

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

4	3	8	3	7	6	7	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	8	6	5	7	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VVŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti

Development 5, s. r. o.
Eurovea Central 2, Pribinova 6
Bratislava 811 09

2. Založenie Spoločnosti

Spoločnosť Development 5, s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 06. novembra 2007. Dňa 28. novembra 2007 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III., oddiel Sro, vložka 49195/B, Spoločnosť sídli na adrese Eurovea Central 2, Pribinova 6, Bratislava, Slovenská republika. Identifikačné číslo spoločnosti je 43 837 671.

3. Hlavným predmetom činnosti je:

- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ alebo na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb v rozsahu voľnej živnosti,
- reklamná a propagačná činnosť,
- automatizované spracovanie údajov,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- prenájom hnuteľných vecí v rozsahu voľnej živnosti,
- administratívne služby,
- činnosť ekonomických a organizačných poradcov,
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti.

4. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

5. Údaje o neobmedzenom ručení

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

6. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

7. 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 26.06.2025.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2025:

Konateľ: Sebastian Dejanovski

Konanie menom spoločnosti: V mene spoločnosti koná konateľ samostatne, a to tak, že k napísanému alebo vytlačenému menu spoločnosti pripojí svoj podpis uvedený v podpisovom vzore.

Poznámky Úč PODV 3 - 01	IČO	4	3	8	3	7	6	7	1	
	DIČ	2	0	2	2	4	8	6	5	7

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Informácia o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (31. december 2025), je nasledovná:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Mint Group B.V.	6 638,78	100	100	-
Spolu	6 638,78	100	100	

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

(a) Výhodiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Bankový úver od Tatra banky sa predpokladá splatiť v nasledujúcom období z predaných bytov. V tejto chvíli spoločnosť neuvažuje o predĺžení úveru.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

(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 zrejme 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

Informácie o úsudkoch použitých v súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad, ktoré majú významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke, sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok: bod e) Zásoby – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu čistej realizačnej hodnoty nedokončenej výroby.

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 majetok a dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

(d) Cenné papiere a podiely

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

Poznámky Úč PODV 3 - 01	IČO	4	3	8	3	7	6	7	1	
	DIČ	2	0	2	2	4	8	6	5	7

(e) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacía cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z cudzích zdrojov (bankový úver) sú súčasťou obstarávanej ceny zásob v pomernej výške.

Ako nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené s nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj, sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávacía cena nehnuteľnosti ovplyvní výsledok hospodárenia v čase jej predaja.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky. Spoločnosť každý rok monitoruje stav zásob, či odpovedá ich hodnota súčasnemu stavu.

(f) Zákazková výroba

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

(g) Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

(h) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich 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.

(i) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) Záväzky

Dlhodobé a 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.

(n) Odložené dane

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

Poznámky Úč PODV 3 - 01	IČO	4	3	8	3	7	6	7	1	
	DIČ	2	0	2	2	4	8	6	5	7

(o) 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.

(p) Emisné kvóty

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

(q) Dotácie zo štátneho rozpočtu

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

(r) Prenájom (lízíng)

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

(s) Deriváty

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

(t) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

(u) Cudzia 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.

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 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.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

(v) Výnosy

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

Tržby z predaja výrobkov a tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

(w) 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. Nenastali žiadne zmeny účtovných metód a účtovných zásad.

(x) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

4	3	8	3	7	6	7	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	4	8	6	5	7	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV

1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného a hmotného majetku od 01.01.2025 do 31.12.2025 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	01.01.2025	Prírastky	Úbytky	31.12.2025
Pozemky	0	0	0	0
Obstaranie dlhodobého hmotného majetku	0	0	0	0
Kapitalizácia úrokov	0	0	0	0
Spolu	0	0	0	0

2. Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť neeviduje žiadny dlhodobý finančný majetok.

3. Zásoby

Prehľad o pohybe zásob od 01.01.2025 do 31.12.2025 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 01.01.2025 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	61 720 454	3 142 074	64 170 156	0	692 372
Výrobky	0	69 928 154	49 596 472	0	20 331 682
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	5 820 918	0	5 757 998	0	62 920
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Spolu	67 541 372	73 070 228	119 524 626	0	21 086 974

Prehľad o zásobách za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 01.01.2024 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2024 EUR
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	43 817 640	17 902 814	0	0	61 720 454
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Spolu	43 817 640	17 902 814	0	0	61 720 454

Zásoby vlastnej výroby predstavujú dokončené a rozostavané byty, nebytové priestory a súvisiace pozemky určené na predaj v rámci developerského projektu. K 31.12.2025 dokončené výrobky predstavujú 20 331 682 EUR, nedokončená výroba 692 372 EUR a pozemky určené na predaj (účet 133) 62 920 EUR. Úbytok zásob v priebehu roka 2025 súvisí najmä s predajom dokončených jednotiek projektu.

Budova a pozemky sú zastavené v prospech financujúcej banky na zabezpečenie bankového úveru uvedeného v bode 6.

Komentár od [PZ1]: Opraviť datумы na 2025

Poznámky Úč PODV 3 - 01	IČO	4	3	8	3	7	6	7	1	
	DIČ	2	0	2	2	4	8	6	5	7

4. Pohľadávky

Všetky pohľadávky v bežnom i minulom období sú pred ich splatnosťou.

Spoločnosť netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka boli k 31.12.2024 vo výške 25 837 EUR, k 31.12.2025 je to 155 682 EUR.

Spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Štruktúra krátkodobých a dlhodobých pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobé pôžičky a Krátkodobé pôžičky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025
a	b	c	d	e
Krátkodobé pôžičky (spriaznené osoby)				
<i>Pôžička Mint Group B.V. – I</i>	EUR		Zmluva o úvere z dňa 20.6.2025	7 935 420
<i>Úrok k pôžičke</i>	EUR	3,00	do 31.12.2026	90 521
<i>Spolu krátkodobé</i>				8 025 941
<i>Spolu – Mint Group B.V</i>				8 025 941

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladniciach a účet v banke. Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

	31.12.2025	31.12.2024
Pokladnica, ceniny	0	0
Bežné účty v banke	6 213 717	27 573 570
Vkladové účty v banke	0	0
Peniaze na ceste	0	0
<i>Spolu</i>	6 213 717	27 573 570

6. Krátkodobý finančný majetok

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

Poznámky Úč PODV 3 - 01	IČO	4	3	8	3	7	6	7	1	
	DIČ	2	0	2	2	4	8	6	5	7

7. Časové rozlíšenie

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Poistenie	0	1 108
Ostatné	0	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	0	1 108
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	1 109	27 234
Ostatné		0
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	1 109	27 234
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Obratový bonus, prefakturácia energií	0	438
Ostatné	40 000	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	40 000	438
Spolu	41 109	28 780

G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti C a P. Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

2. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	stav k 1.1.2025	tvorba	použitie	zrušenie	stav k 31.12.2025
Ostatné rezervy krátkodobé					
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	1 500	1 500	1500	0	1 500
Audit	0	0	0	0	0
Valuácia	3 750	0	0	3 750	0
Marketingové služby	0	147 820	0	0	147 820
Spolu	5 250	149 320	1 500	3 750	149 320

Development 5, s. r. o.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2025

Poznámky Úč PODV 3 - 01	IČO	4	3	8	3	7	6	7	1	
	DIČ	2	0	2	2	4	8	6	5	7

Prehľad o rezervách za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	stav k 1.1.2024	tvorba	použitie	zrušenie	stav k 31.12.2024
Ostatné rezervy krátkodobé					
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	1 500	1 500	1 500	0	1 500
Audit	12 304	0	12 304	0	0
Valuácia	3 750	3 750	3 750	0	3 750
Autorské dozory	5 000	0	5 000	0	0
Spolu	22 554	5 250	22 554	0	5 250

3. Záväzky

Štruktúra záväzkov z obchodných vzťahov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025	31.12.2024
Záväzky z obchodného styku s dobou splatnosti dlhšou ako jeden rok - zádržné	0	2 090 490
Zádržné 1-5 let	0	654 980
Zádržné nad 5 let	0	1 435 510
Dlhodobé prijaté preddavky (kategórie 1-5 let)	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	2 090 490
	31.12.2025	31.12.2024
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	7 100 563	39 596 308
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka - zádržné	1 992 677	1 935 694
Nevyfakturované dodávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	0	0
Záväzky po lehote splatnosti	69 207	21 434
Krátkodobé záväzky spolu	9 162 447	41 553 436
Záväzky spolu	9 162 447	41 553 436

Daňové záväzky/pohl'adávkysú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025	31.12.2024
Daň z pridanej hodnoty	52 753	4 574 662
Daň z príjmov právnických osôb	4 068 371	3 840

4. Odložený daňový záväzok

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

5. Sociálny fond

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku

6. Pôžičky

V roku 2024 boli predložené dodatky k jednotlivým pôžičkám preukazujúce dlhodobú splatnosť, ktorá je uvedená v tabuľke nižšie. Štruktúra krátkodobých a dlhodobých pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Development 5, s. r. o.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2025

Poznámky Úč PODV 3 - 01	IČO	4	3	8	3	7	6	7	1		
	DIČ	2	0	2	2	4	8	6	5	7	6

Dlhodobé pôžičky a Krátkodobé pôžičky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025
a	b	c	d	e
Dlhodobé pôžičky (spriaznené osoby)				
Pôžička od Mint Group B.V. – 1	EUR		Dodatok	0
Úrok k dlhodobej pôžičke	EUR	8,00	do 1.4.2068	0
Spolu dlhodobé				0
Pôžička od Mint Group B.V. – 2	EUR		Dodatok	0
Úrok k dlhodobej pôžičke	EUR	8,00	do 3.4.2026 (pôvodne do 3.4.2023)	0
Spolu dlhodobé				0
Spolu – Mint Group B.V				0
Dlhodobé bankové úvery a krátkodobé bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka				
Bankový úver – Tatra banka, a.s.	EUR	3M EURIBOR + 2,8 % p.a.	Zmluva o úvere – Dodatok č. 6 z dňa 24.6.2025 do 30.06.2027	6 547 941
Úrok ku úveru	EUR			3 463 242
Poplatky k úveru	EUR			593 322
Spolu – Tatra banka, a.s.				10 604 505

Štruktúra krátkodobých a dlhodobých pôžičiek za predchádzajúce obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobé pôžičky a Krátkodobé pôžičky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024
a	b	c	d	e
Dlhodobé pôžičky (spriaznené osoby)				
Pôžička od Mint Group B.V. – 1	EUR		Dodatok	2 055 000
Úrok k dlhodobej pôžičke	EUR	8,00	do 1.4.2068	1 493 568
Spolu dlhodobé				3 548 568
Pôžička od Mint Group B.V. – 2	EUR		Dodatok	3 649 000
Úrok k dlhodobej pôžičke	EUR	8,00	do 3.4.2026 (pôvodne do 3.4.2023)	1 341 651
Spolu dlhodobé				4 990 651
Spolu – Mint Group B.V				8 539 219
Krátkodobé bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka				
Bankový úver – Tatra banka, a.s.	EUR	3M EURIBOR + 2,25 % p.a.	Zmluva o úvere do 31.12.2025	37 456 825
Úrok ku krátkodobému úveru	EUR			3 142 697
Poplatky k úveru	EUR			580 816
Spolu – Tatra banka, a.s.				41 180 338

Development 5, s. r. o.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2025

Poznámky Úč PODV 3 - 01	IČO	4	3	8	3	7	6	7	1	
	DIČ	2	0	2	2	4	8	6	5	7

Zabezpečenie bankového úveru:

- Zmluva o budúcich záložnom práve na nehnuteľnosť
- Záložné právo na nehnuteľnosť
- Záložné právo na obchodné podiely
- Záložné právo na pohľadávky

7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31.12.2025	31.12.2024
Výdavky budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé	0	853
Poplatky	0	853
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé		
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	0	0
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	0	0
Spolu	0	853

II. INFORMÁCIE O VÝNOSECH

1. Tržby za vlastné výkony a tovar, iné výnosy z hospodárskej činnosti, finančné výnosy

Prehľad o tržbách za vlastné výkony a tovar, iných výnosoch z hospodárskej činnosti a finančných výnosoch:

	31.12.2025	31.12.2024
Tržby za vlastné výkony, tovar, služby	69 288 905	108 423
Tržby z predaja služieb – refakturácie	111 314	108 423
Tržby z predaja služieb – iné	56 715	0
Tržby za vlastné výroby	69 120 876	0
Iné výnosy z hospodárskej činnosti	149 969	10 845
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti – iné	0	2 199
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti – zmluvné pokuty	149 969	8 646
Finančné výnosy	90 521	0
Výnosové úroky	90 521	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01	IČO	4	3	8	3	7	6	7	1	
	DIČ	2	0	2	2	4	8	6	5	7

2. Čistý obrat

Čistý obrat spoločnosti vzhľadom k bodu 1 vychádza 69 288 905 EUR k 31.12.2025 (k 31.12.2024 108 423 EUR)

I. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

1. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a mimoriadnych nákladoch:

	31.12.2025	31.12.2024
Náklady na spotrebu materiálu a energií	223 373	108 876
Spotreba materiálu	130 082	9 620
Spotreba energií	93 291	99 256
Predaná nehnuteľnosť	0	0
Náklady na poskytnuté služby	3 773 296	15 839 854
Opravy a udržiavanie súvisiace s výstavbou nehnuteľnosti	0	0
Náklady voči auditorovi, auditorskej spoločnosti, účtovníctvo	52 713	31 734
Náklady na právne služby	39 598	52 823
Ostatné služby súvisiace s výstavbou	2 593 993	15 747 461
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby	1 086 992	7 836
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti	95 902	72 645
Manká a škody	0	0
Dary	0	0
Tvorba a zúčtovanie rezerv	0	0
Daň z nehnuteľností a ostatné dane/poplatky	39 359	47 562
Poistenie, ostatné	56 543	25 083
Finančné náklady	1 103 037	2 733 158
Kurzové straty	2 016	49
Úroky z pôžičiek	1 075 133	2 605 081
Bankové poplatky	25 888	128 028
Mimoriadne náklady	0	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01	IČO	4	3	8	3	7	6	7	1	
	DIČ	2	0	2	2	4	8	6	5	7

J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	<i>Základ dane</i>	<i>2025</i>	<i>Daň</i>		<i>Základ dane</i>	<i>2024</i>	<i>Daň</i>
	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>%</i>		<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>%</i>
Výsledok hospodárenia pred zdanením	17 879 389				-687 091		
z toho teoretická daň		4 291 053	24,0 %		-144 289	-21,0 %	
Daňovo neuznané náklady	256 627	61 590	0,3 %		106 620	22 390	3,3 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-23 368	-5 608	0,0 %		-37 448	-7 864	-1,1 %
Upravený základ dane	18 112 648	4 347 035	24,3 %		-617 919	-129 763	-18,8 %
Odpočít daňovej straty	-1 129 100	-270 984	- 1,5 %				
Zápočet minimálnej dane z min. období		-3 840	0,0 %				
Splatná daň		4 072 211	22,8 %			3 840	0,56 %
Odložená daň		0	0 %			0	0 %
Celková vykázaná daň		4 072 211	22,8 %			3 840	0,56 %

K. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

L. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

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

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záručky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov.

N. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť neuskutočnila také transakcie so spriaznenými osobami, ktoré sa neuzavreli na základe obvyklých obchodných podmienok.

Spoločnosť uskutočnila v priebehu účtovného obdobia nasledujúce transakcie so spriaznenými osobami uzavretých na základe obvyklých obchodných podmienok:

Development 5, s. r. o.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2025

Poznámky Úč PODV 3 - 01	IČO	4	3	8	3	7	6	7	1	
	DIČ	2	0	2	2	4	8	6	5	7

	31.12.2025	31.12.2024
Transakcie s materským podnikom, sesterskými a dcérskymi podnikmi	371 082	563 664
Nákladové úroky z prijatej pôžičky	280 561	563 664
Výnosové úroky z poskytnutej pôžičky	90 521	0
Transakcie so spoločnými podnikmi	0	0
Transakcie s pridruženými podnikmi	0	0
Transakcie so spriaznenými osobami	2 837	451
Nákladové úroky z prijatej pôžičky	0	0
Prijaté služby	2 837	451

O. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali ďalšie udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2025.

P. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

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

	Zostatok k 1.1.2025	Prírastky	Presuny	Zostatok k 31.12.2025
Základné imanie	6 639	0	0	6 639
Emisné ážio	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	11 703 166	0	0	11 703 166
Zákonné rezervné fondy	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0
Oprava minulých rokov	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-9 222 741	0	-687 091	-9 909 832
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení /+/-/	-687 091	13 807 178	687 091	13 807 178
Spolu	1 799 973	13 807 178	0	15 607 151

Development 5, s. r. o.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2025

Poznámky Úč PODV 3 - 01	IČO	4	3	8	3	7	6	7	1	
	DIČ	2	0	2	2	4	8	6	5	7

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Zostatok k 1.1.2024	Prírastky	Presuny	Zostatok k 31.12.2024
Základné imanie	6 639	0	0	6 639
Emisné ážio	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	11 703 166	0	0	11 703 166
Zákonné rezervné fondy	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0
Oprava minulých rokov	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-8 622 308	0	-600 433	-9 222 741
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení /+/-/	-600 433	-687 091	600 433	-687 091
Spolu	2 487 064	-687 091	0	1 799 973

Účtovná strata za rok 2024 vo výške 687 090,79 EUR bola vysporiadaná prevodom na účet neuhradenej straty minulých rokov.

O vysporiadaní výsledku hospodárenia - zisk za účtovné obdobie 2025 vo výške 13 807 177,52 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na účet nerozdelený zisk minulých rokov 13 807 177,52 EUR.

Q. INFORMÁCIE ÚČTOVNÝCH JEDNOTIEK, V KTORÝCH MÁ ORGÁN VEREJNEJ MOCI VÄČŠINOVÝ PODIEL NA HLASOVACÍCH PRÁVACH

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

R. INFORMÁCIE ÚČTOVNÝCH JEDNOTIEK, KTORÝM BOLO UDELENÉ VÝLUČNÉ PRÁVO ALEBO OSOBITNÉ PRÁVO A ÚČTOVNÝCH JEDNOTIEK, KTORÝM BOLO UDELENÉ PRÁVO POSKYTOVAŤ SLUŽBY VO VEREJNOM ZÁUJME

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.