**DCA park, a.s.**

# SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

## K 31. DECEMBRU 2025

Deloitte Audit s.r.o.
Pribinova 34
811 09 Bratislava
Slovenská republika

Tel: +421 2 582 49 111
deloitteSK@deloitteCE.com
www.deloitte.sk

Zapísaná v Obchodnom registri
Mestského súdu Bratislava III
Oddiel Sro, vložka č. 4444/B
IČO: 31 343 414
IČ pre DPH: SK2020325516

350CC9DBC32974880AEE05A83E2AA301

## DCA park, a.s.

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti DCA park, a.s.:

### SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti DCA park, a.s. (ďalej len „spoločnosť"), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2025 a výsledku jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve").

#### Základ pre názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*.

Od spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov, v znení schválenom Slovenskou komorou audítorov (ďalej len „Etický kódex audítora"), vrátane etických požiadaviek zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite"), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

#### Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie a verné zobrazenie účtovnej závierky v súlade so zákonom o účtovníctve a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky štatutárny orgán zodpovedá za zhodnotenie schopnosti spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú reálnu možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva spoločnosti.

#### Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

Deloitte označuje jednu, resp. viacero spoločností spomedzi Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), jej globálnej siete členských firiem a ich pridružených subjektov (spoločne ďalej len „organizácia Deloitte"). DTTL (ďalej tiež len „Deloitte Global") a každá z jej členských firiem a pridružených subjektov predstavuje samostatný a nezávislý právny subjekt, ktorý nemôže zaťažovať povinnosťami alebo zaväzovať iné subjekty v rámci organizácie Deloitte vo vzťahu k tretím osobám. DTTL, každá z členských firiem DTTL a každý pridružený subjekt zodpovedá len za svoje úkony a opomenutia, a nie za úkony alebo opomenutia iných subjektov v rámci organizácie Deloitte. Samotná spoločnosť DTTL služby klientom neposkytuje. Viac informácií je dostupných na www.deloitte.com/sk/o-nas.

V rámci auditu v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre názor audítora. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale, nie aby sme vyjadrili názor na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód, ako aj primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií zverejnených štatutárnym orgánom.
- Predkladáme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne používa účtovnú zásadu nepretržitého pokračovania v činnosti, a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú takéto zverejnené informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery však vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane zverejnených informácií, ako aj to, či účtovná závierka verne zobrazuje uskutočnené transakcie a udalosti.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Bratislava 18. júna 2026

Ing. Zuzana Letková, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 865

V mene spoločnosti
Deloitte Audit s.r.o.
Licencia SKAu č. 014

UZPODv14_1

Úč POD

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 31.12.2025

**Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.**
Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

| Daňové identifikačné číslo | Účtovná závierka | Účtovná jednotka | | Mesiac | Rok |
|---|---|---|---|---|---|
| 2022284143 | X riadna | X malá | Za obdobie od | 1 | 2025 |
| IČO 36706060 | mimoriadna | veľká | do | 12 | 2025 |
| SK NACE 68.20.0 | priebežná | (vyznačí sa x) | Bezprostredne predchádzajúce obdobie od | 1 | 2024 |
| | | | do | 12 | 2024 |

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01) *(v celých eurách)* X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) *(v celých eurách)* X Poznámky (Úč POD 3-01) *(v celých eurách alebo eurocentoch)*

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

DCA park, a.s.

**Sídlo účtovnej jednotky**

Ulica: HODŽOVO NÁMESTIE

Číslo: 3

PSČ: 81106 Obec: BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OR Mestského súdu Bratislava III. Oddiel¦ Sa, Vložka číslo¦ 4493/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

ACCACE__SK__TAX@ACCACE.COM

| Zostavená dňa: | Schválená dňa: | Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: |
|---|---|---|
| 01.04.2026 | . .20 | |

**Záznamy daňového úradu**

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 | Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2 | Bežné účtovné obdobie Netto 2 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74** | 01 | 16419871 | 7902120 | 8517751 | 6822538 |
| **A.** | **Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21** | 02 | 11168350 | 7902120 | 3266230 | 3217226 |
| **A.I.** | **Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)** | 03 | 98488 | 98418 | 70 | 153 |
| A.I.1. | Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/ | 04 | | | | |
| 2. | Softvér (013) - /073, 091A/ | 05 | 334 | 264 | 70 | 153 |
| 3. | Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/ | 06 | 98154 | 98154 | | |
| 4. | Goodwill (015) - /075, 091A/ | 07 | | | | |
| 5. | Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/ | 08 | | | | |
| 6. | Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/ | 09 | | | | |
| 7. | Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/ | 10 | | | | |
| **A.II.** | **Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)** | 11 | 11069862 | 7803702 | 3266160 | 3217073 |
| A.II.1. | Pozemky (031) - /092A/ | 12 | 751384 | | 751384 | 751384 |
| 2. | Stavby (021) - /081, 092A/ | 13 | 10262684 | 7788622 | 2474062 | 2421625 |
| 3. | Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/ | 14 | 20105 | 15080 | 5025 | 8375 |

| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 | Bežné účtovné obdobie Korekcia - časť 2 | Bežné účtovné obdobie Netto 2 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4. | Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/ | 15 | | | | |
| 5. | Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/ | 16 | | | | |
| 6. | Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/ | 17 | | | | |
| 7. | Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/ | 18 | 35689 | | 35689 | 35689 |
| 8. | Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/ | 19 | | | | |
| 9. | Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098 | 20 | | | | |
| **A.III.** | **Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)** | **21** | | | | |
| A.III.1. | Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/ | 22 | | | | |
| 2. | Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/ | 23 | | | | |
| 3. | Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/ | 24 | | | | |
| 4. | Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/ | 25 | | | | |
| 5. | Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/ | 26 | | | | |
| 6. | Ostatné pôžičky (067A) - /096A/ | 27 | | | | |
| 7. | Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/ | 28 | | | | |

| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 | Bežné účtovné obdobie Korekcia - časť 2 | Bežné účtovné obdobie Netto 2 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8. | Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/ | 29 | | | | |
| 9. | Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA) | 30 | | | | |
| 10. | Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/ | 31 | | | | |
| 11. | Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/ | 32 | | | | |
| **B.** | **Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71** | 33 | 5177581 | | 5177581 | 3497413 |
| **B.I.** | **Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)** | 34 | | | | 38692 |
| B.I.1. | Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/ | 35 | | | | |
| 2. | Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/ | 36 | | | | 38692 |
| 3. | Výrobky (123) - /194/ | 37 | | | | |
| 4. | Zvieratá (124) - /195/ | 38 | | | | |
| 5. | Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/ | 39 | | | | |
| 6. | Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/ | 40 | | | | |
| **B.II.** | **Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)** | 41 | | | | |
| **B.II.1.** | **Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)** | 42 | | | | |

| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 | Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2 | Bežné účtovné obdobie Netto 2 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.a. | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 43 | | | | |
| 1.b. | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 44 | | | | |
| 1.c. | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 45 | | | | |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 46 | | | | |
| 3. | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 47 | | | | |
| 4. | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 48 | | | | |
| 5. | Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/ | 49 | | | | |
| 6. | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A) | 50 | | | | |
| 7. | Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/ | 51 | | | | |
| 8. | Odložená daňová pohľadávka (481A) | 52 | | | | |
| **B.III.** | **Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)** | **53** | | | | |
| **B.III.1.** | **Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)** | **54** | | | | |
| 1.a. | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 55 | | | | |
| 1.b. | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 56 | | | | |

| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 | Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2 | Bežné účtovné obdobie Netto 2 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.c. | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 57 | | | | |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 58 | | | | |
| 3. | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 59 | | | | |
| 4. | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 60 | | | | |
| 5. | Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/ | 61 | | | | |
| 6. | Sociálne poistenie (336A) - /391A/ | 62 | | | | |
| 7. | Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/ | 63 | | | | |
| 8. | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A) | 64 | | | | |
| 9. | Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/ | 65 | | | | |
| **B.IV.** | **Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)** | **66** | | | | |
| B.IV.1. | Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/ | 67 | | | | |
| 2. | Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/ | 68 | | | | |
| 3. | Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252) | 69 | | | | |
| 4. | Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/ | 70 | | | | |

| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 | Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 2 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| B.V. | **Finančné účty r. 72 + r. 73** | 71 | 5177581 | | 5177581 | |
| | | | | | | 3458721 |
| B.V.1. | Peniaze (211, 213, 21X) | 72 | | | | |
| | | | | | | |
| 2. | Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261) | 73 | 5177581 | | 5177581 | |
| | | | | | | 3458721 |
| C. | **Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)** | 74 | 73940 | | 73940 | |
| | | | | | | 107899 |
| C.1. | Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A) | 75 | | | | |
| | | | | | | |
| 2. | Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A) | 76 | 1885 | | 1885 | |
| | | | | | | 51 |
| 3. | Príjmy budúcich období dlhodobé (385A) | 77 | 48359 | | 48359 | |
| | | | | | | 71786 |
| 4. | Príjmy budúcich období krátkodobé (385A) | 78 | 23696 | | 23696 | |
| | | | | | | 36062 |

| Označenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
|---|---|---|---|---|
| | **SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141** | 79 | 8517751 | 6822538 |
| A. | **Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100** | 80 | 2554100 | 1362648 |
| A.I. | **Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)** | 81 | 4700000 | 4700000 |
| A.I.1. | Základné imanie (411 alebo +/- 491) | 82 | 4700000 | 4700000 |
| 2. | Zmena základného imania +/- 419 | 83 | | |
| 3. | Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353) | 84 | | |
| A.II. | **Emisné ážio (412)** | 85 | | |
| A.III. | **Ostatné kapitálové fondy (413)** | 86 | | |
| A.IV. | **Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89** | 87 | 73983 | 52752 |
| A.IV.1. | Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422) | 88 | 73983 | 52752 |
| 2. | Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A) | 89 | | |

| Označenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
|---|---|---|---|---|
| **A.V.** | **Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92** | **90** | | |
| A.V.1. | Štatutárne fondy (423, 42X) | 91 | | |
| 2. | Ostatné fondy (427, 42X) | 92 | | |
| **A.VI.** | **Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)** | **93** | | |
| A.VI.1. | Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414) | 94 | | |
| 2. | Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415) | 95 | | |
| 3. | Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416) | 96 | | |
| **A.VII.** | **Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99** | **97** | -3411335 | -3602415 |
| A.VII.1. | Nerozdelený zisk minulých rokov (428) | 98 | 342316 | 151236 |
| 2. | Neuhradená strata minulých rokov (/-/429) | 99 | -3753651 | -3753651 |
| **A.VIII.** | **Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení /+-/ r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)** | **100** | 1191452 | 212311 |
| **B.** | **Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140** | **101** | 5951395 | 5452104 |
| **B.I.** | **Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)** | **102** | 5421021 | 5421021 |
| **B.I.1.** | **Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)** | **103** | | |
| 1.a. | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A) | 104 | | |
| 1.b. | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A) | 105 | | |
| 1.c. | Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A) | 106 | | |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 107 | | |
| 3. | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA) | 108 | | |
| 4. | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA) | 109 | | |
| 5. | Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA) | 110 | 5421021 | 5421021 |
| 6. | Dlhodobé prijaté preddavky (475A) | 111 | | |
| 7. | Dlhodobé zmenky na úhradu (478A) | 112 | | |
| 8. | Vydané dlhopisy (473A/-/255A) | 113 | | |
| 9. | Záväzky zo sociálneho fondu (472) | 114 | | |
| 10. | Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA) | 115 | | |
| 11. | Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A) | 116 | | |
| 12. | Odložený daňový záväzok (481A) | 117 | | |

| Označenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
|---|---|---|---|---|
| **B.II.** | **Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120** | **118** | | |
| B.II.1. | Zákonné rezervy (451A) | 119 | | |
| 2. | Ostatné rezervy (459A, 45XA) | 120 | | |
| **B.III.** | **Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)** | **121** | | |
| **B.IV.** | **Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)** | **122** | 528067 | 26918 |
| **B.IV.1.** | **Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)** | **123** | 58104 | 10805 |
| 1.a. | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 124 | | |
| 1.b. | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 125 | | |
| 1.c. | Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 126 | 58104 | 10805 |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 127 | | |
| 3. | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA) | 128 | | |
| 4. | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA) | 129 | | |
| 5. | Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A) | 130 | | |
| 6. | Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A) | 131 | | |
| 7. | Záväzky zo sociálneho poistenia (336A) | 132 | 236 | 236 |
| 8. | Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X) | 133 | 469338 | 15488 |
| 9. | Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A) | 134 | | |
| 10. | Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA) | 135 | 389 | 389 |
| **B.V.** | **Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138** | **136** | 2307 | 4165 |
| B.V.1. | Zákonné rezervy (323A, 451A) | 137 | | |
| 2. | Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA) | 138 | 2307 | 4165 |
| **B.VI.** | **Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)** | **139** | | |
| **B.VII.** | **Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)** | **140** | | |
| **C.** | **Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)** | **141** | 12256 | 7786 |
| C.1. | Výdavky budúcich období dlhodobé (383A) | 142 | | |
| 2. | Výdavky budúcich období krátkodobé (383A) | 143 | 145 | |
| 3. | Výnosy budúcich období dlhodobé (384A) | 144 | | |
| 4. | Výnosy budúcich období krátkodobé (384A) | 145 | 12111 | 7786 |

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01 | DIČ 2022284143 | IČO 36706060

| Označenie a | Text b | Číslo riadku c | Skutočnosť bežné účtovné obdobie 1 | Skutočnosť bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2 |
|---|---|---|---|---|
| * | **Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)** | 01 | 854922 | 781244 |
| ** | **Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)** | 02 | 2007246 | 781244 |
| I. | Tržby z predaja tovaru (604, 607) | 03 | | |
| II. | Tržby z predaja vlastných výrobkov (601) | 04 | | |
| III. | Tržby z predaja služieb (602, 606) | 05 | 854922 | 781244 |
| IV. | Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61) | 06 | -38692 | |
| V. | Aktivácia (účtová skupina 62) | 07 | | |
| VI. | Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642) | 08 | 1191016 | |
| VII. | Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657) | 09 | | |
| ** | **Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26** | 10 | 288601 | 253590 |
| A. | Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507) | 11 | | |
| B. | Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503) | 12 | 2186 | 3208 |
| C. | Opravné položky k zásobám (+/-) (505) | 13 | | |
| D. | Služby (účtová skupina 51) | 14 | 124212 | 92225 |
| E. | Osobné náklady (r. 16 až r. 19) | 15 | 2867 | 2856 |
| E.1. | Mzdové náklady (521, 522) | 16 | | |
| 2. | Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523) | 17 | 2160 | 2160 |
| 3. | Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526) | 18 | 707 | 696 |
| 4. | Sociálne náklady (527, 528) | 19 | | |
| F. | Dane a poplatky (účtová skupina 53) | 20 | 39481 | 38274 |
| G. | Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23) | 21 | 112618 | 110297 |
| G.1. | Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551) | 22 | 112618 | 110297 |
| 2. | Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553) | 23 | | |
| H. | Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542) | 24 | | |
| I. | Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547) | 25 | | |
| J. | Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557) | 26 | 7237 | 6730 |
| *** | **Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)** | 27 | 1718645 | 527654 |

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01 | DIČ 2022284143 | IČO 36706060

| Označenie a | Text b | Číslo riadku c | Skutočnosť bežné účtovné obdobie 1 | Skutočnosť bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2 |
|---|---|---|---|---|
| * | **Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)** | 28 | 689832 | 685811 |
| ** | **Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44** | 29 | 78251 | 121379 |
| VIII. | Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661) | 30 | | |
| IX. | Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34) | 31 | | |
| IX.1. | Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A) | 32 | | |
| 2. | Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A) | 33 | | |
| 3. | Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A) | 34 | | |
| X. | Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38) | 35 | | |
| X.1. | Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A) | 36 | | |
| 2. | Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A) | 37 | | |
| 3. | Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A) | 38 | | |
| XI. | Výnosové úroky (r. 40 + r. 41) | 39 | 78251 | 121379 |
| XI.1. | Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A) | 40 | | |
| 2. | Ostatné výnosové úroky (662A) | 41 | 78251 | 121379 |
| XII. | Kurzové zisky (663) | 42 | | |
| XIII. | Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667) | 43 | | |
| XIV. | Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668) | 44 | | |
| ** | **Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54** | 45 | 396606 | 397668 |
| K. | Predané cenné papiere a podiely (561) | 46 | | |
| L. | Náklady na krátkodobý finančný majetok (566) | 47 | | |
| M. | Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565) | 48 | | |
| N. | Nákladové úroky (r. 50 + r. 51) | 49 | 396361 | 397447 |
| N.1. | Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A) | 50 | | |
| 2. | Ostatné nákladové úroky (562A) | 51 | 396361 | 397447 |
| O. | Kurzové straty (563) | 52 | | |
| P. | Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567) | 53 | | |
| Q. | Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569) | 54 | 245 | 221 |

| Označenie | Text | Číslo riadku | Skutočnosť | |
|---|---|---|---|---|
| | | | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| a | b | c | 1 | 2 |
| *** | **Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)** | 55 | -318355 | -276289 |
| **** | **Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)** | 56 | 1400290 | 251365 |
| R. | Daň z príjmov (r. 58 + r. 59) | 57 | 208838 | 39054 |
| R.1. | Daň z príjmov splatná (591, 595) | 58 | 208838 | 39054 |
| 2. | Daň z príjmov odložená (+/-) (592) | 59 | | |
| S. | Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596) | 60 | | |
| **** | **Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)** | 61 | 1191452 | 212311 |

**DCA park, a.s.**
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**
**Zostavenej k 31. decembru 2025**
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Poznámka:

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

## I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Základné údaje o spoločnosti

| | |
|---|---|
| **Obchodné meno a sídlo** | DCA park, a.s. („spoločnosť")<br>Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava |
| **Dátum založenia** | 9. októbra 2006 |
| **Dátum vzniku (podľa obchodného registra)** | 2. decembra 2006 |
| **Hospodárska činnosť** | • Nadobúdanie nehnuteľnosti vrátane príslušenstva,<br>• prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných ako základných služieb spojených s prenájmom nehnuteľností – obstarávateľské služby spojené s prenájmom nehnuteľností,<br>• sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),<br>• predaj nehnuteľností,<br>• prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájmom nehnuteľností,<br>• správa nehnuteľností – obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností. |

### 2. Zamestnanci

| *Názov položky* | *2025* | *2024* |
|---|---|---|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov | 0 | 0 |

### 3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

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

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

### 4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2024

Účtovnú závierku spoločnosti DCA park,a.s., za rok 2024 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 23. júna 2025.

### 5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť nebola zahrnutá do konsolidačného celku. Konečným vlastníkom spoločnosti sú všetci podielnici špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Realitný Fond o.p.f., na účet ktorých koná a teda ako vlastník v súlade so zák. č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení vystupuje Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. Špeciálny podielový fond nemá povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku podľa zákona č. 431/2002 o účtovníctve, v znení neskorších predpisov ("zákon o účtovníctve"). 100 % vlastníkom spoločnosti Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. je Tatra banka, a.s.

## II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

### 1. Záruky a iné zabezpečenia poskytnuté členom orgánov spoločnosti

Členom štatutárnych a dozorných orgánov neboli vyplatené žiadne odmeny ani iné príjmy, či výhody.

### 2. Pôžičky poskytnuté členom orgánov spoločnosti

Spoločnosť neposkytla členom štatutárnych a dozorných orgánov žiadne pôžičky.

## III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

2. Účtovná závierka za rok 2025 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti, ktorej predpokladom je aj pokračovanie financovania spoločnosti zo strany jediného akcionára, čo spoločnosť očakáva. Spoločnosť vyhodnotila vplyv nedávnych makroekonomických zmien, vrátane vplyvov prebiehajúceho vojenského konfliktu na Ukrajine, rýchlo rastúcej inflácie, energetickej krízy, na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31.decembra 2025. Tieto okolnosti nemajú významný negatívny vplyv na finančnú výkonnosť Spoločnosti a neexistuje žiadny vplyv, ktorý by materiálnym spôsobom ovplyvnil schopnosť spoločnosti nepretržite vykonávať svoju činnosť v dohľadne budúcnosti.

3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

5. Moment zaúčtovania výnosov – Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby trvania prenájmu. Ostatné výnosy sa vykazujú v príslušnom účtovnom období na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti.

6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

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

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

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

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. 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) Pohľadávky:
- pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
- pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

c) 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).

**DCA park, a.s.**
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**
**Zostavenej k 31. decembru 2025**
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

d) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

e) Záväzky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
- pri prevzatí – obstarávacou cenou.

f) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.

g) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
- pri prevzatí – obstarávacou cenou.

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

h) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

i) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

j) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužité daňové odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.

Spoločnosť v zmysle interných predpisov bude o odloženej daňovej pohľadávke účtovať len v tom prípade, keď sa predpokladá dosiahnutie dostatočného zdaniteľného základu, a v takej výške, v akej sa predpokladá dosiahnutie zdaniteľného základu dane v období, kedy dôjde k zániku dočasných odpočítateľných rozdielov. Pokiaľ je odložená daňová pohľadávka vyššia ako odložený daňový záväzok, spoločnosť neúčtuje o odloženej dani.

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

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

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť. Rezervy sa tvoria aj na predpokladanú výšku pohľadávky súvisiacej s vyúčtovaním prevádzkových nákladov jednotlivým nájomníkom za obdobie, za ktoré sa zostavuje účtovná závierka. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
  - K pohľadávkam, pri ktorých je opodstatnené predpokladať, že ich dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí. Opravné položky sú tvorené voči pohľadávkam, ktoré sú 60 dní po splatnosti a k pohľadávkam voči nájomníkom s nízkou platobnou schopnosťou. Tvorba opravných položiek sa riadi internou smernicou a je nasledovná:

| *Kritéria* | *Opravná položka v %* |
|---|---|
| Po splatnosti do 60 dní | 0 |
| Po splatnosti viac ako 60 dní | 100 |
| Pochybné a sporné pohľadávky | 100 |
| Pohľadávky voči rizikovým odberateľom | 100 |

Daňovo uznateľné opravné položky vytvára spoločnosť podľa § 20 zákona o dani z príjmu.

- K dlhodobému hmotnému majetku v prípade prechodného zníženia trhovej ceny majetku vo vzťahu k cene obstarania.

Stanovenie hodnoty investícií do nehnuteľností

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľností je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. V prípade že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľností je vyššia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, vzniknutý pozitívny rozdiel sa neúčtuje.

K dátumu 31. decembra 2025 bol vypracovaný nezávislý znalecký posudok na zistenie trhovej hodnoty nehnuteľností (pozemky, budova). Spoločnosti nevznikla povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.

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. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

K 1.1.2021 Spoločnosť po zhodnotení technického stavu a opotrebovania budov a stavieb prehodnotila ich dobu odpisovania (priemyselného objektu v Ilave - montážna hala, vrátnica, čerpacia stanica požiarnej vody) a dobu životnosti budov stanovila na 40 rokov (2020: 20 rokov).

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

| Druh majetku | Životnosť | Ročná sadzba odpisov |
|---|---|---|
| Oceniteľné práva | 5 rokov | 20,00 % |
| Stavby | 40 rokov | 5 % |

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

Podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach sa ponechávajú v pôvodnom ocenení. Metóda vlastného imania sa použila iba pre potrebu výpočtu opravnej položky.

## 11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

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

## 12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

V účtovnej jednotke sa počas roka neuskutočnili zmeny spôsobov oceňovania, postupov účtovania, usporiadania položiek účtovnej závierky ani obsahového vymedzenia týchto položiek oproti

predchádzajúcemu účtovnému obdobiu, okrem tých, ktoré vyplývali priamo zo zmien v slovenskej účtovnej legislatíve.

### 13. Oprava významných chýb minulých období

V účtovnej jednotke sa počas roka sa neuskutočnila žiadna oprava významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období.

## IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĹŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

### 1. Dlhodobý majetok

Spoločnosť je vlastníkom priemyselného objektu v Ilave (montážna hala, vrátnica, čerpacia stanica požiarnej vody), ktoré prenajíma spoločnosti Felss Rotaform, s.r.o.

### 2. Informácie o vlastných akciách

Spoločnosť neúčtuje o vlastných akciách.

### 3. Záväzky

3.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

| *Položka* | *31.12.2025* | *31.12.2024* |
|---|---|---|
| ***Dlhodobé záväzky:*** | | |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 5 421 021 | 4 275 021 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov | 0 | 1 146 000 |
| **Spolu dlhodobé záväzky** | **5 421 021** | **5 421 021** |

K 31. decembru 2025 spoločnosť vykázala pôžičku prijatú spoločnosťou od špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Realitný Fond o.p.f., ktoré boli poskytnuté v súlade so zákonom č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Pôžička v čiastke 4 275 021 EUR je splatná 30. júna 2028 a pôžička v čiastke 1 146 000 EUR je splatná 30. septembra 2030 a obidve pôžičky sú vykázané v súvahe na riadku 110 v položke „Ostatné dlhodobé záväzky."

3.2. Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Pôžička v čiastke 4 275 021 EUR bola poskytnutá na základe Zmluvy o pôžičke zo dňa 23. júna 2008 a pôžička v čiastke 1 146 000 EUR bola poskytnutá na Základe zmluvy o pôžičke zo dňa 28.septembra 2020. Úvery sú kryté bianko zmenkou na rad veriteľa.

### 4. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť neeviduje žiadne jednotlivé položky nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

## V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

### 1. Podmienené záväzky

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2025 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly daňové priznania spoločnosti za zdaňovacie obdobia v zmysle znenia §69 Zákona č. 563/2009 Z.z. o správe daní.

**DCA park, a.s.**
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**
**Zostavenej k 31. decembru 2025**
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

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

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2025 iné ako uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.