

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

JTRE a.s. (do 27. augusta 2024: J & T REAL ESTATE, a.s.)
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Spoločnosť JTRE a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 26. novembra 1996 a do obchodného registra bola zapísaná 10. marca 1997 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave (do 31.5.2023 Okresný súd Bratislava I), oddiel: Sa, vložka č.: 1352/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- developerská činnosť,
- inžinierska činnosť – obstarávací činnosť v stavebníctve,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností a majetku,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 27. novembra 2025.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky JTRE HOLDING LTD. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

Spoločnosť JTRE a.s. je dcérskou účtovnou jednotkou spoločnosti JTRE Management, a. s., ktorá je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu z dôvodu splnenia podmienok oslobodenia v zmysle § 22 ods. 8) a ods. 9) zákona č. 431/2002 Z. z. Zákon o účtovníctve.

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2025 bol 161 (v účtovnom období 2024 bol 156).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 bola uložená do registra účtovných závierok 25. júna 2025. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2024 bola uložená do registra účtovných závierok 25. júna 2025, resp. výročná správa a dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 21. augusta 2025.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie dňa 27. novembra 2025 schválilo spoločnosť LUCA PARTNER, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členovia predstavenstva:

- Ing. Peter Korbačka – predseda predstavenstva
- Ing. Pavel Pelikán – podpredseda predstavenstva
- Ing. Peter Remenár – podpredseda predstavenstva
- Mgr. Juraj Kalman – člen predstavenstva
- Ing. Michal Borguľa – člen predstavenstva
- Peter Píš – člen predstavenstva

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 31. decembru 2025 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
JTRE Management, a. s.	26 310 400	100	100
Spolu	26 310 400	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

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

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Transakcie, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, ale majú alebo môžu mať vplyv na finančnú situáciu účtovnej jednotky, sú uvedené v časti I.

3. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

4. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Predpokladaná doba používania, koeficienty odpisovania sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4 až 10	lineárna	10 až 25
Oceniteľné práva	4	lineárna	25

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Pozemky a umelecké diela sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	4	lineárna	25
Inventár	6	lineárna	16,67
Dopravné prostriedky	4	lineárna	25
Ostatný dlhodobý majetok	4 až 6	lineárna	16,67 až 25
Drobný hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacía cena je 2 400 EUR a nižšia, a drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena je 1 700 EUR a nižšia, sa účtuje jednorazovo do nákladov pri jeho obstaraní.

Dlhodobý hmotný majetok vrátane technického zhodnotenia, ktorý bol uvedený do používania najneskôr do 28. februára 2009 v ocenení rovnom alebo nižšom ako 1 700 EUR, sa považuje za dlhodobý hmotný majetok a pokračuje sa v jeho odpisovaní.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Spoločnosť opravné položky k majetku netvorila.

5. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje poskytnuté pôžičky.

6. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou (nakupované zásoby). Obstarávacía cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.). Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

7. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiteľné pohľadávky.

8. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou.

9. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

10. 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.

11. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

12. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

13. Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťovních fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

14. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

15. 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.

16. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenájatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenájatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastníik.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenájatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov.

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ľarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Závazky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nere realizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

17. 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 (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená. Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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.

18. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od akcionára.

19. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

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

Výnosové úroky sa účtujú v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

20. 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 príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2024 Spoločnosť účtovala o oprave významných chýb minulých období na účte 428 – Nerozdelený zisk minulých období vo výške 340 104 EUR.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

Spoločnosť má v nájme formou finančného prenájmu 3 osobné autá v obstarávacej cene 441 484 EUR (zostatková cena k 31. decembru 2024: 545 333 EUR), ktoré vykazuje ako svoj majetok. Ďalšie informácie k finančnému prenájomu sú uvedené v časti F.1.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce pohľadávky z úrokov z úročených pôžičiek so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok poskytnutých spriazneným osobám vo výške 255 631 EUR k 31. decembru 2025 (k 31. decembru 2024 vo výške 253 389 EUR) a dlhodobú ostatnú pôžičku vo výške 4 218 827 EUR k 31. decembru 2025 (k 31. decembru 2024 vo výške 3 501 168 EUR).

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľke na stranách 19 a 20.

JTRE a.s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2025

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)		Opravný/Opravné položky		Zostatková cena	
	1.1.2025	31.12.2025	1.1.2025	31.12.2025	1.1.2025	31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0
Softvér	134 433	152 633	108 153	121 229	26 280	31 404
Oceňovacie práva	63 913	73 128	63 913	66 217	0	6 911
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	14 560	-14 560	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	14 560	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	212 906	225 761	172 066	187 446	40 840	38 315
Pozemky	299 083	0	0	0	299 083	299 083
Umelecké diela a zbierky	69 100	69 100	0	0	69 100	69 100
Stavby	81 136	81 136	11 773	22 203	69 363	58 933
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	1 506 105	1 430 675	939 419	1 068 415	566 686	362 260
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	735 257	1 086 871	0	0	735 257	1 086 871
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	37 215	0	0	0	37 215
Dlhodobý hmotný majetok spolu	2 690 681	3 004 080	951 192	1 090 618	1 739 489	1 913 462
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	253 389	-255 631	0	0	253 389	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	3 501 168	4 218 827	0	0	3 501 168	4 218 827
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	375 631	0	0	0	375 631
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	3 754 557	4 594 458	0	0	3 754 557	4 594 458
Neobežný majetok spolu	6 658 144	7 824 299	1 123 258	1 278 064	5 534 886	6 546 235

JTRE a.s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2024

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)		Opravy/Opravné položky		Zostatková cena	
	1.1.2024	31.12.2024	1.1.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0
Softvér	123 233	0	97 322	0	25 911	26 280
Oceňiteľné práva	63 913	0	63 216	0	697	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	3 500	22 260	0	0	3 500	14 560
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	190 646	22 260	160 538	11 528	30 108	40 840
Pozemky	7 322 622	0	0	0	7 322 622	299 083
Umelecké diela a zbierky	69 100	0	0	0	69 100	69 100
Stavby	5 909 425	0	115 848	5 791 083	5 793 577	69 363
Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí	1 186 755	0	832 451	203 445	354 304	566 686
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	334 602	883 351	0	0	334 602	735 257
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	100 000	0	0	0	100 000	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	14 922 504	883 351	948 299	5 994 528	13 974 205	1 739 489
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	103 608	16 463 162	0	0	103 608	253 389
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	3 501 168	0	0	0	3 501 168
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	103 608	19 964 330	0	0	103 608	3 754 557
Neobežný majetok spolu	15 216 758	20 869 941	1 108 837	6 006 056	14 107 921	5 534 886

4. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2025 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Zúčtovanie (kurzový rozdiel) EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	142 595	9 039	0	3 789	0	147 845
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky		0	0	0	0	0
Spolu	142 595	9 039	0	3 789	0	147 845

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia tvorila opravné položky k pohľadávkam.

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	6 066 401	3 173 394
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 029 236	393 857
Spolu	7 095 637	3 567 251

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	15 200	36 088
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	15 200	36 088
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Nájomné	201 806	264 441
Reklama	28 061	106 774
Operatívny lízing	18 939	15 777
Ostatné	95 188	82 116
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	343 994	469 108
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Refakturácia súkromnej spotreby	7 747	8 112
Ostatné	129 440	120 119
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	137 187	128 231
Spolu	496 381	633 427

7. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 je 26 310 400 EUR (k 31. decembru 2024: 26 310 400 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2024 vo výške 7 980 566 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	7 980 566
Iné	0
Spolu	7 980 566

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2025 vo výške straty 7 267 974 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2026. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov: 7 267 974 EUR

8. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2025 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2025 EUR
Dlhodobé rezervy,:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	478 776	485 476	0	478 776	485 476
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	478 776	464 627		478 776	464 627
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	478 776	464 627	0	478 776	464 627
Ostatné rezervy krátkodobé					
Ostatné	0	20 849	0	0	20 849
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	20 849	0	0	20 849

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

	Stav k 1.1.2024 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2024 EUR
Dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	478 426	478 776	22 241	456 185	478 776
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	450 123	478 776	0	450 123	478 776
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	450 123	478 776	0	450 123	478 776
Ostatné rezervy krátkodobé					
Ostatné	28 303	0	22 241	6 062	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	28 303	0	22 241	6 062	0

9. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Závazky po lehote splatnosti	77 721	107 616
Závazky v lehote splatnosti	2 592 540	2 132 512
	2 670 261	2 240 128

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	80 812	80 812	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	551 688	543 645	8 043	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	80 902	0	80 902	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	445 788	445 788	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	312 010	312 010	0	0
Daňové záväzky a dotácie	1 113 204	1 113 204	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	85 857	85 857	0	0
	2 670 261	2 581 316	88 945	0

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	117 926	117 926	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	514 130	506 087	8 043	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	161 049	0	161 049	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	479 420	479 420	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	307 774	307 774	0	0
Daňové záväzky a dotácie	467 612	467 612	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	192 217	192 217	0	0
	2 240 128	2 071 036	169 092	0

10. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

	2025 EUR	2024 EUR
Stav k 1. januáru	0	12 002
Tvorba na ťarchu nákladov	38 921	35 615
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	-38 921	-47 617
Stav k 31. decembru	0	0

11. Bankové úvery a pôžičky

Štruktúra bankových úverov a pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v eurách k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024	
Dlhodobé bankové úvery			0	0	0	
Krátkodobé bankové úvery						
Kontokorentný úver	EUR	4,25%	21.8.2026	2 868 867	2 868 867	4 160 281
				2 868 867	2 868 867	4 160 281
Bankové úvery spolu				2 868 867	2 868 867	4 160 281
Dlhodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	5,00%	24.8.2026	0	0	2 847 437
				0	0	2 847 437
Krátkodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	5,00%	24.8.2026	1 997 437	1 997 437	0
				1 997 437	1 997 437	0
Pôžičky spolu				1 997 437	1 997 437	2 847 437

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 926 914	4 195 896
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	2 926 914	4 195 896

Štruktúra pôžičiek podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Pôžičky po splatnosti	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 951 130	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	3 367 416
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	2 951 130	3 367 416

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	0	0
Nájomné	33 466	31 486
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	33 466	31 486
Spolu	33 466	31 486

F. INFORMÁCIE O PRENÁJMOCH**1. Finančný prenájom (Spoločnosť ako nájomca)**

Spoločnosť má záväzky z finančného prenájmu 3 osobných áut (rok 2024: 4 osobné autá). Výška budúcich platieb rozdelená na istinu a finančný náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025		31. 12. 2024	
	istina EUR	finančný náklad EUR	istina EUR	finančný náklad EUR
Záväzky zo zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	80 147	0	133 147	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	80 902	0	161 049	0
Záväzky zo zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0	0	0
Spolu	161 049	0	294 196	0

Informácie o finančnom prenájme sú uvedené aj v časti E.1.

G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	31.12.2025			31.12.2024		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-7 264 134			-7 976 726		
z toho teoretická daň		-1 525 468	21,00 %		-1 675 112	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	1 761 621	369 940	-5,09 %	911 149	191 341	-2,40 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-82 178	-17 257	0,24 %	-613 982	-128 936	1,62 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	<u>-5 584 691</u>	<u>-1 172 785</u>	<u>16,14 %</u>	<u>-7 679 559</u>	<u>-1 612 707</u>	<u>20,22 %</u>
Splatná daň		<u>3 840</u>	<u>0,00 %</u>		<u>3 840</u>	<u>0,00 %</u>
Odložená daň		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>
Celková vykázaná daň		<u>3 840</u>	<u>0,00 %</u>		<u>3 840</u>	<u>0,00 %</u>

Spoločnosť v sledovanom období monitoruje dočasné rozdiely majetku a záväzkoch. Nakoľko v aktuálnom účtovnom období odložená daňová pohľadávka prevyšuje odložený daňový záväzok, Spoločnosť o tejto skutočnosti z dôvodu opatrnosti neúčtuje.

Od 1. januára 2025 sa zvýši sadzba dane z príjmov na 24 % pre účtovné jednotky so zdaniteľnými príjmami (výnosmi) vyššími ako 5 000 000 EUR.

H. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2025 EUR	2024 EUR
Tovar		
Vlastné výrobky	6 854	0
Nehnutelnosť na predaj	<u>600 000</u>	<u>0</u>
	606 854	0
Služby		
Developerské odmeny	4 696 771	3 776 313
Prenájom nehnuteľností	597 184	869 791
Sprostredkovacie služby	8 051 775	2 149 018
Poradenské služby	3 641 309	1 690 754
Ostatné	<u>1 699 810</u>	<u>1 052 590</u>
	18 686 849	9 538 466
Spolu	<u>19 293 703</u>	<u>9 538 466</u>

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát vychádzajúc zo súvahových položiek je znázornené v nasledujúcom prehľade:

	Stav k			Zmena stavu	
	31. 12. 2025	31. 12. 2024	31. 12. 2023	2025	2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nedokončená výroba	0	0	0	0	0
Hotové výrobky	29 018	0	0	29 018	0
Spolu	29 018	0	0	29 018	0
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				9 999	0
Zmarená investícia				0	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				39 017	0

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2025	2024
	EUR	EUR
Náhrada škody z poisťnej udalosti	1 858	9 341
Ostatné výnosy - refakturácia	213 119	459 660
Príspevky a dary	0	29 428
Iné	2	8 936
Spolu	214 979	507 365

4. Kurzové zisky

	2025	2024
	EUR	EUR
Kurzové zisky	18 842	1 087
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	18 842	1 087

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2025	2024
	EUR	EUR
Výnosové úroky	219 901	347 960
Ostatné finančné výnosy	826	22 905
Spolu	220 727	370 865

6. Osobné náklady

	2025	2024
	EUR	EUR
Mzdy	12 444 686	12 398 565
Zdravotné a sociálne poistenie	3 744 620	3 374 904
Sociálne náklady	208 280	164 957
Spolu	16 397 586	15 938 426

7. Náklady na poskytnuté služby

	2025	2024
	EUR	EUR
Nájomné	2 025 594	2 228 073
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	1 637 093	1 409 443
Právne a ekonomické poradenstvo	1 357 538	1 195 550
Daňové poradenstvo	6 850	11 300
Audit a poradenstvo	51 048	9 350
Ostatné poradenstvo	565 728	432 503
Analýzy, prieskumy, znalecké posudky	616 000	269 880
Služby IT	11 376	12 536
Programátorské práce	16 000	55 307
Softvér IS, IT	48 977	67 774
Školenia, kurzy, semináre, konferencie	73 270	64 473
Náklady na opravy - údržbu	99 818	70 463
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	52 584	54 301
Bezpečnostné, prepravné, šoférske služby	91 155	90 486
Telefónne poplatky - mobily, pev.linky; internet	52 209	57 167
Sprostredkovateľské služby	149 412	43 443
Cestovné náklady	257 747	596 478
Náklady na reprezentáciu	312 707	366 429
Iné	1 055 003	375 945
Spolu	8 480 109	7 410 901

8. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2025	2024
	EUR	EUR
Poistenie automobilov	36 237	37 493
Ostatné náklady - refakturácia	169 993	415 260
Dary	13 000	179 000
Iné	21 067	35 581
Spolu	240 297	667 334

9. Kurzové straty

	2025	2024
	EUR	EUR
Kurzové straty	35 147	1 167
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	35 147	1 167

10. Finančné náklady

	2025	2024
	EUR	EUR
Nákladové úroky	674 774	710 980
Bankové poplatky	64 214	38 271
Ostatné finančné náklady	921	372
Spolu	739 909	749 623

11. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté ďalšími spoločnosťami v nasledujúcom členení:

	2025 EUR	2024 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm alebo audítorskou spoločnosťou	9 350	9 350
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	6 850	11 300
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	16 200	20 650

12. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2025 EUR	2024 EUR
Slovenská republika	Tržby za vlastné výrobky	6 854	0
	Predaj nehnuteľností na predaj	600 000	0
	Developerské odmeny	4 696 771	3 776 313
	Prenájom nehnuteľností	567 184	855 995
	Sprostredkovacie služby	8 051 775	2 149 018
	Poradenské služby	2 829 309	1 564 330
	Ostatné	1 543 127	923 767
	Spolu	18 295 020	9 269 423
Česká republika	Prenájom nehnuteľností	30 000	0
	Spolu	30 000	0
Cyprus	Ostatné	127 280	127 280
	Spolu	127 280	127 280
Veľká Británia	Poradenské služby	560 000	60 000
	Ostatné	3 270	844
	Spolu	563 270	60 844
Nemecko	Poradenské služby	252 000	66 424
	Ostatné	26 133	699
	Spolu	278 133	67 123
Taliansko	Prenájom nehnuteľností	0	13 796
	Spolu	0	13 796
Spolu	Služby	19 293 703	9 538 466
	Spolu	19 293 703	9 538 466

I. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri prijatom kontokorentnom úvere od banky vo výške 2 631 133 EUR (rok 2024: 1 339 719 EUR)
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri prijatej pôžičke od prepojenej účtovnej jednotky vo výške 13 002 563 EUR /celkový úverový rámec je vo výške 15 000 000 EUR/ (rok 2024: 12 152 563 EUR)
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri poskytnutých pôžičkách prepojenej účtovnej jednotke vo výške 5 500 000 EUR /celkový úverový rámec je vo výške 5 500 000 EUR/ (rok 2024: 5 500 000 EUR)
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri poskytnutom úvere vo výške 6 197 011 EUR /celkový úverový rámec je vo výške 10 000 000 EUR/ (rok 2024: 6 697 011 EUR)

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

2. Vlastné imanie

V položke ostatné kapitálové fondy je vykázaný peňažný vklad spoločníka vo výške 12 000 000 EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia z 22. decembra 2025, ktorý bol splatený 22. decembra 2025 a ktorý nezvyšoval základné imanie.

3. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme viacero administratívnych, bytových, skladových a iných priestorov. Celkové ročné nájomné za prenajímané priestory bolo za rok 2025: 1 426 901 EUR (rok 2024: 1 698 767 EUR).

Spoločnosť má v nájme (operatívny lízing) osobné automobily od dvoch leasingových spoločností. Ročný leasing automobilov činil celkom 434 301 EUR (v roku 2024: 407 692 EUR).

4. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajíma iným spoločnostiam parkovacie miesta v hodnote 206 884 EUR (rok 2024: 189 994 EUR). Časť parkovacích miest má Spoločnosť zaradené v dlhodobom hmotnom majetku a časť parkovacích miest si prenajíma od tretej strany.

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

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

K. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť JTRE HOLDING LTD (konečná materská účtovná jednotka).

Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou

Pohľadávky a záväzky z transakcií s konečnou materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	127 280	127 280
Pohľadávky spolu	127 280	127 280

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	20 849	0
Záväzky spolu	20 849	0

Transakcie s prepojenými účtovnými jednotkami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s prepojenými účtovnými jednotkami:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	170 917	45 040
Pohľadávky spolu	170 917	45 040

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	6 521	12 207
Záväzky spolu	6 521	12 207

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Opravy a udržiavanie	6 603	5 270
Spotreba materiálu	3 993	1 948
Kurzové rozdiely	34523	0
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	46 731	47 789
Ostatné služby	144	2 041
Správčovská odmena	0	75 780
Úroky z pôžičky	433 714	154 328
Náklady spolu	525 708	287 156

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Poradenské služby	813 737	206 901
Úroky z pôžičky	2 242	149 781
Kurzové rozdiely	18 470	0
Ostatné	7 206	1 543
Výnosy spolu	841 655	358 225

Majetok, pohľadávky a záväzky z transakcií s prepojenými účtovnými jednotkami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Poskytnuté krátkodobé pôžičky - úroky	255 631	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky - úroky	0	253 389
Časové rozlíšenie	100 000	100 000
Majetok spolu	355 631	353 389

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Prijaté dlhodobé pôžičky - istina	0	2 847 437
Prijaté dlhodobé pôžičky - úroky	0	519 979
Prijaté krátkodobé pôžičky - istina	1 997 437	0
Prijaté krátkodobé pôžičky - úroky	953 693	0
Záväzky spolu	2 951 130	3 367 416

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Poskytnutý úverový príslub	5 500 000	5 500 000
Prijatý úverový príslub	13 002 563	12 152 563

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	1 450 321	2 229 278
Pohľadávky spolu	1 450 321	2 229 278

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	53 442	105 719
Záväzky spolu	53 442	105 719

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Developérska odmena	3 425 317	1 917 999
Prenájom nehnuteľností	400	137 960
Sprostredkovacie služby	378 816	1 416 500
Poradenské služby	1 605 571	233 536
Ostatné	794 824	631 959
Výnosy spolu	6 204 928	4 337 954

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Náklady na reprezentáciu	26 209	22 507
Spotreba materiálu	0	2 844
Reklamné služby	410 368	331 444
Spotreba energií	24 717	0
Ostatné služby	0	245
Nájomné	91 456	0
Náklady spolu	552 750	357 040

Majetok z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Časové rozlíšenie	65 048	110 440
Majetok spolu	65 048	110 440

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

Spoločnosť neposkytla žiadne odmeny členom štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť ani v roku 2025 a ani v roku 2024.

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2024: žiadne).

M. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2025 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	27 751 989	12 000 000	0	0	39 751 989
Zákonné rezervné fondy	165 354	0	0	0	165 354
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	165 354	0	0	0	165 354
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-47 185 330	340 104	0	-7 980 566	-54 825 792
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	340 104	0	0	340 104
Neuhradená strata minulých rokov	-47 185 330	0	0	-7 980 566	-55 165 896
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-7 980 566	0	7 267 974	7 980 566	-7 267 974
Spolu	-111 624	12 340 104	7 267 974	0	4 960 506

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2024 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2024 EUR
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	24 449 000	3 302 989	0	0	27 751 989
Zákonné rezervné fondy	165 354	0	0	0	165 354
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	165 354	0	0	0	165 354
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-41 830 837	0	0	-5 354 493	-47 185 330
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-41 830 837	0	0	-5 354 493	-47 185 330
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-5 354 493	0	7 980 566	5 354 493	-7 980 566
Spolu	4 565 953	3 302 989	7 980 566	0	-111 624

N. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2025

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-8 805 160	-7 751 810
Zaplatené úroky	-218 628	-853 133
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-3 840	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	-9 027 628	-8 604 943
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-9 027 628	-8 604 943
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-227 340	-611 415
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	15 600	12 746 735
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-211 740	12 135 320
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou	12 000 000	3 302 989
Príjmy z poskytnutých dlhodobých pôžičiek	750 000	16 313 381
Príjmy z prijatých pôžičiek	35 282 564	31 849 816
Splátky záväzkov voči akcionárom z titulu zníženia základného imania	0	0
Výdavky z poskytnutých pôžičiek	-1 370 000	-19 616 370
Splátky z poskytnutých pôžičiek	0	0
Príjmy z emisie dlhových cenných papierov	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	-37 423 978	-37 960 647
Splátky záväzkov z finančného leasingu	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	9 238 586	-6 110 831
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-782	-2 580 454
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	9 109	2 589 563
Kurzové rozdiely vyčíslené k peň. prostriedkom a peň. ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	8 327	9 109

Peňažné toky z prevádzky

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek mimoriadneho rozsahu alebo výskytu)	-7 264 134	-7 976 726
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	238 556	282 860
Opravná položka k pohľadávkam	5 249	4 951
Úrokové náklady	674 774	710 980
Úrokové výnosy	-219 901	-347 960
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Zisk z predaja dlhodobého majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-6 565 456	-7 325 895
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	-2 951 404	6 494
Úbytok (prírastok) položiek časového rozlíšenia	-135 066	-302 521
Úbytok (prírastok) zásob	570 982	0
(Úbytok) prírastok záväzkov z obchodného styku a iných	275 784	-129 888
Peňažné toky z prevádzky	-8 805 160	-7 751 810

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.