POZNÁMKY

k účtovnej závierke účtovnej jednotky
zostavenej k 31. decembru 2025

Účtovná jednotka	GOC Košice Development s. r. o.
IČO	52576248
Sídlo	Vajnorská 100/B, Bratislava – mestská časť Nové Mesto 83104
Druh účtovnej závierky	riadna
Mena	eurá (€), sumy na dve desatinné miesta

Čl. I Všeobecné údaje

1. Obchodné meno účtovnej jednotky je GOC Košice Development s. r. o., IČO 52576248, so sídlom Vajnorská 100/B, Bratislava – mestská časť Nové Mesto 83104. Spoločnosť vznikla dňa 19.9.2019 zápisom do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 140455/B.

2. Hlavnou činnosťou účtovnej jednotky je prenájom nehnuteľností – nebytových priestorov B32, B33, B34 a garáže v objekte DUETT BUSINESS RESIDENCE v Košiciach – vrátane refakturácie služieb spojených s nájmom.

3. Účtovná jednotka v roku 2025 ani v roku 2024 nemala zamestnancov. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov bol 0.

4. Štatutárnym orgánom je konateľ: Jiří Baďura.

5. Základné imanie vo výške 5 000,00 € je splatené v plnom rozsahu. Spoločníkom je Golden Oak Capital a. s. s podielom 100% na základnom imaní a na hlasovacích právach.

6. Účtovná jednotka nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

7. Účtovná jednotka je dcérskou spoločnosťou Golden Oak Capital a. s..

8. Účtovná závierka za rok 2024 bola schválená valným zhromaždením dňa 15.10.2025. Zisk za rok 2024 vo výške 7 343,51 € bol preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov.

9. Účtovná závierka je zostavená ako riadna účtovná závierka za predpokladu nepretržitého pokračovania účtovnej jednotky v činnosti.

Čl. II Účtovné zásady a metódy

1. Účtovná závierka je zostavená v súlade so zákonom o účtovníctve a opatrením MF SR č. MF/15464/2013-74 v znení neskorších predpisov. Účtovné zásady a metódy sa v porovnaní s predchádzajúcim účtovným obdobím nezmenili.

2. Dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje obstarávacou cenou. Stavby sa odpisujú rovnomerne počas 40 rokov; účtovné odpisy sa rovnajú daňovým odpisom (odpisová skupina 6). Pozemky sa neodpisujú.

3. Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Opravné položky k pohľadávkam sa netvorili. V roku 2025 bola do nákladov odpísaná nevymožiteľná pohľadávka vo výške 450,00 €.

4. Peňažné prostriedky v pokladnici a na bankových účtoch sa oceňujú menovitou hodnotou.

5. Záväzky sa oceňujú menovitou hodnotou. Úroky z prijatých úverov a pôžičiek a výnosové úroky z poskytnutých pôžičiek sa účtujú v období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

6. Náklady budúcich období zahŕňajú poistné nehnuteľností vzťahujúce sa na rok 2026 vo výške 929,40 €; v súvahe sú vykázané v položke Ostatné pohľadávky.

7. Daň z príjmov sa vykazuje ako splatná daň vypočítaná zo základu dane sadzbou 10 %. Účtovná jednotka neúčtuje o odloženej dani.

8. Oprava chýb minulých období: náklady roku 2023 (prevádzkové poplatky InTeFi Invest a.s.) vo výške 842,77 € boli zistené a zaúčtované v roku 2025. Keďže nejde o významnú chybu, boli účtované cez náklady bežného účtovného obdobia.

Čl. III Doplňujúce informácie

Prehľad dlhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2025

Majetok	Obstarávacia cena	Oprávky	Zostatková cena
Stavby – Duett Košice B32	153 248,50	19 475,32	133 773,18
Stavby – Duett Košice B33	153 279,50	19 479,28	133 800,22
Stavby – Duett Košice B34	187 510,00	23 829,40	163 680,60
Stavby – Duett Košice, garáž	24 000,00	3 050,00	20 950,00
Pozemky – Duett Košice	12 000,00	0,00	12 000,00
Spolu	**530 038,00**	**65 834,00**	**464 204,00**

Odpisy dlhodobého hmotného majetku za rok 2025 predstavovali 12 950,95 €.

1. Výnosy a náklady výnimočnej veľkosti alebo výskytu

V účtovnom období sa nevyskytli výnosy ani náklady výnimočnej veľkosti alebo výnimočného výskytu.

2. Záväzky

Položka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dlhodobé záväzky (úver OPORTIO, tranža 23061500, splatný v roku 2027)	7 640,00	7 640,00
Dlhodobé bankové úvery (Oberbank)	226 800,00	252 000,00
Krátkodobé záväzky z obchodného styku	3 563,73	1 982,37
Daňové záväzky (vrátane dane z príjmov 2025)	3 179,99	1 228,74
Ostatné krátkodobé záväzky	243 117,27	234 017,21
Bežné bankové úvery (splátky do 1 roka)	25 200,00	25 200,00
Záväzky spolu	**509 373,83**	**522 068,32**

a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov je 126 000,00 € (časť bankového úveru Oberbank pri ročných splátkach istiny 25 200,00 €).

b) Ostatné krátkodobé záväzky zahŕňajú pôžičku od Golden Oak Capital a. s. vo výške 91 000,00 € a úroky z nej vo výške 66 215,58 €, ktoré sú splatné na požiadanie veriteľa, záväzok voči InTeFi Capital a.s. vo výške 1 763,99 € a úver od investorov cez platformu OPORTIO (tranža 22091502) vo výške 83 000,00 € s príslušnými úrokmi 1 137,70 € - splatnosť tranže 22091502 je v 9/2026.

3. Vlastné obchodné podiely

Účtovná jednotka nenadobudla vlastné obchodné podiely.

4. Kapitálový fond z príspevkov

Účtovná jednotka nevytvorila kapitálový fond z príspevkov.

5. Pôžičky, záruky a iné plnenia členom orgánov

Členom štatutárneho orgánu neboli poskytnuté pôžičky, záruky ani iné zabezpečenia a neboli použité prostriedky na súkromné účely.

6. Finančné povinnosti a podmienené záväzky neuvedené v súvahe

Účtovnej jednotke nie sú známe významné finančné povinnosti ani podmienené záväzky, ktoré nie sú vykázané v súvahe.

7. Dôchodkové záväzky

Účtovná jednotka nemá záväzky z dôchodkových programov.

8. Výhradné a osobitné práva

Účtovná jednotka nemá výhradné ani osobitné práva.

9. Vzťahy so spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Pohľadávky 31. 12. 2025	Záväzky 31. 12. 2025
Golden Oak Capital a. s. (SK)	6 348,17	157 215,58
FINGO.SK s. r. o. (SK)	39 299,53	0,00
InTeFi Invest a.s. (CZ)	0,00	3 273,66
InTeFi Capital a.s. (CZ)	0,00	1 763,99
Spolu	**45 647,70**	**162 253,23**

Transakcie so spriaznenými osobami v roku 2025: nákladové úroky voči Golden Oak Capital a. s. 9 100,00 €, výnosové úroky od Golden Oak Capital a. s. 800,00 €, tržby z nájmu a refakturácie voči FINGO.SK s. r. o. (8–12/2025) 31 968,81 € a prevádzkové poplatky InTeFi Invest a.s. 1 749,18 €. Pohľadávky voči FINGO.SK s. r. o. boli uhradené v januári až máji 2026.

10. Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia

Účtovná jednotka dosiahla v roku 2025 zisk po zdanení 13.673,86 € (daň z príjmov 1 767,00 €). Navrhuje sa previesť zisk na nerozdelený zisk minulých rokov.

11. Udalosti po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Po 31. 12. 2025 boli inkasované pohľadávky od FINGO.SK s. r. o. a uhradený záväzok DPH za 12/2025. Po dni zostavenia účtovnej závierky nenastali iné udalosti významného charakteru.

Dátum zostavenia: 22.10.2026

Štatutárny orgán: Jiří Baďura

Zostavil: Ing. Eva Vitkovičová