné, marketingové, fotografické a informačné služby, prieskum trhu a verejnej mienky*
9. *Organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí*
10. *Finančný lízing*
11. *Poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt*
12. *Vydavateľská činnosť, polygrafická výroba a knihárske práce*
13. *Prenájom, úschova a požičiavanie hnutelných vecí*
14. *Mimoškolská vzdelávacia činnosť*
15. *Výskum a vývoj v oblasti prírodných, technických, spoločenských a humanitných vied*
16. *Faktoring a forfaiting*
17. *Obstarávateľská činnosť spojená so správou a údržbou nehnuteľnosti*
18. *Prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb - obstarávateľské služby spojené s prenájomom*

AGEL Real Estate s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025

1.2. Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2024 bola schválená dňa 1. júla 2025.

1.3. Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Spoločnosť AGEL Real Estate s. r. o., je dcérskou spoločnosťou spoločnosti SUPERNIUS Real Estate a.s., so sídlom Vrchlického 1350/102, Praha 5 - Košíře, Česká republika, ktorá má 85-percentný podiel na jej základnom imaní a spoločnosti AGEL SK a.s., so sídlom Ventúrska 1, Bratislava, ktorá má 15-percentný podiel na jej základnom imaní.

Konsolidovanú účtovnú závierku za konsolidovanú skupinu AGEL zostavuje materská spoločnosť AGEL a.s. so sídlom v Prahe, Vrchlického 1350/102, Praha 5 - Košíře, Česká republika, spisová značka B 20225 v registri Městského soudu v Praze, Česká republika.

1.4. Informácie o počte zamestnancov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

2. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

2.1. Spoločnosť neposkytla záruky ani iné zabezpečenie pre členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky.

2.2. Spoločnosť neposkytla pôžičky pre členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky.

3. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

3.1. Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti.

Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t.j. v eurách. Počas účtovného obdobia nenastala zmena účtovných zásad a účtovných metód.

a) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

AGEL Real Estate s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025

Odpisovanie

Dlhodobý majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Kancelárska a IT technika	3 – 20 rokov	33,3 – 5%	rovnomerne
Softvér	5 – 12 rokov	20 – 8,3%	rovnomerne
Nábytok	10 – 15 rokov	10 – 6,67%	rovnomerne
Technológie	10 – 40 rokov	10 – 2,5%	rovnomerne
Stavby	40 – 60 rokov	2,5 – 1,67%	rovnomerne
Zdravotnícke prístroje	4 – 15 rokov	25 – 6,67%	rovnomerne
Dopravné prostriedky	6 – 8 rokov	16,67 – 12,5%	rovnomerne
Inventár	5 – 10 rokov	20 – 10%	rovnomerne

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

b) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

Účtovná jednotka v bežnom účtovnom období neúčtovala o Dlhodobom finančnom majetku.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa peňažné prostriedky a ceniny oceňujú ich nominálnou hodnotou.

c) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami s použitím metódy váženého aritmetického priemeru. Obstarávacia cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním (náklady na prepravu, clo, provízie, atď.). Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa vážený aritmetický priemer. Do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia ako jeden rok, tvorí sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky

AGEL Real Estate s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

f) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

g) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku. Rezervy na odchodné boli vypočítané poistno-matematickými metódami.

h) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

i) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, zákonného rezervného fondu a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania.

j) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vyказujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

k) 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

l) Deriváty

Účtovná jednotka počas bežného účtovného obdobia nemala žiadne obchody s derivátmi.

m) Daň z príjmu

AGEL Real Estate s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely 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,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

n) Dotácie/Investičné ponuky

Dotácie poskytnuté na obstaranie dlhodobého majetku sa účtujú ako výnosy budúcich období a rozpúšťajú sa do výnosov v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z dlhodobého hmotného majetku, na obstaranie ktorého bola dotácia poskytnutá, od doby zaradenia tohto majetku do užívania. Uvedením do užívania sa rozumie aj vydanie povolenia na predčasné užívanie stavby alebo rozhodnutia o dočasnom užívaní stavby na skúšobnú prevádzku.

Dotácie na hospodársku činnosť spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

o) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

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

- 4.1. Účtovná jednotka v bežnom účtovnom období neúčtovala o Goodwille.
- 4.2. Účtovná jednotka počas bežného účtovného obdobia nemala žiadne obchody s derivátmi.
- 4.3. Informácie o záväzkoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov,	0	0
b) Celková suma zabezpečených záväzkov,	0	0

Účtovná jednotka nemá svoje záväzky zabezpečené záložným právom.

- 4.4. Informácie o vlastných akciách:

Účtovná jednotka nemá vo vlastníctve žiadne vlastné akcie.

- 4.5. Účtovná jednotka počas bežného účtovného obdobia neúčtovala o žiadnych nákladoch a výnosoch, ktoré by mali výnimočný rozsah alebo výskyt.

AGEL Real Estate s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025

5. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

5.1. Účtovná jednotka neviduje žiadne podmienené záväzky, ktoré mohli vzniknúť v dôsledku minulých udalostí.

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2025 daňové priznania spoločnosti za roky 2020 až 2024 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

5.2. Účtovná jednotka neviduje žiaden podmienený majetok, ktorý mohol vzniknúť v dôsledku minulých udalostí.

5.3. Spoločnosť eviduje majetok na podsúvahe.

Položka	31.12.2025	31.12.2024
Prenajatý majetok – Spoločnosť je nájomca	-	-
Majetok v operatívnej evidencii	-	-
Majetok prijatý do úschovy	-	-
Pohľadávky z derivátov	-	-
Záväzky z opcií derivátov	-	-
Odpísané pohľadávky	-	-
Pohľadávky z leasingu	-	-
Záväzky z leasingu	-	-
Iné položky – drobný majetok v operatívnej evidencii	-	-

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

6.1. Po 31. decembri 2025 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.