

## **Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31.decembru 2025**

### **A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE**

#### **1. Obchodné meno a sídlo**

PARK RESIDENCE, s.r.o.  
Poštová 3  
811 06 Bratislava

#### **2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra**

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- poradenská a konzultačná činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb v rozsahu voľnej živnosti
- činnosť ekonomických a organizačných poradcov
- organizovanie, usporadúvanie a zabezpečovanie kurzov, školení, seminárov, konferencií, obchodno-predajných výstav, trhov a prehliadok v rozsahu voľnej živnosti
- reklamná, propagačná a inzertná činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- prenájom a sprostredkovanie prenájmu motorových vozidiel, motocyklov, strojov, zariadení, výpočtovej techniky a hnuťelných vecí v rozsahu voľnej živnosti
- ubytovacie služby v rozsahu voľnej živnosti
- leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- marketing, prieskum trhu a verejnej mienky
- administratívne práce
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných, než základných služieb spojených s prenájomom (obstarávateľská činnosť)

#### **3. Počet zamestnancov**

Spoločnosť nemala v roku 2025 ani v roku 2024 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**

Jediný spoločník Spoločnosti schválil účtovnú závierku za rok 2024 dňa 17.06.2025.

#### **6. Dátum schválenia audítora Spoločnosti - neaplikovateľné.**

Spoločnosť nemá povinnosť auditu účtovnej závierky.

## **B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**

Spoločníci: Cresco Capital, a. s. IČO: 53 042 468

Štatutárny orgán: konateľ: Ing. Štefan Beleš

## **C. KONSOLIDOVANÝ CELOK**

Spoločnosť sa nezahrňuje do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

## **D. 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.

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 zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod).

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.

Spoločnosť eviduje majetok:

- Byty, kobky, garáže v obstarávacej cene – 9.719.699,22 EUR
- Nábytok a zariadenie v obstarávacej cene – 92.065,28 EUR

Spoločnosť vlastní pozemky v hodnote 2.088.858,88 EUR.

### **c) Pohľadávky**

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou (postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti 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 ťarchu 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 náklady spojené s vyúčtovaním správy bytov za rok 2025.

**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) 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 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.

**j) Odložená daň z príjmov**

Spoločnosť o odloženej dani neúčtuje.

**k) 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.

**l) Cudzí 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.

**m) Vykazovanie výnosov**

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.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z prenájmu a predaja nehnuteľností.

#### n) 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 významných chýb minulých období.

### E. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLJÚ A DOPŇAJÚ 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 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Dlhodobé záväzky:</b>                                       |                   |                   |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 0                 | 0                 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov          | 0                 | 0                 |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

Dlhodobé záväzky zahŕňajú odložený daňový záväzok z rozdielu medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou dlhodobého majetku.

#### 2. 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.

### F. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

Spoločnosť nemá prípadné ďalšie záväzky ani majetok, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

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.

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

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