

Rosum s. r. o.
Poznámky účtovnej zvierky k 31.12.2025

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

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	Rosum s. r. o. Bajkalská 19B Bratislava - mestská časť Ružinov 821 01
Dátum založenia	23.10.2020 (zlúčenie so spoločnosťou ECE Invesco, s.r.o.)
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	30.06.2007
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none"> • kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod), v rozsahu voľnej živnosti • kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), v rozsahu voľnej živnosti • sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti • marketing a prieskum trhu • automatizované spracovanie dát • reklamná a propagačná činnosť • faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti • podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti • dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov • skladovanie a uskladňovanie • prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájom nehnuteľností • správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností • vedenie účtovníctva • prenájom hnutel'ných vecí • čistiace a upratovacie služby • administratívne služby • nákup a predaj nehnuteľností

2. Zamestnanci

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, z toho:	0	0
Počet vedúcich zamestnancov	0	0

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej zvierky

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná zvierka za účtovné obdobie od 01.01.2025 do 31. 12. 2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

4. Schválenie účtovnej zvierky za účtovné obdobie od 01.01.2024 do 31.12.2024

Účtovná zvierka Spoločnosti za účtovné obdobie od 01.01.2024 do 31.12.2024 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka spoločnosti dňa 19.08.2025.

Rosum s. r. o.
Poznámky účtovnej zvierky k 31.12.2025

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

Výsledok hospodárenia – zisk za účtovné obdobie od 01.01.2024 do 31.12.2024 vo výške 887 756,22 EUR bol preúčtovaný na účet nerozdeleného zisku minulých rokov v sume 887 756,22 EUR.

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

1. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
A	B	C
Štatutárny orgán	konateľ	Dejan Mansfeld-Rupnik (od 23.10.2020)
	konateľ	Heinrich Reimitz (od 23.10.2020)
	konateľ	Christian Hummer (od 23.10.2024)

Konatelia konajú v mene spoločnosti každý samostatne. Konateľ podpisuje za spoločnosť tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.

2. Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní

Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní je uvedená v nasledujúcej tabuľke. Spoločnosť sa nezahrňuje do konsolidácie.

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
ECE European City Estates GmbH	2 200 000	100,00	100,00	100,00
SPOLU	2 200 000	100,00	100,00	100,00

III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách, t. j. v eurách.
- Účtovná zvierka za rok 2025 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti. K 31. decembru 2025 vykázala spoločnosť zisk vo výške 1 103 547 EUR a generuje dostatočné výnosy a peňažné toky tak, aby bola schopná splniť všetky splatné záväzky voči tretím stranám a aby bola schopná splniť vo finančnom roku 2026 a dohľadnej budúcnosti predpoklad neobmedzeného trvania účtovnej jednotky.
- Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
- Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

IČO	3	6	7	9	9	0	4	1		
DIC	2	0	2	2	4	0	9	4	9	9

Rosum s. r. o.

Poznámky účtovnej zvierky k 31.12.2025

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

7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej zvierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej zvierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
9. Zostatky účtov, ktoré vykazuje súvaha, a ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo.
10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

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

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- c) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku, majetku novo zisteného pri inventarizácii alebo majetku nadobudnutého kúpou podniku alebo jeho časti sa použije na ocenenie reálna hodnota. Na účely zákona o účtovníctve sa reálnou hodnotou rozumie:
 - a) trhová cena,
 - b) hodnota zistená oceňovacím modelom, ktorý využíva prevažne informácie z operácií alebo z kotácií na aktívnom trhu, ak nie je cena podľa písmena a) známa,
 - c) hodnota zistená oceňovacím modelom, ktorý využíva prevažne informácie z operácií alebo z kotácií na inom ako aktívnom trhu, ak nie sú na aktívnom trhu informácie, ktoré by bolo možné použiť v oceňovacom modeli podľa písmena b), alebo
 - d) posudok znalca, ak pre oceňovanú položku majetku nie je dostupný oceňovací model odhadujúci s postačujúcou spoľahlivosťou cenu majetku, za ktorú by sa v danom čase predal, alebo jeho použitie by vyžadovalo od účtovnej jednotky vynaloženie neprimeraného úsilia alebo nákladov v pomere s prínosom jeho použitia pre kvalitu zobrazenia finančnej pozície účtovnej jednotky v účtovnej zvierke.
- e) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- f) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- g) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- h) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- i) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
- j) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Rosum s. r. o.
Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2025

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

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

- k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- l) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 24 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
11. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

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

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku.
- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve
- Plán odpisov

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

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku a	Životnosť b	Ročná sadzba odpisov c
Goodwill	56	1/56
Administratívne budovy	57	1/57
Ostatné stavby	20	1/20
Klimatizácie, miestne el. osobné a rozvody, nákladné výťahy	12	1/12
Stroje, prístroje a zariadenia	4-6	1/4-6
Inventár	6	1/6
Iný dlhodobý hmotný majetok	4	1/4

V roku 2020 sa spoločnosť rozhodla pre zmenu v počte rokov odpisovania goodwillu a administratívnej budovy - z pôvodných 40 na 56 rokov. Doba životnosti budovy je odhadovaná na 60 rokov, pričom budova sa využívala 4 roky. Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov platných pre lineárne odpisovanie.

12. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná

Rosum s. r. o.
Poznámky účtovnej zvierky k 31.12.2025

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

banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Dlhodobý majetok

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť vykazuje v majetku goodwill, ktorý vznikol v roku 2020 zlúčením so spoločnosťou ECE Invesco, s.r.o. ako rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad častí podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka, vo výške 16 606 259 EUR k 31.12.2025.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Na hnuťelný a nehnuteľný majetok (pozemky, stavby a samostatné hnuťelné veci vo vlastníctve spoločnosti) v hodnote 30 694 173 EUR (k 31.12.2025) je v súvislosti s poskytnutým úverom od Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, zriadené záložné právo.

2. Informácie o záväzkoch

Medzi krátkodobými a dlhodobými záväzkami vykazuje spoločnosť v roku 2025 ostatné záväzky z obchodného styku, daňové záväzky a iné záväzky.

Prehľad krátkodobých a dlhodobých záväzkov spoločnosti:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	134 444	41 859
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	163 621	137 529
Krátkodobé záväzky spolu	298 065	179 388
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	36 134
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	596 737	560 953
Dlhodobé záväzky spolu	596 737	597 087

3. Informácia o kapitálovom fonde z príspevkov

Kapitálové fondy spoločnosti predstavujú k 31.12.2025 sumu 9 107 893 EUR.

4. Výnosy a náklady

Spoločnosti nevznikli žiadne výnosy a náklady, ktoré majú výnimočný rozsah, alebo výskyt.

IČO	3	6	7	9	9	0	4	1		
DIČ	2	0	2	2	4	0	9	4	9	9

Rosum s. r. o.
Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2025

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

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky.

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

Účtovná závierka za rok 2025 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nenastali iné udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.