

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	Carlton Property, s. r. o. Hviezdoslavovo nám. 3, 811 02 Bratislava,
Dátum založenia	08.10.2008
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	17.10.2008
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none"> - prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom - prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, - pohostinská činnosť v zariadeniach skupiny II. a vyššie, - ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach v chatovej osade triedy +++, v kempingoch triedy +++, a vo vyšších triedach, - 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, - sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností, - marketingová činnosť, - zmenárne, - masérské služby, - prevádzkovanie solária, - prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu, - prevádzkovanie parkovísk a garáží - organizovanie konferencií, kultúrnych a spoločenských podujatí - konferenčný servis - prenájom motorových vozidiel - leasingová činnosť - faktoring a forfaiting - prenájom strojov, prístrojov a zariadení - prenájom iných pozemných dopravných prostriedkov - prenájom tovaru osobnej potreby a potrieb pre domácnosť - sprostredkovanie kultúrnych a spoločenských podujatí - agentúrna činnosť - reklamná, propagačná a inzertná činnosť, výstavníctvo v rozsahu voľnej živnosti - prekladateľské a tlmočnicke služby - administratívne služby - poskytovanie software - predaj hotových programov na základe dohody s autorom - automatizované spracovanie údajov - podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti - obstarávateľská činnosť spojená so správou a údržbou nehnuteľností - prenájom spotrebného a priemyselného tovaru - prieskum trhu - činnosť ekonomických a organizačných poradcov - prenájom hnuťelných vecí v rozsahu voľnej živnosti

Carlton Property, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

K 1. januáru 2009 došlo k zlúčeniu spoločností Bratcarl1, s.r.o., Midgard s.r.o., M-Four, s.r.o. a Dobrý sused s.r.o so spoločnosťou Slovak Holding Co, s.r.o. a táto bola následne premenovaná na spoločnosť Carlton Property, s. r. o. (Obchodný Register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sro, 54960/B). Dňa 7. apríla 2011 sa stala majiteľom 100 % podielu spoločnosť SK Invest, LLC. Dňa 1. augusta 2016 sa stala majiteľom 100 % podielu spoločnosť ADS PROPERTY, s.r.o. Od 16. augusta 2017 boli spoločníkmi spoločnosti: Ing. Maroš Grund s vkladom vo výške 305 000 EUR; Rudolf Hrubý s vkladom vo výške 305 000 EUR a ADS PROPERTY, s. r. o. s vkladom vo výške 5 000 EUR, pričom základné imanie spoločnosti je vo výške 615 000 EUR.

Dňa 1. apríla 2019 valné zhromaždenie spoločnosti schválilo zvýšenie základného imania spoločnosti o 4.400 tis. EUR, z pôvodnej výšky 615 tis. EUR na sumu základného imania vo výške 5 015 tis. EUR spoločníkmi Marošom Grundom, Rudolfom Hrubým a ADS Property, s. r. o.

Dňa 26. apríla 2022 Valné zhromaždenie spoločnosti schválilo ďalšie zvýšenie základného imania spoločnosti o 1 mil. EUR z pôvodnej výšky 5 015 tis EUR na sumu základného imania vo výške 6 015 tis. EUR spoločníkmi Marošom Grundom, Rudolfom Hrubým a ADS Property, s.r.o.

Ku dňu 31.12.2023 prebiehalo konanie o dedičstve po poručiťelovi pánovi Rudolfovi Hrubom, ktorý zomrel dňa 14.12.2023. V rámci konania o dedičstve celý obchodný podiel pána Rudolfa Hrubého v spoločnosti bol súčasťou majetku patriaceho do dedičstva po poručiťelovi. Z dôvodu úmrtia pána Rudolfa Hrubého zanikla dňa 14.12.2023 aj jeho funkcia konateľa v spoločnosti, a teda k 31.12.2023 mala spoločnosť jedného konateľa – pána Maroša Grunda.

Od 7.3.2024 mala spoločnosť dvoch konateľov, Ing. Maroša Grunda a nového konateľa Ing. Vladimíra Voříška (vznik funkcie: 29.2.2024). V mene spoločnosti boli oprávnení konať vždy aspoň dvaja konatelia spoločne.

Dňa 16.3.2024 došlo k zápisu zvýšenia základného imania v obchodnom registri vo výške 4 400 tis. EUR a od 1. 10. 2024 k zápisu zvýšenia základného imania v obchodnom registri vo výške 1 000 tis. EUR.

Od 1.10.2024 bol spoločníkom spoločnosti Carlton Property s. r. o. Ing. Maroš Grund s vkladom vo výške 5 966 098 EUR (splatené) a spoločnosť ADS PROPERTY, s.r.o. s vkladom vo výške 48 902 EUR (splatené).

Od 25.11.2025 mala spoločnosť jedného konateľa Ing. Vladimíra Voříška.

Odo dňa 26.11.2025 boli spoločníkmi spoločnosti Carlton Property, s.r.o. spoločnosť CP Capital a.s. s vkladom vo výške 5 966 098/6 015 000 (cca 99,187%) (splatené) a spoločnosť ADS PROPERTY, s.r.o. s vkladom vo výške 48 902 EUR (splatené).

Dňa 26.1.2026 došlo k cezhraničnému zlúčeniu spoločnosti Carlton Property, s.r.o., ako zanikajúcej spoločnosti, s českou spoločnosťou Ausangate a.s. (aktuálne s názvom Carlton Property a.s.), ako nástupníckou spoločnosťou, v dôsledku čoho s účinnosťou ku dňu 26.1.2026 spoločnosť Carlton Property, s.r.o. zanikla a všetko jej imanie prešlo na nástupnícku spoločnosť („Zlúčenie“). Rozhodným dňom Zlúčenia je 1.1.2026, precenenie majetku na základe znaleckého posudku bolo uskutočnené k 31.12.2025

2. Zamestnanci

Názov položky	2025	2024
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	100	100
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	101	98
<i>z toho: vedúci zamestnanci</i>	4	4

3. Neobmedzené ručenie

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

Carlton Property, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Carlton Property s.r.o.. Bola zostavená k 31. decembru za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to podľa zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Nakoľko rozhodným dňom Zlúčenia je 1.1.2026, táto účtovná závierka je vyhotovovaná aj v zmysle § 16 ods. 4 písm. c) v spojení s § 17 ods. 6 zákona o účtovníctve ako riadna a mimoriadna účtovná závierka k predchádzajúcemu dňu Zlúčenia t.j. k 31.12.2025. 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. Schválenie účtovnej závierky za rok 2024

Účtovná závierka spoločnosti Carlton Property s. r. o. za rok 2024 bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 3.6.2025. Výsledok hospodárenia za rok 2024 bol preúčtovaný na účet 428 – Neuhradená strata minulých období a bol doplnený rezervný fond, ktorý bol následne použitý na úhradu Strát minulých období.

6. Konsolidovaná účtovná závierka

Účtovná závierka spoločnosti sa nezahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky užšieho ani širšieho konsolidačného poľa žiadnej inej spoločnosti.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. 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.
2. Účtovná závierka spoločnosti bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. Účtovníctvo sa 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.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva. Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy z prenájmu sa účtujú rovnomerne počas doby prenájmu.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

Carlton Property, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

7. Použitie odhadov a významné úsudky

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

8. Vykázané dane

Slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), a všetky zniženia tejto obstarávacej ceny (dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.).
- b) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- c) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom:
 - Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne - reálnou hodnotou.
 - Majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený - reálnou hodnotou.
- e) Majetok obstaraný v rámci finančného prenájmu sa účtuje do majetku vo výške svojej reálnej hodnoty ku dňu obstarania (celková suma dohodnutých platieb znížená o nerealizované finančné náklady). Súvisiaci záväzok voči prenajímateľovi je v súvahe vykázaný v *Ostatných dlhodobých záväzkoch* a krátkodobá časť v *Ostatných záväzkoch*. Nerealizované finančné náklady, ktoré predstavujú rozdiel medzi celkovou sumou dohodnutých platieb a reálnou hodnotou obstaraného majetku, sa účtujú vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania prenájmu použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Náklady súvisiace s obstaraním predmetu finančného prenájmu zvyšujú jeho ocenenie.
- f) Zásoby obstarané kúpou:
 - Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO. Do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie. Vedľajšie náklady sa rozvrhujú ako odchýlka podľa podielu súčtu stavu a prírastku odchýlky na súčte stavu a prírastku zásob.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO. Do vedľajších nákladov patrí prepravné, clo a provízie.
- g) Zásoby obstarané iným spôsobom – reálnou hodnotou v prípade bezodplatného nadobudnutia zásob, zámenou alebo zásob novo zistených pri inventarizácii.
- h) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- i) Finančný majetok:
 - peňažné prostriedky a ceniny – menovitou hodnotou.
- j) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

Carlton Property, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

- k) Závazky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou,
- l) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistno-matematickými metódami.
- m) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- n) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- o) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 24 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- p) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 24 %.
- Odložená daň z kladného rozdielu z precenenia majetku na reálnu hodnotu podľa znaleckého posudku bola zaúčtovaná do vlastného imania prostredníctvom účtu 414 – Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Odložená daň zo záporného rozdielu z precenenia bola zaúčtovaná do výsledku hospodárenia.
- q) 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.

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- V súvislosti so Zlúčením spoločnosť k 31. decembru 2025, t. j. ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu Zlúčenia, ocenila majetok reálnou hodnotou podľa § 27 ods. 1 písm. d) zákona o účtovníctve. Reálna hodnota bola stanovená na základe znaleckého posudku. Kladný rozdiel medzi reálnou hodnotou majetku určenou na základe znaleckého posudku a jeho účtovnou hodnotou bol zaúčtovaný prostredníctvom účtu 414 – Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Záporný rozdiel medzi reálnou hodnotou a účtovnou hodnotou majetku bol zaúčtovaný prostredníctvom opravných položiek do výsledku hospodárenia.
- Rezervy – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve a to na základe rozhodnutia vedenia a manažérov jednotlivých pracovných úsekov spoločnosti. V roku 2025 cez opravnú položku bol zaúčtovaný záporný rozdiel medzi reálnou hodnotou a účtovnou hodnotou majetku.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad jeho reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Softvér	4 až 10 rokov	10 až 25 %
Oceniteľné práva (licencia)	10 rokov	11 %
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	1 m až 10 rokov	10 až 100 %
Stavby	46-79 rokov (do 31.12.2023 20 až 40 rokov)	1,3 až 2,2 % (do 31.12.2023 2,5 až 5 %)
Úpravy kancelárií	3 až 15 rokov	6,6 až 33,3%
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 12 rokov	3 až 25 %
Dopravné prostriedky	3 roky	33,3 %
Drobný dlhodobý hmotný majetok	1 m až 12 rokov	10 až 100 %

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

Spoločnosť si dala v roku 2024 vypracovať Odborný posudok na posúdenie celkových životností a zostatkových životností budov, na základe ktorého bola zrealizovaná životnosť na kartách obstarania - kúpy budov (zostatková životnosť je v rozsahu 28-56 rokov).

Na ostatných kartách majetku a technického zhodnotenia budov je životnosť pri zaradení do užívania definovaná na základe odpisového plánu spoločnosti podľa jednotlivých technických súčastí stavby a hnutelného majetku.

Dňa 26.1.2026 došlo k cezhraničnému zlúčeniu spoločnosti Carlton Property, s.r.o., ako zanikajúcej spoločnosti v dôsledku čoho s účinnosťou ku dňu 26.1.2026 spoločnosť Carlton Property, s.r.o. zanikla a všetko jej imanie prešlo na nástupnícku spoločnosť. Rozhodným dňom Zlúčenia je 1.1.2026, precenenie majetku na základe znaleckého posudku bolo uskutočnené k 31.12.2025, znalecký posudok vypracoval znalec value4you, s.r.o. zo dňa 02.03.2026.

Carlton Property, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a v deň, ktorým je rozhodný deň, ku ktorému sa preberá majetok a záväzky od zahraničnej zanikajúcej právnickej osoby. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Všetky účtovné zásady a metódy boli v porovnaní s bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím uplatňované konzistentne.

13. Oprava významných chýb minulých období

V roku 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období.

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok**1.1 Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

31. december 2025

	<i>Aktivované náklady na vývoj</i>	<i>Softvér</i>	<i>Oceniteľné práva</i>	<i>Goodwill</i>	<i>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky</i>	<i>Celkom</i>
Prvotné ocenenie								
K 1. januára 2025	-	467 591	8 125	-	30 000	78 669	-	584 385
Prírastky	-	19 724	58 098	-	-	-	-	77 822
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	78 669	-	-	-	-78 669	-	0
K 31. decembru 2025	-	565 984	66 223	-	30 000	-	-	662 207
Oprávky								
K 1. januára 2025	-	411 154	8 125	-	30 000	-	-	449 279
Prírastky	-	16 269	1 452	-	-	-	-	17 721
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	-	427 423	9 577	-	30 000	-	-	467 000
Opravná položka								
K 1. januára 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	38 839	7 453	-	-	-	-	46 292
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	-	38 839	7 453	-	-	-	-	46 292
Precenenie k 31.12.2025*			689 966					689 996
Zostatková hodnota								
K 1. januára 2025	-	56 437	-	-	-	78 669	-	135 106
K 31. decembru 2025	-	112 851	739 159	-	-	-	-	852 009

*na základe znaleckého posudku

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2024

	<i>Aktivované náklady na vývoj</i>	<i>Softvér</i>	<i>Oceniteľné práva</i>	<i>Goodwill</i>	<i>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky</i>	<i>Celkom</i>
Prvotné ocenenie								
K 1. januára 2024	-	488 501	8 125	-	30 000	-	-	526 626
Prírastky	-	25 232	-	-	-	78 669	-	103 901
Úbytky	-	46 142	-	-	-	-	-	46 142
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	467 591	8 125	-	30 000	78 669	-	584 385
Oprávky								
K 1. januára 2024	-	445 269	8 125	-	30 000	-	-	483 394
Prírastky	-	12 027	-	-	-	-	-	12 027
Úbytky	-	46 142	-	-	-	-	-	46 142
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	411 154	8 125	-	30 000	-	-	449 279
Opravná položka								
K 1. januára 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
K 1. januára 2024	-	43 232	-	-	-	-	-	43 232
K 31. decembru 2024	-	56 437	-	-	-	78 669	-	135 106

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO: 36860492

DIČ: 2022697622

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1.2 Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

K 31. decembru 2025

	<i>Pozemky</i>	<i>Stavby</i>	<i>Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí</i>	<i>Pestovateľské celky trvalých porastov</i>	<i>Základné stádo a ťažné zvieratá</i>	<i>Ostatný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky</i>	<i>Celkom</i>
Prvotné ocenenie									
K 1. januára 2025	23 145 441	121 172 754	5 668 370	-	-	36 335	92 680	504 301	150 619 881
Prírastky	-	433 320	122 793	-	-	-	2 371 160	987 578	3 914 851
Úbytky	-	-	38 130	-	-	-	585 712	1 486 434	2 110 276
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	23 145 441	121 606 074	5 753 033	-	-	36 335	1 878 128	5 445	152 424 456
Oprávky									
K 1. januára 2025	-	82 251 636	5 005 552	-	-	7 754	-	-	87 264 942
Prírastky	-	2 263 147	134 656	-	-	-	-	-	2 397 803
Úbytky	-	-	38 130	-	-	-	-	-	38 130
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	-	84 514 783	5 102 078	-	-	7 754	-	-	89 624 615
Opravná položka									
K 1. januára 2025	-	-	774	-	-	-	-	-	774
Prírastky	6 685 633	4 414 618	87 631	-	-	-	-	-	11 187 882
Úbytky	-	-	203	-	-	-	-	-	203
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	6 685 633	4 414 618	88 202	-	-	-	-	-	11 188 453
Precenenie k 31.12.2025 *	-	24 822 235	1 082 038	-	-	3 294	-	-	25 907 567
Zostatková hodnota									
K 1. januára 2025	23 145 441	38 921 119	662 044	-	-	28 581	92 680	504 301	63 354 165
K 31. decembru 2025	16 459 809	57 498 907	1 645 791	-	-	31 875	1 878 128	5 445	77 518 955

*na základe znaleckého posudku

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO: 36860492

DIČ: 2022697622

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2024

	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
Prvotné ocenenie									
K 1. januára 2024	23 145 441	121 379 681	5 979 378	-	-	36 430	179 118	486 468	151 206 516
Prírastky	-	565 992	709 316	-	-	-	761 791	221 582	2 258 681
Úbytky	-	772 919	1 020 324	-	-	95	848 229	203 749	2 845 316
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	23 145 441	121 172 754	5 668 370	-	-	36 335	92 680	504 301	150 619 881
Oprávky									
K 1. januára 2024	-	80 834 639	5 402 906	-	-	7 849	-	-	86 245 394
Prírastky	-	3 508 645	623 860	-	-	-	-	-	4 132 505
Úbytky	-	2 091 648	1 021 214	-	-	95	-	-	3 112 957
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	82 251 636	5 005 552	-	-	7 754	-	-	87 264 942
Opravná položka									
K 1. januára 2024	-	2 826 573	975	-	-	-	-	-	2 827 548
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	2 826 573	201	-	-	-	-	-	2 826 774
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	-	774	-	-	-	-	-	774
Zostatková hodnota									
K 1. januára 2024	23 145 441	37 718 469	575 497	-	-	28 581	179 118	486 468	62 133 574
K 31. decembru 2024	23 145 441	38 921 118	662 044	-	-	28 581	92 680	504 301	63 354 165

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Podklad sú poistné zmluvy majetku1.3. Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

	31.12.2025
	Zostatková hodnota
Dlhodobý hmotný majetok	
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	62 096 541
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

Na základe záložných zmlúv zo dňa 20. júla 2016 pôvodne uzatvorených medzi spoločnosťou VÚB Banka a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava 829 90, ktorá poskytla úver spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o. (ku ktorému pristúpila spoločnosť Carlton Property, s. r. o. ako spoludlžník), na splatenie predchádzajúceho úveru od spoločnosti UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8,1010 Viedeň, Rakúsko, a spoločnosťou Carlton Property s.r.o. ako záložcom, boli zriadené záložné práva k, okrem iného, aj dlhodobému hmotnému majetku Tieto záložné práva k 31.12.2025 stále trvajú.

Na základe súhlasu VÚB ako záložného veriteľa sa VÚB v roku 2023 vzdal časti záložného práva k Časti zálohu - Technologické zariadenia centrálného zdroja tepla a chladu, ku ktorým spoločnosť Carlton Property, s. r. o. nadobudne vlastnícke právo v budúcnosti, a ktoré budú inštalované a odovzdané v súlade so Zmluvou o dielo uzatvorenou dňa 05.06.2023 medzi Carlton Property, s. r. o. ako objednávateľom a spoločnosťou ESCO Slovensko, a. s. ako zhotoviteľom, v znení jej všetkých neskorších zmien a dodatkov, a ku ktorému sa spoločnosť Carlton Property, s. r. o. následne, po odovzdaní, zaviazala zriadiť záložné právo v prospech spoločnosti ESCO Slovensko, a. s., na účely zabezpečenia záväzkov Carlton Property, s. r. o. z vyššie uvedenej Zmluvy o dielo. Toto vzdanie sa záložného práva k 31.12.2025 stále trvá.

Na základe postúpenia pohľadávok konateľov spoločnosti voči spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o. na tretiu osobu bol podaný návrh na vklad zriadenia záložného práva na hotelový komplex Carlton v prospech tohto postupníka. Zápis zriadenia záložného práva na hotelový komplex Carlton v prospech postupníka bol zapísaný do Katastra nehnuteľností dňa 3.5.2024 (s opravou zo dňa 6.5.2024). Toto záložné právo k 31.12.2025 stále trvá.

2. Zásoby2.1 Prehľad o opravných položkách podľa jednotlivých súvahových položiek

Položka	1. 1. 2025	Tvorba	Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	31.12.2025
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Zvieratá	-	-	-	-	-
Tovar	-	-	-	-	-
Nehnutelnosť na predaj	-	-	-	-	-
Poskytnuté preddavky	-	-	-	-	-
Spolu	-	-	-	-	-

Opravná položka na akúkoľvek položku zásob nie je vytvorená.

Carlton Property, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

2.2 Záložné právo a obmedzené disponovanie so zásobami

Položka	31.12.2025
	Zostatková hodnota
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	267 026
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	-

Na základe záložných zmlúv zo dňa 20. júla 2016 pôvodne uzatvorených medzi spoločnosťou VÚB Banka a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava 829 90, ktorá poskytla úver spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o. (ku ktorému pristúpila spoločnosť Carlton Property, s. r. o. ako spoludlžník), na splatenie predchádzajúceho úveru od spoločnosti UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8,1010 Viedeň, Rakúsko, a spoločnosťou Carlton Property s.r.o. ako záložcom, boli zriadené záložné práva k, okrem iného, aj zásobám. Tieto záložné práva k 31.12.2025 stále trvajú.

3. Pohľadávky

3.1 Veková štruktúra pohľadávok

31. december 2025

Položka	Splatnosť		Celkom
	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	137 905	714 876	852 781
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	26 740	6 960	33 700
Spolu krátkodobé pohľadávky	164 645	721 836	886 481

31. december 2024

Položka	Splatnosť		Celkom
	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	174 740	704 360	879 100
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	32 761	-	32 761
Iné pohľadávky	3 270	4 900	8 170
Spolu krátkodobé pohľadávky	210 771	709 260	920 031

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 19 dní.

Spoločnosť vykazuje obchodné pohľadávky po lehote splatnosti v brutto hodnote vo výške 721 836 EUR, z ktorých 44,95 % je po lehote splatnosti do 30 dní, ku ktorým sa netvorí opravná položka. Pohľadávky po lehote splatnosti viac ako 1 rok spoločnosť eviduje v objeme 54,08,75 %. Z tohto objemu sú vytvorené 100% opravné položky k pohľadávkam v celkovej sume 368 803 EUR.

3.2 Opravné položky k pohľadávkam31. december 2025

Položka	1.1.2025	Tvorba	Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	31.12.2025
Pohľadávky z obchodného styku	221 188	447 148	299 933	-	368 403
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-	-	-
Spolu	221 188	447 148	299 933	-	368 403

31. december 2024

Položka	1.1.2024	Tvorba	Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	31.12.2024
Pohľadávky z obchodného styku	184 860	239 120	198 379	4 412	221 189
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-	-	-
Spolu	184 860	239 120	198 379	4 412	221 189

3.3 Záložné právo a obmedzené nakladanie s pohľadávkami

Opis predmetu záložného práva	2025	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	-	-
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	886 481	518 078
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	-	-

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Na základe záložných zmlúv zo dňa 20. júla 2016 pôvodne uzatvorených medzi spoločnosťou VÚB Banka a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava 829 90, ktorá poskytla úver spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o. (ku ktorému pristúpila spoločnosť Carlton Property, s. r. o. ako spoludlžník), na splatenie predchádzajúceho úveru od spoločnosti UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8,1010 Viedeň, Rakúsko, a spoločnosťou Carlton Property s.r.o. ako záložcom, boli zriadené záložné práva k, okrem iného, aj pohľadávkam. Tieto záložné práva k 31.12.2025 stále trvajú.

3.4 Odložená daňová pohľadávka – vid'. bod VII. Daň z príjmov

4. Finančné účty

4.1 Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Položka	31.12.2025	31.12.2024
Peňažné prostriedky		
Pokladnica, ceniny	41 125	80 467
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	7 117 982	5 247 463
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste	10 335	33 475
Spolu	7 169 442	5 361 405

4.2 Záložné právo a obmedzené disponovanie s krátkodobým finančným majetkom

Položka	31. 12. 2025
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	7 169 442
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	-

Na základe záložných zmlúv zo dňa 20. júla 2016 pôvodne uzatvorených medzi spoločnosťou VÚB Banka a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava 829 90, ktorá poskytla úver spoločnosti ADS PROPERTY, s.r.o. (ku ktorému pristúpila spoločnosť Carlton Property, s. r. o. ako spoludlžník), na splatenie predchádzajúceho úveru od spoločnosti UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8,1010 Viedeň, Rakúsko, a spoločnosťou Carlton Property s.r.o. ako záložcom, boli zriadené záložné práva k, okrem iného, aj krátkodobému finančnému majetku. Tieto záložné práva k 31.12.2025 stále trvajú.

5. Časové rozlíšenie

Položka	31.12.2025	31.12.2024
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	29 782	9 368
<i>Ostatné dlhodobé náklady budúcich období prevádzkové</i>	29 782	9 368
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	83 633	55 682
<i>Ostatné náklady budúcich období prevádzkové</i>	83 633	55 682
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	274 567	281 680
<i>Príjmy budúcich období – nájomné „Rent free adjustment“</i>	274 567	237 137
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	147 507	100 217

Carlton Property, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

<i>Príjmy budúcich období – príjmy za hotel</i>	69 007	21 438
<i>Príjmy budúcich období - nájomné + zálohy</i>	-	694
<i>Príjmy budúcich období – nájomné „Rent free adjustment“</i>	78 500	78 085
Spolu	535 489	446 217

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie

1.1 Informácie o vlastnom imaní

Zapísané základné imanie spoločnosti Carlton Property, s. r. o. k 31.12.2025 je vo výške 6 015 000 EUR (splatené). Spoločnosť mala k 31.12.2025 dvoch spoločníkov - spoločnosť ADS Property, s.r.o s výškou vkladu 48 902 EUR (splatené) a spoločnosť CP Capital a.s. s výškou vkladu 5 966 098 EUR (splatené).

Dňa 1. apríla 2019 valné zhromaždenie spoločnosti schválilo zvýšenie základného imania spoločnosti o 4 400 tis. EUR, z pôvodnej výšky 615 tis. EUR na sumu základného imania vo výške 5 015 tis. EUR spoločníkmi Marošom Grundom, Rudolfom Hrubým a ADS Property, s.r.o. Dané zvýšenie základného imania bolo dňa 16.3.2024 zapísané v spisovej zložke spoločnosti vedenej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III. Základné imanie vo výške 2 791 057 EUR bolo splatené v roku 2019 na účet spoločnosti Carlton Property, s.r.o vedený vo VÚB Banke. Vo februári 2020 bola pohľadávka z upísaného základného imania vo výške 1 608 943 EUR splatená a pripísaná na bankový účet spoločnosti Carlton Property, s.r.o vedený vo VÚB Banke.

Dňa 26. apríla 2022 valné zhromaždenie spoločnosti schválilo ďalšie zvýšenie základného imania spoločnosti o 1 mil. EUR z pôvodnej výšky 5 015 tis EUR na sumu základného imania vo výške 6 015 tis. EUR spoločníkmi Marošom Grundom, Rudolfom Hrubým a ADS Property, s.r.o., ktoré bolo v máji a v júni 2024 plne splatené. Dňa 1. októbra 2024 došlo k zápisu zvýšenia základného imania v obchodnom registri na hodnotu 6 015 tis. EUR.

Dňa 22.12.2025 valné zhromaždenie schválilo vytvorenie kapitálového fondu spoločnosti Carlton Property s.r.o. z príspevkov spoločníkov vo výške 26 300 000 EUR. Spoločník CP Capital a.s. prevzal záväzok na nepeňažný príspevok do kapitálového fondu vo výške 26 300 000 EUR a tento v celom rozsahu splatil prevodom pohľadávky v uvedenej výške na Carlton Property s.r.o. s účinnosťou ku dňu 31.12.2025. Vytvorenie kapitálového fondu z príspevkov nemá vplyv na rozdelenie čistého zisku ani na zvýšenie základného imania, ale zvyšuje celkovú sumu vlastného imania spoločnosti.

Oceňovacie rozdiely pri zlúčení k 31.12.2025 boli zaúčtované na účte 414 – Oceňovacie rozdiely z preценenia pri zlúčení vo výške 20 224 103 Eur. Pohyby vlastného imania sú v zhrnuté v časti X.

1.2 Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2024

Položka	2024
Účtovný zisk	2 890 109
<hr/>	
Vysporiadanie účtovného zisku	
	2025
Prídel do zákonného rezervného fondu	144 505
Zo štatutárnych a ostatných fondov	-
Úhrada straty minulých období	2 745 604
Úhrada straty spoločníkmi	-
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-
Iné	-
Spolu	2 890 109

Účtovná závierka spoločnosti Carlton Property, s. r. o. za rok 2024 bola schválená Valným zhromaždením dňa 3.6.2025.

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

2. Rezervy**2.1 Zákonné a ostatné rezervy**31. december 2025

<i>Položka</i>	<i>1.1.2025</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Použitie</i>	<i>Zrušenie</i>	<i>31.12.2025</i>
Krátkodobé rezervy	299 366	1 915 826	1 942 876	-	272 318
Krátkodobé zákonné rezervy, z toho:					
<i>Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia</i>	<i>73 264</i>	<i>162 257</i>	<i>152 330</i>	-	<i>83 192</i>
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	226 102	1 753 568	1 790 547	-	189 126
<i>Rezerva na odmeny zamestnancom</i>	<i>19 167</i>	<i>47 445</i>	<i>38 334</i>	-	<i>28 278</i>
<i>Nevyfakturované dodávky – nájomcovia</i>	<i>126 996</i>	<i>76 483</i>	<i>145 896</i>	-	<i>57 583</i>
<i>Nevyfakturované dodávky – audit</i>	<i>30 650</i>	<i>68 250</i>	<i>61 300</i>	-	<i>37 600</i>
<i>Nevyfakturované dodávky – účtovníctvo a mzdy</i>	-	-	-	-	-
<i>Nevyfakturované dodávky – DzPPO</i>	<i>10 233</i>	<i>28 733</i>	<i>20 467</i>	-	<i>18 500</i>
<i>Ostatné nevyfakturované dodávky - energie</i>	-	-	-	-	-
<i>Ostatné nevyfakturované dodávky-prevádzkové</i>	<i>39 056</i>	<i>1 532 657</i>	<i>1 524 548</i>	-	<i>47 165</i>

31.december 2024

<i>Položka</i>	<i>1.1.2024</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Použitie</i>	<i>Zrušenie</i>	<i>31.12.2024</i>
Krátkodobé rezervy	555 991	9 559 853	9 816 478	-	299 366
Krátkodobé zákonné rezervy, z toho:					
<i>Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia</i>	<i>86 091</i>	<i>1 079 163</i>	<i>1 091 990</i>	-	<i>73 264</i>
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	469 900	8 480 690	8 724 488	-	226 102
<i>Rezerva na odmeny zamestnancom</i>	<i>172 100</i>	<i>1 992 580</i>	<i>2 145 513</i>	-	<i>19 167</i>
<i>Nevyfakturované dodávky – nájomcovia</i>	<i>69 233</i>	<i>1 409 221</i>	<i>1 351 458</i>	-	<i>126 996</i>
<i>Nevyfakturované dodávky – audit</i>	<i>29 183</i>	<i>223 259</i>	<i>221 792</i>	-	<i>30 650</i>
<i>Nevyfakturované dodávky – účtovníctvo a mzdy</i>	<i>1 300</i>	-	<i>1 300</i>	-	-
<i>Nevyfakturované dodávky – DzPPO</i>	<i>10 233</i>	<i>76 750</i>	<i>76 750</i>	-	<i>10 233</i>
<i>Ostatné nevyfakturované dodávky - energie</i>	<i>752</i>	<i>58 508</i>	<i>59 260</i>	-	-
<i>Ostatné nevyfakturované dodávky-prevádzkové</i>	<i>187 099</i>	<i>4 720 372</i>	<i>4 868 415</i>	-	<i>39 056</i>

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

3. Závazky**3.1 Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny a záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti**

<i>Položka</i>	31.12.2025	31.12.2024
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	143 501
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	71 309 963	101 209 441
Spolu dlhodobé záväzky	71 309 963	101 352 333
Krátkodobé záväzky:		
Záväzky do lehoty splatnosti	13 149 705	6 570 163
Záväzky po lehote splatnosti	65 167	79 465
Spolu krátkodobé záväzky	13 214 872	6 649 628

13214872 71309963

3.2 Záväzky zo sociálneho fondu

	31.12.2025	31.12.2024
Začiatkový stav sociálneho fondu	59 121	45 151
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	14 257	14 729
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	-	-
Ostatná tvorba sociálneho fondu	-	-
Tvorba sociálneho fondu celkom	14 257	14 729
Čerpanie sociálneho fondu	5 797	1 759
Konečný zostatok sociálneho fondu	67 581	59 121

3.3 Odložený daňový záväzok vid'. bod VII. Daň z príjmov

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

4. Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

<i>Položka</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>K 31.12.2025 (istina v príslušnej mene)</i>	<i>K 31. 12.2025 (istina v eurách)</i>	<i>K 31. 12. 2024 (istina v príslušnej mene)</i>
<i>ADS PROPERTY, s.r.o. – zmluva zo dňa 23.2.2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26.6.2016 (pôvodný veriteľ SK Invest) a dodatok č. 1 z 21.6.2017- spriaznená osoba- Junior tranža</i>	<i>Eur</i>	<i>neúročená</i>	<i>30.9.2026</i>			<i>2 788 968</i>
<i>ADS PROPERTY, s.r.o. – zmluva zo dňa 23. 2. 2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26. 6. 2016 (pôvodný veriteľ UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.) a dodatok č. 1 z 21. 6. 2017 – spriaznená osoba – Senior tranža</i>	<i>EUR</i>	<i>3M Euribor + 1,8 %</i>	<i>30.9.2026</i>			<i>45 416 209</i>
<i>ADS PROPERTY, s.r.o. – zmluva zo dňa 23. 2. 2012, postúpenie pohľadávky zo dňa 26. 6. 2016 (pôvodný veriteľ UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.) a dodatok č. 1 z 21. 6. 2017 – spriaznená osoba, 100 % vlastník spoločnosti – Junior tranža</i>	<i>Eur</i>	<i>neúročená</i>	<i>30.9.2026</i>			<i>55 509 627</i>
<i>Úver od veriteľa (úver 1)</i>	<i>EUR</i>	<i>neúročená</i>	<i>31.01.2027</i>	<i>5 292 728</i>	<i>5 292 728</i>	
<i>Úver od veriteľa (úver 2)</i>	<i>EUR</i>	<i>3,255 %</i>	<i>31.01.2027</i>	<i>19 116 209</i>	<i>19 116 209</i>	
<i>Úver od veriteľa (úver 3)</i>	<i>Eur</i>	<i>neúročená</i>	<i>31.1.2027</i>	<i>55 509 627</i>	<i>55 509 627</i>	

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Podľa úverových zmlúv sa úročí istina úveru 2. Istiny úveru 1 a úveru 3 nie sú úročené. V priebehu kalendárneho roku 2025 boli zaplatené úroky vo výške 2 559 777 EUR.

K 31. decembru 2025 došlo k zániku istiny ďalšieho úveru od veriteľa - spoločnosti CP Capital, s.r.o. vo výške 26 300 000 EUR. K zániku istiny tohto úveru vo výške 26 300 000 EUR došlo splynutím veriteľa a dlžníka v dôsledku postúpenia pohľadávky z úveru (vo výške istiny úveru) na spoločnosť Carlton Property s.r.o. za účelom splatenia prevzatého záväzku spoločníka na poskytnutie nepeňažného príspevku do rezervného fondu spoločnosti Carlton Property s.r.o. vo výške 26 300 000 EUR.

Podľa úverových zmlúv je finálna splatnosť pôžičiek stanovená na rok 2027, avšak rozhodujúca časť pôžičiek môže byť splatná na požiadanie veriteľa.

Veritelia úverov vyhlásili, že neočakávajú predčasné splatenie úverov v roku 2026 vo výške presahujúcej 6 000 000 EUR. Zároveň prehlásili, že počas roka 2026 nebudú požadovať predčasné splatenie úverov, ak by takéto predčasné splatenie mohlo ohroziť schopnosť spoločnosti pokračovať vo svojej činnosti.

Suma 10 870 590 EUR je preto v súvahe k 31. decembru 2025 prezentovaná ako krátkodobý záväzok
Suma 69 811 121 EUR je v súvahe k 31. decembru 2025 prezentovaná ako dlhodobý záväzok.

Úvery nie sú nijak zabezpečené.

5. Časové rozlíšenie

Položka	31.12.2025	31.12.2024
Výdavky budúcich období dlhodobé	-	-
Výdavky budúcich období krátkodobé	-	-
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	275 856	325 348
Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	49 232	94 678
Prijaté nájomné za prenájom priestorov	0	3 600
Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutých vecných bremien	224 538	227 070
Výnosy budúcich období - nájomné „Rent free adjustment“	2 086	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 057 006	1 130 654
Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	45 445	45 445
Prijaté nájomné za prenájom priestorov	993 697	1 072 243
Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutých vecných bremien	2 532	2 532
Výnosy budúcich období - nájomné „Rent free adjustment“	4 646	0
Predané Vouchery – Hotel	9 809	8568
Predané Členské – Wellness	877	1 866
Spolu	1 332 862	1 456 002

Spoločnosť v roku 2003 dostala od veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 000 EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do podzemnej garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu veľvyslanectva. Dohoda trvá pokiaľ veľvyslanectvo neuvoľní budovy susediace so starým vjazdom do podzemných garáží. Spoločnosť rozpúšťa pomernú časť tejto kompenzácie vo výške 45 445 EUR ročne do výnosov, počas obdobia, v ktorom sa odpisuje nový vjazd do podzemných parkovísk.

Predplatené nájomné a zálohové platby za služby predstavujú prevádzkové náklady hotela, obchodného centra a garáže.

Výnosy budúcich období súvisiace s poskytnutým vecným bremenom súvisia s právom užívania 2 bytov na adrese Mostová 4, Bratislava-Staré mesto zapísaných na LV č. 9999 a LV č. 3389 v prospech spoločnosti Eradas s.r.o. a PD 38, s.r.o počas doby 99 rokov od uzatvorenia zmlúv do 31. augusta 2115.

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

V. VÝNOSY**1. Výnosy z hospodárskej činnosti**

1.1 Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb/Čistý obrat

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa typov výrobkov a služieb:

Typ výrobkov, tovarov, služieb	Celkom	
	2025	2024
Hotelové služby	9 976 544	9 315 948
Prenájom kancelárskych priestorov a obchodných priestorov	3 986 005	4 924 991
Parkovisko a ostatné tržby	1 504 197	1 678 536
Čistý obrat celkom	15 466 746	15 919 475

Výnosy pri aktivácii nákladov a výnosy z hospodárskej činnosti, finančné výnosy a výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	2025	2024
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	86 807	73 790
Aktivácia nákladov	86 807	73 790
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	175 050	150 856
Zmluvné pokuty	4 266	1 872
Tržby z predaja DHM a DNM		
Rozpustenie výnosov kompenzácia od US Ambasády za vjazd do garáže	45 445	45 445
Náhrady za predčasné ukončenie nájomného vzťahu	21 068	15 236
Kompenzácia finančnej ujmy – Olympic Casino	-	10 000
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	104 271	78 303
Finančné výnosy, z toho:	37 013	36 382
Kurzové zisky, z toho:	782	3
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	782	3
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	36 231	36 379
Výnosové úroky	35 962	36 379
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	269	-
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu	-	-
Dotácie zo ŠR - mzdy	-	-
Dotácie zo ŠR - energie	-	-

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

VI. NÁKLADY**1. Náklady z hospodárskej činnosti**

1.1 Náklady za služby, ostatné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu

	2025	2024
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	4 558 240	4 545 679
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	39 298	32 739
<i>náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	39 150	30 539
<i>iné uistovacie audítorské služby</i>	148	1 600
<i>súvisiace audítorské služby</i>	0	0
<i>daňové poradenstvo</i>	0	0
<i>ostatné neaudítorské služby</i>	0	0
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	4 518 942	4 511 540
<i>Opravy a udržiavanie</i>	582 111	762 210
<i>Cestovné náklady</i>	19 723	20 355
<i>Náklady na reprezentáciu</i>	112 097	107 664
<i>Manažérske poplatky a provízie</i>	239 952	226 576
<i>Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťami- upratovanie,deratizácia,dezinfekcia,pranie,čistenie</i>	985 305	896 566
<i>Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťou-bezpečnostné služby, recepcia</i>	136 055	129 021
<i>Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťami</i>	73 718	73 689
<i>Nájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku</i>	98 887	118 453
<i>Spracovanie účtovníctva a miezd</i>	21 136	22 796
<i>Právne poradenstvo</i>	435 409	380 256
<i>Daňové poradenstvo</i>	26 903	16 110
<i>IT poradenstvo a konzultácie</i>	180 077	133 333
<i>Iné poradenské služby</i>	200 394	221 618
<i>Telekomunikačné poplatky, licenčné poplatky, prepravné</i>	226 878	220 822
<i>Reklamné a marketingové náklady</i>	470 144	431 599
<i>Ostatné služby - TA a CC poplatky</i>	574 850	583 240
<i>Ostatné služby</i>	135 304	169 232
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti	18 225 632	3 609 006
<i>Celková suma osobných nákladov:</i>	4 141 411	3 774 995
<i>Mzdy a Ostatné náklady na závislú činnosť</i>	2 886 698	2 664 740
<i>Náklady na sociálne a zdravotné poistenie</i>	1 036 851	928 042
<i>Náklady na sociálne zabezpečenie</i>	217 862	182 213
<i>Dane a poplatky</i>	159 549	112 519
<i>Pokuty a penále</i>	2 911	400
<i>Odpis pohľadávok</i>	0	2 560
<i>Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam</i>	147 215	40 741
<i>Poistenie</i>	102 976	100 584
<i>DPH koeficient</i>	10 466	21 841
<i>Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku</i>	2 415 523	2 350 847
<i>Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k dlhodobému majetku</i>	11 233 972	-2 826 775
<i>Zostatková cena predaného DNM a DHM</i>	0	0
<i>Manká a škody</i>	2 410	4 982
<i>Ostatné náklady na hospodársku činnosť</i>	9 199	26 312
Finančné náklady, z toho:	1 973 395	2 585 960
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	4 804	8 723
<i>kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>	4 804	8 723
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	1 968 591	2 577 237
<i>Úroky</i>	1 849 383	2 570 150
<i>Ostatné finančné náklady – životné poistenie zamestnancov</i>	2 154	2 137
<i>Ostatné finančné náklady – bank. a POS poplatky</i>	117 054	4 950
<i>Ostatné finančné náklady – manká a škody</i>	0	0

Carlton Property, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
-------------------------------------------	---	---

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2025 je 24 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Vzťah medzi sumou splatnej dane z príjmov a sumou odloženej dane z príjmov a medzi výsledkom hospodárenia pred zdanením

Názov položky	2025			2024		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-11 081 598			3 365 937		
teoretická daň		-2 659 583	-24 %		706 847	21 %
Daňovo neuznané náklady	1 863 148	447 155	-4,03%	642 434	132 911	4 %
Výnosy nepodliehajúce dani a o iné odpočítateľné položky	-31 042	- 7 450				
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky						
Umorenie daňovej straty						
Zmeny sadzby dane				-1 664 137	-349 469	10,4 %
Iné	-83 200	-19 968	0,1%	-78 400	- 6	0,5 %
Spolu	-9 359 692	- 2 246 326	20,27%	2 265 833	475 826	14,1 %
Splatná daň z príjmov celková		388 661	-3,5%		103 263	3,1 %
Odložená daň z príjmov		-2 634 987	23,27%		372 563	11,1%
Celková daň z príjmov		-2 246 326	20,27%		475 826	14,1 %

Odložená daňová pohľadávka alebo záväzok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	22 567 070	11 420 617
- odpočítateľné	22 567 070	11 420 617
- zdaniteľné		
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	26 549 658	228 345
- odpočítateľné	276 859	483 437
- zdaniteľné	26 826 517	255 092
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)		
Odložená daňová pohľadávka	5 482 543	2 856 973
Uplatnená daňová pohľadávka	5 482 543	2 856 973
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov		
Zaúčtovaná do vlastného imania		

Carlton Property, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Odložený daňový záväzok	955 821	61 222
Zmena odloženého daňového záväzku	6 438 364	372 563
Zaúčtovaná ako náklad	51 805	372 563
Zaúčtovaná do vlastného imania	6 386 558	-
Iné		

Iné informácie

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	0
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

VIII. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

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 2021 až 2025 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Podľa súčasných slovenských zákonov má spoločnosť povinnosť vyplatiť zamestnancom pri odchode do starobného dôchodku odchodné vo výške priemerného mesačného zárobku. Spoločnosť odhadla, že výška takéhoto záväzku nie je významná. Účtovné výkazy neobsahujú žiadnu úpravu z tohto titulu.

Spoločnosť v roku 2003 dostala od Veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 tis. EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu Veľvyslanectva. Dohoda trvá do doby uvoľnenia súčasných priestorov, v ktorých sídli Veľvyslanectvo susediace s budovou Carlton.

Carlton Property, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****Súdne spory**

Spoločnosť Carlton Property, s. r. o. vedie súdne konania, ktoré sa týkajú predovšetkým:

- vlastníckeho práva spoločnosti Carlton Property, s. r. o. k nehnuteľnostiam tvoriacim hotelový komplex Carlton (ďalej len „Hotel Carlton“),
- obchodných podielov v spoločnosti Carlton Property, s. r. o.,
- osôb konateľov v spoločnosti Carlton Property, s. r. o.

Medzi najvýznamnejšie súdne konania v kauze týkajúcej sa hotelového komplexu Carlton patria nasledovné:

1.1 Žalobca: ARTHUR CONSULTING, s.r.o., žalovaný: Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, účastník: Carlton Property, s. r. o., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, SS BA – sp. zn. 6S/122/2018. Aktuálny stav: Konanie je právoplatne prerušené do právoplatného skončenia konania uvedeného v bode 1.6. Možné následky: Ak by súd právoplatne žalobe vyhovel, spoločnosť Carlton Property, s. r. o. by stratila vlastníctvo k hotelovému komplexu Carlton a tým aj aktívum generujúce výnosy spoločnosti. Strata významného aktíva by spôsobila neistotu v predpoklade nepretržitého pokračovania v činnosti spoločnosti.

1.2 Žalobcovia: M. Grund, ADS PROPERTY, s.r.o., žalovaný: Carlton Property, s. r. o., intervenient na strane žalovaného: E. Mikurčík a Z. Kalmanová, o určenie neplatnosti rozhodnutí jediného spoločníka z 21. 6. 2017, MS BA III – sp. zn. B1-28Cb/150/2017. Aktuálny stav: OS BA I žalobe vyhovel; E. Mikurčík sa odvolal; KS BA rozsudok OS BA I zrušil (KS BA nehodnotil vecnú stránku sporu, ale len fakt, že zo strany OS BA I došlo k porušeniu riadneho procesného postupu) a vec vrátil na ďalšie konanie. MS BA III konanie prerušil do právoplatného skončenia dvoch súdnych konaní, ktoré nie sú uvedené v tejto správe. Žalobcovia podali proti uzneseniu o prerušení konania odvolanie. Možné následky: Ak by súd právoplatne žalobu zamietol, E. Mikurčík by bol od 21. 6. 2017 väčšinovým spoločníkom spoločnosti Carlton Property, s. r. o.

1.3 Žalobca: E. Mikurčík, žalovaný: Carlton Property, s. r. o., o určenie neplatnosti rozhodnutí jediného spoločníka z 16. 8. 2017, MS BA III – sp. zn. B1-26Cb/167/2017. Aktuálny stav: OS BA I žalobu zamietol; E. Mikurčík sa odvolal; KS BA rozsudok OS BA I zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Aktuálne platí, že konanie je právoplatne prerušené až do právoplatného skončenia konania uvedeného v bode 1.2. Možné následky: Ak by súd právoplatne vyhovel žalobe, nedošlo by k zvýšeniu základného imania spoločnosti Carlton Property, s. r. o. o 610 000 € a páni Grund a Hrubý by sa nestali jej spoločníkmi.

1.4 Žalobcovia: M. Grund, R. Hrubý, žalovaný: E. Mikurčík, o určenie vlastníctva k obchodným podielom v spoločnosti ADS a o vzájomnej žalobe E. Mikurčíka, MS BA III – sp. zn. B1-35Cb/161/2017. Aktuálny stav: OS BA I konanie zastavil pre prekážku litispendencie, zo strany žalobcov bolo podané odvolanie. KS BA odvolaniu vyhovel, uznesenie o zastavení konania zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. V spore je vytýčený termín pojednávania na 09.06.2026. Čakáme na vytýčenie termínu pojednávania. Možné následky: Ak by súd právoplatne zamietol žalobu a vyhovel by vzájomnej žalobe E. Mikurčíka, E. Mikurčík by bol od 21.6.2017 jediným spoločníkom spoločnosti ADS PROPERTY, s. r. o.

1.5 Žalobca: E. Mikurčík, žalovaný: Carlton Property, s. r. o., o určenie neplatnosti rozhodnutí jediného spoločníka z 14. 7. 2017, MS BA III – sp. zn. B1-34Cb/162/2017. Aktuálny stav: Aktuálne platí, že konanie je právoplatne prerušené až do právoplatného skončenia konania uvedeného v bode 1.2. Možné následky: Ak by súd právoplatne vyhovel žalobe, páni Grund a Hrubý by sa od 14. 7. 2017 nestali konateľmi spoločnosti Carlton Property, s. r. o. ; jej konateľmi by aj po 14. 7. 2017 zostali E. Mikurčík a Z. Kalmanová.

1.6 Žalobca: ADS PROPERTY, s.r.o., žalovaný: Carlton Property, s. r. o., intervenient na strane žalovaného: E. Mikurčík, o určenie neplatnosti uznesení valného zhromaždenia z 24. 7. 2017, MS BA III – sp. zn. B1-36Cb/49/2017. Aktuálny stav: Aktuálne platí, že konanie je právoplatne prerušené až do právoplatného skončenia konania uvedeného v bode 1.2. Možné následky: Ak by súd právoplatne zamietol žalobu, páni Grund a Hrubý by od 24. 7. 2017 prestali byť konateľmi spoločnosti Carlton Property, s. r. o. ; jej konateľmi by od 24. 7. 2017 boli E. Mikurčík a Z. Kalmanová.

1.7 Trestné konanie o obžalobe Okresnej prokuratúry BA I, vedené na MS BA I (súd prvej inštancie), sp. zn. (4T)8T/27/2020 voči obž. E. Mikurčíkovi a Z. Kalmanovej pre obzvlášť závažný zločin krádeže podľa § 212 ods. 1 a ods. 5 Tr. zákona za to, že v júli 2017 uskutočnili z bankových účtov spol. Carlton Property, s. r. o. prevod finančných prostriedkov v celkovej výške 2 000 000 eur na súkromný účet E. Mikurčíka. Spol. Carlton Property, s. r. o. má v trestnom konaní procesné postavenie poškodeného. Aktuálny stav: Konanie na súde v štádiu prebiehajúceho hlavného pojednávania. Dokazovanie bolo skončené a hlavné pojednávanie bolo odročené za účelom záverečných rečí.

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1.8 Trestné konanie o obžalobe Úradu špeciálnej prokuratúry GP SR, vedené na Špecializovanom trestnom súde, pracovisko B. Bystrica (súd prvej inštancie), sp. zn. BB-3T/15/2020 voči obž. E. Mikurčíkovi a Z. Kalmanovej pre obzvlášť závažný zločin porušovania povinnosti pri správe cudzieho majetku v štádiu pokusu podľa § 237 ods. 1 a ods. 4 Tr. zákona za to, že v marci 2017 uzavreli v pozícii konateľov spol. Carlton Property, s. r. o. kúpnu zmluvu (následne v júli 2017 bol podaný návrh na vklad do katastra nehnuteľností), ktorou sa pokúsili previesť nehnuteľnosti vo vlastníctve spol. Carlton Property, s. r. o. za kúpnu cenu o niekoľko mil. eur nižšiu ako bola ich hodnota v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Spol. Carlton Property, s. r. o. má v trestnom konaní procesné postavenie poškodeného. Aktuálny stav: Konanie na súde v štádiu prebiehajúceho hlavného pojednávania, na ktorom prebieha dokazovanie.

Spoločnosť je účastníkom aj iných pasívnych súdnych sporov. Na základe posúdenia miery rizika prehry v iných pasívnych súdnych sporoch spoločnosť netvorila rezervy na súdne spory.

2. Ostatné finančné povinnosti

Na základe zmluvy s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, Spoločnosť má povinnosť bezplatne previesť Hlavnému mestu vlastnícke právo ku štvorpodlažným podzemným garážam, po uplynutí doby nájmu 30 rokov, t. j. 31. januára 2028. Doba nájmu bude automaticky ukončená.

Spoločnosť neviduje žiadne ďalšie ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe.

Na základe Zmluvy o dielo uzatvorenej dňa 05.06.2023 medzi Carlton Property, s. r. o. ako objednávateľom a spoločnosťou ESCO Slovensko, a. s. ako zhotoviteľom, v znení jej všetkých neskorších zmien a dodatkov vznikol záväzok spoločnosti v celkovej cene diela vo výške 1 398 443 EUR so splátkami do roku 2027.

IX. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje štatutárny orgán. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

31. December 2025

Spriaznená osoba	Druh obchodu	Pohl'adávk	Závazky	Náklady	Výnosy
CP Capital a.s	Poskytnutý úver		5 565 298	266 580	-
ADS Property s.r.o.	Poskytnutý úver			1 413 075	
Huascarán Investment s.r.o.	Poskytnutý úver			4 723	
Dcérska účtovná jednotka		-	-	-	-
Spoločná účtovná jednotka		-	-	-	-
Pridružená účtovná jednotka		-	-	-	-
Kľúčový manažment účtovnej jednotky alebo jej materskej jednotky		-	-	-	-
Ostatné spriaznené osoby		-	-	-	-
Spolu		-	5 565 298	1 684 379	

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. December 2024

<i>Spriaznená osoba</i>	<i>Druh obchodu</i>	<i>Pohl'adávk</i>	<i>Závazky</i>	<i>Náklady</i>	<i>Výnosy</i>
ADS PROPERTY, s.r.o.	Poskytnutý úver		106 274 350	2 559 547	-
Dcérska účtovná jednotka		-	-	-	-
Spoločná účtovná jednotka		-	-	-	-
Pridružená účtovná jednotka		-	-	-	-
Kľúčový manažment					
úctovnej jednotky alebo					
jej materskej jednotky		-	-	-	-
Ostatné spriaznené osoby		-	-	-	-
		-	-	-	-
Spolu		-	106 274 350	2 559 547	

X. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nastali nasledovné udalosti, ktoré si vyžadujú zverejnenie v poznámkach k účtovnej závierke:

Dňa 26.01.2026 došlo k cezhraničnému zlúčeniu spoločnosti Carlton Property, s.r.o., ako zanikajúcej spoločnosti, s českou spoločnosťou Ausangate a.s. (aktuálne s názvom Carlton Property a.s.), ako nástupníckou spoločnosťou, v dôsledku čoho s účinnosťou ku dňu 26.01.2026 spoločnosť Carlton Property, s.r.o. zanikla a všetko jej imanie prešlo na nástupnícku spoločnosť. Jediným majiteľom nástupníckej spoločnosti bol k 31.12.2025 Maroš Grund. Podrobnejšie informácie sú uvedené aj v časti I.1.

Dňa 02.06.2026 v trestnom konaní uvedenom v časti VIII. bod 1.7 vyhlásil MS BA I ako súd prvej inštancie rozsudok, ktorým E. Mikurčíka a Z. Kalmanovú oslobodil spod obžaloby pre obzvlášť závažný zločin krádeže, nakoľko skutok uvedený v obžalobe nie je trestným činom. Rozsudok nie je právoplatný, nakoľko sa voči nemu odvolal prokurátor Okresnej prokuratúry BA I, ako aj spol. Carlton Property, a. s. (ako právny nástupca spol. Carlton Property, s. r. o.). Konanie bude pokračovať na Krajskom súde v Bratislave ako odvolacom súde.

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

XI. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2025

Položka	Stav		Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav	
	31. 12.2024					31. 12.2025	
Základné imanie	6 015 000		-	-	-	6 015 000	
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-		-	-	-	-	
Zmena základného imania	-		-	-	-	-	
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-		-	-	-	-	
Zákonný rezervný fond	-		-	144 506	144 506	-	
Nedeliteľný fond	-		-	-	-	-	
Oceňovacie rozdiely	-	20 224 103	-	-	-	20 224 103	
Štatutárne fondy a ostatné kapitálové fondy	-	26 300 000	-	-	-	26 300 000	
Nerozdelený zisk minulých rokov	-		-	-	-	-	
Neuhradená strata minulých rokov	-	45 862 957	144 506	-	2 745 602	-	42 972 847
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 890 108	-	8 835 272	-	2 890 108	-	8 835 272
Vyplatené dividendy	-		-	-	-	-	
Spolu	-	36 957 849	37 833 336	144 506	-	730 984	

Na základe rozhodnutia spoločníkov spoločnosti bol zisk za rok 2024 použitý na úhradu straty minulých období.

Oceňovací rozdiel vo výške 20.224 tis. EUR vznikol v dôsledku Zlúčenia. Vklad do kapitálového fondu vo výške 26.300.000 EUR zrealizoval spoločník CP Capital a.s. tak, že prevzal záväzok na nepeňažný príspevok a tento v celom rozsahu splatil prevodom pohľadávky v uvedenej výške na spoločnosť Carlton Property s.r.o. s účinnosťou ku dňu 31.12.2025. Viac podrobností k obom položkám je uvedených v časti I.1. a III. 1.2.

Výsledok hospodárenia za rok 2025 bol významne ovplyvnený zaúčtovaním záporného oceňovacieho rozdielu formou opravnej položky a súvisiacej odloženej daňovej pohľadávky, viac podrobností je uvedených v časti VII.

Carlton Property, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

XII. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu „Peniaze na ceste“.

Peňažné ekvivalenty sú krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nehrozí riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

<i>Položka</i>	<i>Účet</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
Peniaze	211	41 125	80 430
Ceniny	213		36
Účty v bankách	221,261	7 128 317	5 280 938
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		7 169 442	5 361 404
Finančné účty spolu		7 169 442	5 361 404

Spoločnosť použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

Prílohy:

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov