

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

CBRE s.r.o.
Staromestská 3
811 03 Bratislava

Spoločnosť CBRE s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 20. apríla 2001 a do Obchodného registra bola zapísaná 3. septembra 2001 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka 24869/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- reklamná, inzertná a propagačná činnosť
- sprostredkovanie kúpy, predaja a nájmu nehnuteľností
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájmom nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb
- management a marketing
- vedenie účtovníctva
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- administratívne služby

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 dňa 31. decembra 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 potencionálni 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 spoločnosti CBRE Global Holdings SARL, Impasse Drosbach 12C, Luxembourg L-1882, Luxemburské veľkovojevodstvo a táto sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky koncernu CBRE Group, Inc. 400 S. Hope Street, 25th Floor, Los Angeles, CA 90071, USA. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

6. Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2025 bol 181 (v účtovnom období 2024 bol 170). Počet zamestnancov k 31. decembru 2025 bol 185, z toho 11 vedúcich zamestnancov (k 31. decembru 2024 to bolo 172, z toho 11 vedúcich zamestnancov).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Konatelia:	Ing. Tomáš Hegedüš Daniel Bienias Ing. Ľubor Procházka	Ing. Tomáš Hegedüš Daniel Bienias Ing. Ľubor Procházka

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2025

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
CBRE GmbH, Viedeň	3 983	20	20	-
CBRE Global Holdings SARL	15 934	80	80	-
Spolu	19 917	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).

Spoločnosť vyhodnotila vplyv prebiehajúcich zmien v makroekonomickom prostredí ako aj vojenského konfliktu na Ukrajine na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2025 a na budúcu schopnosť Spoločnosti inkasovať pohľadávky, splácať záväzky, vytvárať výnosy a získať financovanie. Spoločnosť taktiež prehodnotila relevantné úsudky aplikované pri tvorbe účtovných odhadov. Spoločnosť sa domnieva, že uvedené okolnosti nemajú taký významný negatívny vplyv na Spoločnosť, ktorý by materiálnym spôsobom ohrozil jej schopnosť nepretržite vykonávať svoju činnosť v dohľadnej budúcnosti.

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

2. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

Úsudky

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 signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné 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.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Drobný nehmotný majetok sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné služby.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia dlhodobého nehmotného majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	3	lineárna	33,33
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

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

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia dlhodobého hmotného majetku do používania. Pozemky sa neodpisujú. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania s výnimkou počítačov.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Počítač a iný hardware	3	lineárna	33,33
Nábytok a iné kancelárske zariadenia	3 - 10	lineárna	10 – 33,33
Telefónne zariadenia	3 - 5	lineárna	20 – 33,33
Ostatný hmotný majetok	3 - 10	lineárna	10 – 33,33
Stroje, prístroje, zariadenia	3 - 6	lineárna	16,67 – 33,33
Dopravné prostriedky	4 - 6	lineárna	16,67 - 25
Drobný dlhodobý hmotný majetok	Rôzna	jednorazový odpis	100

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

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. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti.

4. Zásoby

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

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny.

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

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

5. 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.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

6. Finančné účty

Finančné účty tvoria peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

7. 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.

8. 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.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevyšuje tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

9. Záväzky

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

10. Rezervy

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

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

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Nevyfakturované dodávky majetku

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia a oceňujú sa v odhadovanej výške záväzku.

11. Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných 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.

12. Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

13. 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.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neučtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

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 vykazať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

Dorovnávací daň

Spoločnosť je daňovníkom dorovnávacíj dane. Na účely účtovania o odloženej dani sa dorovnávací daň nezohľadňuje.

14. 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.

15. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

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

16. Cudzía 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 ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

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.

17. Výnosy

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v tom účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

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

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

18. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

19. 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 období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

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

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľsk é celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
<i>Prvotné ocenenie</i>									
Stav k 1.1.2025	-	43 203	718 112	-	-	46 709	32 901	-	840 925
Prírastky	-	-	59 572	-	-	-	10 383	-	69 955
Úbytky	-	-	1 019	-	-	-	-	-	1 019
Presuny	-	-	32 901	-	-	-	-32 901	-	-
Stav k 31.12.2025	-	43 203	809 566	-	-	46 709	10 383	-	909 861
<i>Oprávky</i>									
Stav k 1.1.2025	-	38 464	627 797	-	-	41 209	-	-	707 470
Prírastky	-	1 723	54 523	-	-	-	-	-	56 246
Úbytky	-	-	1 019	-	-	-	-	-	1 019
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2025	-	40 187	681 301	-	-	41 209	-	-	762 697
<i>Opravné položky</i>									
Stav k 1.1.2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Zostatková hodnota</i>									
Stav k 1.1.2025	-	4 739	90 315	-	-	5 500	32 901	-	133 455
Stav k 31.12.2025	-	3 016	128 265	-	-	5 500	10 383	-	147 164

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľsk é celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
<i>Prvotné ocenenie</i>									
Stav k 1.1.2024	-	43 203	651 229	-	-	46 709	12 525	-	753 666
Prírastky	-	-	54 358	-	-	-	32 901	-	87 259
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Presuny	-	-	12 525	-	-	-	-12 525	-	0
Stav k 31.12.2024	-	43 203	718 112	-	-	46 709	32 901	-	840 925
<i>Oprávky</i>									
Stav k 1.1.2024	-	28 393	539 621	-	-	41 206	-	-	609 220
Prírastky	-	10 071	88 176	-	-	3	-	-	98 250
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Stav k 31.12.2024	-	38 464	627 797	-	-	41 209	-	-	707 470
<i>Opravné položky</i>									
Stav k 1.1.2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Zostatková hodnota</i>									
Stav k 1.1.2024	-	14 810	111 608	-	-	5 503	12 525	-	144 446
Stav k 31.12.2024	-	4 739	90 315	-	-	5 500	32 901	-	133 455

Dlhodobý hmotný majetok je v plnej výške poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
<i>Prvotné ocenenie</i>								
Stav k 1.1.2025	-	523 067	-	-	-	79 342	-	602 409
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	0
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	0
Presuny	-	79 342	-	-	-	-79 342	-	0
Stav k 31.12.2025	-	602 409	-	-	-	-	-	602 409
<i>Oprávky</i>								
Stav k 1.1.2025	-	474 468	-	-	-	-	-	474 468
Prírastky	-	51 048	-	-	-	-	-	51 048
Úbytky	-	0	-	-	-	-	-	0
Presuny	-	0	-	-	-	-	-	0
Stav k 31.12.2025	-	525 516	-	-	-	-	-	525 516
<i>Opravné položky</i>								
Stav k 1.1.2025	-	-	-	-	-	-	-	0
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	0
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	0
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	0
Stav k 31.12.2025	-	-	-	-	-	-	-	0
<i>Zostatková hodnota</i>								
Stav k 1.1.2025	-	48 599	-	-	-	79 342	-	127 941
Stav k 31.12.2025	-	76 893	-	-	-	-	-	76 893

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceneniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
<i>Prvotné ocenenie</i>								
Stav k 1.1.2024	-	462 367	-	-	-	22 739	-	485 106
Prírastky	-	37 961	-	-	-	79 342	-	117 303
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	22 739	-	-	-	-22 739	-	-
Stav k 31.12.2024	-	523 067	-	-	-	79 342	-	602 409
<i>Oprávky</i>								
Stav k 1.1.2024	-	451 228	-	-	-	-	-	451 228
Prírastky	-	23 240	-	-	-	-	-	23 240
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2024	-	474 468	-	-	-	-	-	474 468
<i>Opravné položky</i>								
Stav k 1.1.2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2024	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Zostatková hodnota</i>								
Stav k 1.1.2024	-	11 139	-	-	-	22 739	-	33 878
Stav k 31.12.2024	-	48 599	-	-	-	79 342	-	127 941

Spoločnosť neeviduje v roku 2025 dlhodobý majetok na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2024: žiadny).

3. 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	Stav k 31.12.2025 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	-	12 117	-	-	12 117
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	109 601	42 733	7 320	68 328	76 686
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám					
Spolu	109 601	54 850	7 320	68 328	88 803

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

K použitiu opravnej položky dochádza pri čiastočnej 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 nesplätí.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	8 393 786	6 240 795
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 042 695	862 903
Spolu	9 436 481	7 103 698

Pohľadávky nie sú kryté záložným právom.

Na pohľadávky nie je v prospech banky zriadené záložné právo.

4. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	3 990 107	4 821 322
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	24	24
Odložená daňová pohľadávka	957 626	1 157 117
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	957 626	1 157 117

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške 1 157 117 EUR, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2025	957 626
Stav k 31. decembru 2024	<u>1 157 117</u>
Zmena	
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	199 492
– zaúčtované do vlastného imania	-

Od 1. januára 2025 je sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike 24%.

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a ceniny. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať, okrem bankových záruk vo výške 74 790 EUR. Bankovou zárukou vo výške 74 790 EUR bude môcť Spoločnosť disponovať až po ukončení nájmu kancelárskych priestorov 31. decembra 2032.

6. Časové rozlíšenie

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Príjmy budúcich období krátkodobé	12 419	22 040
Výnosové úroky	12 419	22 040
Náklady budúcich období - krátkodobé spolu	166 445	153 759
Poistenie	1 693	501
Nájomné a ostatné náklady	80 796	77 771
Licencie a servis	45 939	45 258
Telefónne poplatky	-	1 407
Doména	20 000	20 079
Členské poplatky	18 017	8 743
Ostatné	1 693	501
Časové rozlíšenie spolu	<u>178 864</u>	<u>175 799</u>

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 je 19 917 EUR. Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 1 568 193 EUR bol rozdelený nasledovne:

Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Úhrada straty minulých období	-
Prevod na nerozdelený zisk	<u>1 568 193</u>
Spolu	<u>1 568 193</u>

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025 vo výške 1 183 483 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je nasledovný:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 1 183 483 EUR.

Spoločnosť je podľa Obchodného zákonníka povinná tvoriť zákonný rezervný fond vo výške minimálne 5 % z čistého zisku (ročne) maximálne do výšky 10 % základného imania.

Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v spoločenskej zmluve.

9. 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/ prevod) EUR	Stav k 31. 12. 2025 EUR
Dlhodobé rezervy spolu	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy spolu, z toho:	4 493 313	3 626 747	4 263 880	-	3 856 180
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	178 351	195 393	178 351	-	195 393
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	178 351	195 393	178 351	-	195 393
Ostatné rezervy krátkodobé					
Ročné odmeny pre zamestnancov	1 260 987	1 076 176	1 231 554	-	1 105 609
Provízie a súvisiace odvody	715 071	851 497	715 071	-	851 497
Audit	24 400	25 316	24 400	-	25 316
Poplatok skupine	879 687	83 449	879 687	-	83 449
Odmeny	1 250 488	1 245 776	1 250 488	-	1 245 776
Rezerva na súdne spory	100 000	150 000	-	-	150 000
Subdodávky a Iné	84 329	99 140	84 329	-	99 140
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	4 314 962	3 531 354	4 185 529	-	3 660 787

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

	Stav k 1.1.2024 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie/ prevod) EUR	Stav k 31. 12. 2024 EUR
Dlhodobé rezervy spolu	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy spolu	3 926 534	4 316 474	3 749 695	-	4 493 313
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	160 577	178 351	160 577	-	178 351
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	160 577	178 351	160 577	-	178 351
Ostatné rezervy krátkodobé					
Ročné odmeny pre zamestnancov	875 324	1 260 987	875 324	-	1 260 987
Provízie a súvisiace odvody	901 746	715 071	801 746	-	815 071
Audit	24 000	24 400	24 000	-	24 400
Poplatok skupine	884 407	879 687	884 407	-	879 687
Odmeny	1 052 509	1 180 373	982 394	-	1 250 488
Subdodávky	27 971	77 605	21 247	-	84 329
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	3 765 957	4 138 123	3 589 118	-	4 314 962

10. 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	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	147 250	309 859
Závazky v lehote splatnosti	3 789 772	3 548 427
	3 937 022	3 858 286

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
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	867 292	867 292	-	-
Ostatné záväzky z obchodného styku	370 758	370 758	-	-
Závazky voči zamestnancom	671 548	671 548	-	-
Závazky zo sociálneho poistenia	348 460	348 460	-	-
Daňové záväzky a dotácie	1 655 187	1 655 187	-	-
Iné záväzky	9 280	9 280	-	-
Ostatné dlhodobé záväzky	14 497	-	14 497	-
	3 937 022	3 922 525	14 497	-

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
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	1 015 911	1 015 911	-	-
Ostatné záväzky z obchodného styku	1 254 161	1 254 161	-	-
Závazky voči zamestnancom	381 231	381 231	-	-
Závazky zo sociálneho poistenia	252 535	252 535	-	-
Daňové záväzky a dotácie	954 433	954 433	-	-
Iné záväzky	15	15	-	-
	3 858 286	3 858 286	-	-

Závazky nie sú kryté záložným právom.

11. Sociálny fond

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

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Stav k 1. januáru	31 088	28 229
Tvorba na ťarchu nákladov	40 761	35 948
Čerpanie	-31 126	-33 089
Stav k 31. decembru	40 723	31 088

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

12. Bankové úvery

Spoločnosť má krátkodobý bankový úver na kreditné karty splatný vždy nasledujúci mesiac od poskytnutia finančných prostriedkov. Výška čerpaných prostriedkov ku koncu roka 2025 je vo výške 22 251 Eur (rok 2024 vo výške 12 076 Eur).

Krátkodobé bankové úvery

Mena	Úrok p.a.%	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	Suma istiny v eurách k 31.12.2024	
Kreditné platobné karty	EUR	0%	mesačne	22 251	22 251	12 076	12 076
				22 251	22 251	12 076	12 076

13. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Výnosy budúcich období		
Výnosy budúcich období krátkodobé	3 210	8 720
Výnosy budúcich období dlhodobé	-	-
Spolu	3 210	8 720

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	2025			2024		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	1 642 355			1 882 006		
z toho teoretická daň 21 %		394 165	24.00		395 221	21.00
Daňovo neuznané náklady	3 983 494	956 039	58.21	4 702 765	987 581	52.47
Výnosy nepodliehajúce dani	-4 545 100	-1 090 824	66.42	-3 722 260	-781 675	41.53
Využitie daňovej straty						
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov						
Daň vyberaná zrážkou					18	
	1 080 749	259 380	15.79	2 862 511	601 145	31.94
Splatná daň		259 380	15.79		601 145	31.94
Odložená daň		199 492	12.15		-287 332	15.27
Celková vykázaná daň		458 872	27.94		313 813	16.67

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	-	145 387
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období súvisiaca so tvorením dočasnej rozdielu medzi hodnotou majetku a záväzkov na účely finančného vykazovania a ich daňovou základnou, ku ktorým sa predchádzajúcim obdobím neúčtovala žiadna odložená daňová pohľadávka záväzkov	-	-
Suma odloženej daňovej záväzky, ktorý vznikol z dôvodu netvorenia dočasných rozdielov medzi hodnotou majetku a záväzkov na účely finančného vykazovania a ich daňovou základnou, ku ktorým sa v predchádzajúcich obdobiach neúčtovala žiadna odložená daňová povinnosť	-	-
Suma neplatobného umorenia dočasných rozdielov, nezvratných úbytkových odpisoch a iných úrokov o odpisoch dlhodobého hmotného majetku, ktoré boli zahrnuté do základu dane podľa § 17 ods. 1 písm. e) zákona č. 595/2003 Z.z.	-	-
Odložená časť z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám zahrnutým priamo vo vlastných imania, bez toho aby ovplyvnila výsledok nákladov a výnosov	-	-

G. 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
Tržby z predaja služieb		
Služby - konzultácie poradenstvo sprostredkovanie nájmu a iné	14 069 358	14 746 783
Manažérske služby a ostatné náklady	6 315 388	5 949 351
	20 384 747	20 696 134

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2025 EUR	2024 EUR
Ostatné výnosy	2 003	40 146
Zmluvné pokuty	14 929	8 894
Tržby z predaja dlhodobého majetku	481	0
Spolu	17 413	49 040

3. Osobné náklady

	2025 EUR	2024 EUR
Mzdy	8 708 188	8 081 830
Sociálne poistenie	1 652 749	1 544 985
Zdravotné poistenie	939 008	908 785
Sociálne náklady	225 996	210 103
Spolu	11 525 940	10 745 702

4. Kurzové zisky

	2025	2024
	EUR	EUR
Kurzové zisky, z toho:	49 244	1 003
Kurzové zisky účtované ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	13 386	605
Spolu	49 244	1 003

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2025	2024
	EUR	EUR
Výnosové úroky	163 477	268 882
Spolu	163 477	268 882

6. Náklady na poskytnuté služby

	2025	2024
	EUR	EUR
Prenájom kancelárskych priestorov	412 075	480 716
Prenájom parkovacích miest	69 225	23 384
Spoločné prevádzkové náklady	137 095	74 364
Doprava	19 041	19 302
Náklady na inzerciu reklamu	150 103	121 089
Náklady na konferencie	2 327	4 629
Náklady na školenie zamestnancov	81 128	37 947
Náklady na IT	208 395	187 547
Telefónne poplatky	31 287	31 534
Právne služby	39 677	17 470
Operatívny leasing	265 294	273 024
Daňové poradenstvo	10 920	12 845
Taxi služby	21 424	19 726
Ubytovanie	55 674	47 876
Audítorské služby	25 329	33 073
Poradenstvo konzultácie	1 534 963	1 170 017
Subdodávky	933 984	2 624 665
Iné služby	441 141	376 922
Služby v rámci skupiny	2 173 320	2 072 490
Cestovné	81 739	93 464
Reprezentačné	210 357	193 531
Opravy a udržiavanie	2 845	3 561
Spolu	6 907 342	7 919 176

7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2025	2024
	EUR	EUR
Pokuty a penále	5 405	11 006
Poistenie	31 947	32 035
Členské príspevky	7 550	36 356
Dary	12 093	12 822
Odpis pohľadávok	7 320	38 921
Sponzorské príspevky	10 000	0
Súdne spory	150 000	0
Ostatné	43 160	35 070
Spolu	260 055	166 210

8. Kurzové straty

	2025 EUR	2024 EUR
Kurzové straty	6 824	83 365
Kurzové straty účtované ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	718	8 302
Spolu	6 824	83 365

9. Finančné náklady

	2025 EUR	2024 EUR
Nákladové úroky	88	275
Bankové poplatky	7 687	7 522
Spolu	7 775	7 797

10. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2025 EUR	2024 EUR
Náklady na audit	25 329	33 073
Spolu	25 329	33 073

11. 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:

	2025 EUR	2024 EUR
Tržby za vlastné výrobky	-	-
Tržby z predaja služieb	20 384 747	20 696 134
Tržby za tovar	-	-
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	-	-
Čistý obrat celkom	20 384 747	20 696 134

Krajina	Služby	2 025 EUR	2024 EUR
Slovenská republika	Manažérske služby a ostatné náklady	6 217 516	5 850 019
	Konzultácie, poradenstvo, sprostredkovanie nájmu a iné	11 144 042	13 425 784
	Spolu	17 361 558	19 275 802
Česká republika	Manažérske služby a ostatné náklady	96 372	99 332
	Konzultácie, poradenstvo, sprostredkovanie nájmu a iné	169 397	29 172
	Ostatné výnosy a re-fakturácia nákladov	8 000	-
	Spolu	273 770	128 504
Rakúsko	Konzultácie, poradenstvo, sprostredkovanie nájmu a iné	137 405	23 900
	Spolu	137 405	23 900
Veľká Británia	Konzultácie, poradenstvo, sprostredkovanie nájmu a iné	143 982	356 276
	Ostatné výnosy	65 756	64 431
	Spolu	209 737	420 707
Maďarsko	Konzultácie, poradenstvo, sprostredkovanie nájmu a iné	13 300	13 725
	Spolu	13 300	13 725
Spojené štáty americké	Konzultácie, poradenstvo, sprostredkovanie nájmu a iné	16 215	-
	Ostatné výnosy	708 619	622 745
	Spolu	724 834	622 745
Poľsko	Konzultácie, poradenstvo, sprostredkovanie nájmu a iné	508 720	52 824
	Ostatné výnosy	-	-
	Spolu	508 720	52 824
Luxembursko	Konzultácie, poradenstvo, sprostredkovanie nájmu a iné	566 489	8 000
	Ostatné výnosy	7 075	-
	Spolu	573 564	8 000
Ostatné	Konzultácie, poradenstvo, sprostredkovanie nájmu a iné	581 859	149 926
	Ostatné výnosy	-	-
	Spolu	581 859	149 926
Spolu		20 384 747	20 696 134

H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme (operatívny prenájom) osobné automobily. Nájomné zmluvy sú uzatvorené na 3-6 rokov. Ročné náklady na nájomné sú približne 256 tisíc EUR.

Spoločnosť má časť administratívnych priestorov v nájme od tretích osôb. Nájomná zmluva hlavnej administratívnej budovy je uzatvorená do roku 2032 s možnosťou výpovede v určených prípadoch.

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

Po 31. decembri 2025 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne ďalšie také udalosti ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti okrem tých ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

J. 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 CBRE Group Inc.

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2025 EUR	2024 EUR
Služby - správa, konzultácie, poradenstvo	600 026	805 456
Ostatné výnosy	886 271	731 639
Výnosy spolu	1 486 297	1 537 094
	2025 EUR	2024 EUR
Konzultácie, sprostredkovanie a ostatné náklady	2 494 869	2 907 612
Nákupy spolu	2 494 869	2 907 612

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

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	1 370 757	1 120 092
Majetok spolu	1 370 757	1 120 092
	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Záväzky z obchodného styku	867 292	1 015 911
Záväzky spolu	867 292	1 015 911

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Kľúčovým manažmentom sú osoby ktoré majú právomoc a zodpovednosť za plánovanie riadenie a kontrolu činnosti účtovnej jednotky priamo alebo nepriamo. Priemerný počet osôb kľúčového manažmentu v roku 2025 bol 3 (v roku 2024 bol 3) a transakcie s kľúčovým manažmentom boli v roku 2025 vo výške 279 784 Eur (v roku 2024: 264 354 Eur).

Kľúčovému manažmentu neboli poskytnuté žiadne pôžičky záruky alebo iné formy zabezpečenia ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov.

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

Členom štatutárneho orgánu ani členom dozorných orgánov 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).

L. 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	19 917	-	-	-	19 917
Základné imanie	19 917	-	-	-	19 917
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	664	-	-	-	664
Zákonné rezervné fondy	5 975	-	-	-	5 975
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	5 975	-	-	-	5 975
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	-	-	-	-	-
Ostatné fondy zo zisku	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy	-	-	-	-	-
Ostatné fondy zo zisku	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení splynutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia minulých rokov	8 297 992	-	-	-	9 866 186
Nerozdelený zisk minulých rokov	8 297 992	-	-	1 568 193	9 866 186
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 568 193	1 183 483	-	-1 568 193	1 183 483
Spolu	9 892 741	1 183 483	-	-	11 076 225

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	19 917	-	-	-	19 917
Základné imanie	19 917	-	-	-	19 917
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	664	-	-	-	664
Zákonné rezervné fondy	5 975	-	-	-	5 975
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	5 975	-	-	-	5 975
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	-	-	-	-	-
Ostatné fondy zo zisku	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy	-	-	-	-	-
Ostatné fondy zo zisku	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia minulých rokov	7 058 951	-	-	-	8 297 992
Nerozdelený zisk minulých rokov	7 058 951	-	-	1 239 041	8 297 992
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 239 041	1 568 193	-	-1 239 041	1 568 193
Spolu	8 324 549	1 568 193	-	-	9 892 741

M. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2025

	2025 EUR	2024 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-768 637	2 089 316
Zaplatené úroky	-88	-275
Prijaté úroky	163 477	268 882
Zaplatená daň z príjmov	-817 198	-680 711
Vyplatené dividendy	-	-
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-1 422 446	1 677 212
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu		
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 677 212	1 677 212
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-68 537	-143 118
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	481	-
Obstaranie investícií	-	-
Prijaté dividendy	-	-
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-68 056	-143 118
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	-	-
Príjmy z úverov	10 175	2 099
Splátky dlhodobých záväzkov	-	-
Splátky prijatých úverov	-	-
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	10 175	2 099
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-1 480 327	1 536 193
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	9 707 815	8 171 622
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	8 227 488	9 707 815

Peňažné toky z prevádzky

	2025 EUR	2024 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	1 642 355	1 882 006
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	106 813	121 491
Opravná položka k pohľadávkam	-20 799	-78 074
Odpis pohľadávok	7 320	38 921
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	-	-
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	-	-
Nerealizované kurzové straty	-	-
Nerealizované kurzové zisky	-	-
Rezervy	-637 133	566 779
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-	-
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	-	-
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a jeho účtovnou hodnotou	-	-
Iné nepeňažné operácie		
Úrokové náklady (zisky)	-163 389	-268 607
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	935 167	2 262 516
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-2 037 697	-1 431 195
Úbytok (prírastok) zásob	0	-
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	333 893	1 257 995
	-	-
Peňažné toky z prevádzky	-768 637	2 089 316

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.

Peňažné ekvivalenty

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.