POZNÁMKY

k individuálnej účtovnej závierke
zostavenej k 31. 12. 2025

Údaj	Hodnota
Obchodné meno	Košice Office Hub s. r. o.
Sídlo	Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto
IČO / DIČ	52576311 / 2121163891
Účtovné obdobie	01. 01. 2025 – 31. 12. 2025 (bezprostredne predchádzajúce: 01. 01. 2024 – 31. 12. 2024)
Druh účtovnej závierky	riadna
Dátum zostavenia	15.10.2025

Čl. I – Všeobecné údaje

1. Údaje o účtovnej jednotke

Spoločnosť Košice Office Hub s. r. o. (ďalej „spoločnosť“) bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 25. 07. 2019 podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a do Obchodného registra bola zapísaná dňa 21. 09. 2019 Mestský súd Bratislava III, oddiel Sro, vložka č.140510/B.

Hlavnou činnosťou spoločnosti je prenájom a podnájom kancelárskych priestorov v objekte Cassovar Business Center v Košiciach.

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

2. Štatutárny orgán a spoločníci

Štatutárnym orgánom je konateľ Jiří Baďura (vznik funkcie 21. 09. 2019). Konateľ koná v mene spoločnosti samostatne a bez obmedzenia.

Spoločník	Výška vkladu (€)	Splatené (€)	Podiel na ZI a hlasovacích právach
Golden Oak Capital a.s., Doudlebská 1699/5, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika, IČ: 08003041 (od 12. 07. 2023)	5 000,00	5 000,00	100 %

Do 11. 07. 2023 bola spoločníkom spoločnosť Golden Oak Capital a. s., IČO: 51 311 976, so sídlom Vajnorská 100/B, Bratislava.

3. Zamestnanci

Spoločnosť v účtovnom období 2025 ani v predchádzajúcom účtovnom období nezamestnávala žiadnych zamestnancov (priemerný prepočítaný počet zamestnancov: 0).

4. Konsolidovaný celok

Spoločnosť je zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky materskej spoločnosti Golden Oak Capital a.s..

5. Schválenie účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie

Účtovná závierka za rok 2024 bola schválená jediným spoločníkom dňa 30.6.2025. Zisk za rok 2024 vo výške 1 358,25 € bol preúčtovaný na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

Čl. II – Informácie o prijatých postupoch

1. Predpoklad nepretržitého pokračovania činnosti

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Ku dňu 31. 12. 2025 vykazuje spoločnosť stratu za účtovné obdobie vo výške 218 813,02 € a záporné vlastné imanie vo výške −212 626,82 €; záväzky (453 743,05 €) prevyšujú majetok (241 116,23 €). Spoločnosť sa podľa § 67a Obchodného zákonníka nachádza v kríze.

Strata vznikla predovšetkým zaúčtovaním nájomného za kancelárske priestory za obdobie 04 – 12/2025 (213 147,00 €), pričom výnosy z podnájmu priestorov sa začali realizovať až v decembri 2025. Činnosť spoločnosti je financovaná pôžičkami od InTeFi Capital a.s..

2. Spôsob oceňovania

- Pohľadávky – pri vzniku menovitou hodnotou, znížené o prípadné opravné položky; k 31. 12. 2025 neboli opravné položky tvorené.
- Peňažné prostriedky a účty v bankách – menovitou hodnotou.
- Záväzky – pri vzniku menovitou hodnotou.
- Časové rozlíšenie – náklady budúcich období a výdavky budúcich období vo výške, ktorá zabezpečí ich vecné a časové priradenie do obdobia, s ktorým súvisia.
- Spoločnosť neúčtuje o odloženej dani z príjmov
- Transakcie v cudzej mene spoločnosť v roku 2025 neuskutočnila.

3. Odpisový plán

Spoločnosť k 31. 12. 2025 neeviduje dlhodobý nehmotný ani hmotný majetok. Pri jeho obstaraní sa bude odpisovať rovnomerne počas predpokladanej doby používania.

4. Zmeny účtovných metód a opravy minulých období

V účtovnom období nedošlo k zmene účtovných zásad a metód. Opravy chýb minulých období, ktoré neboli posúdené ako významné, boli zaúčtované v bežnom účtovnom období cez účty nákladov a výnosov:

- doúčtovanie úrokov z pohľadávky voči Golden Oak Capital a. s. za roky 2019 – 2024 vo výške 259,17 € (výnosové úroky),
- zrušenie nevyfakturovaných dodávok z rokov 2021 – 2023 vo výške 600,00 € a odpis premlčaného/neuhradeného záväzku 400,00 € (ostatné výnosy),
- reklasifikácia začiatočného stavu 100 000,00 € z účtu prijatých preddavkov (324) na ostatné záväzky voči Cassovar business center a.s. (379) k 1. 1. 2025.

Čl. III – Informácie k súvahe a výkazu ziskov a strát

1. Pohľadávky

Pohľadávka	31. 12. 2025 (€)	1. 1. 2025 (€)	Riadok súvahy
Pohľadávky z obchodného styku – odberatelia (podnájom; FA z 22. 12. 2025)	9 169,55	2 500,00	r. 18
Golden Oak Capital a. s. (SK) – peňažné prostriedky v úschove	5 000,00	5 827,95	r. 20
Golden Oak Capital a. s. (SK) – úroky	1 287,12	0,00	r. 20
InTeFi Capital a.s. (CZ)	0,00	100 000,00	r. 20
Cassovar business center a.s. – preplatok	204 860,00	0,00	r. 20
Náklady budúcich období – krátkodobá časť	2 398,69	2 398,69	r. 20
Náklady budúcich období – časť so splatnosťou nad 1 rok	18 400,87	20 799,56	r. 16
Spolu	**241 116,23**	**131 526,20**	

Pohľadávka voči Cassovar business center a.s. predstavuje platby z decembra 2025, ktoré protistrana eviduje ako záväzok (potvrdený zostatok 204 860,00 €). Náklady budúcich období predstavujú časovo rozlišovanú faktúru č. 231100001 (24 000,00 €) rozpúšťanú do nákladov rovnomerne (2 398,69 € ročne).

V roku 2025 bola odpísaná pohľadávka z obchodného styku vo výške 2 500,00 € (r. 17 VZaS). Pohľadávky po lehote splatnosti k 31. 12. 2025: žiadne. Pohľadávky nie sú zabezpečené záložným právom.

2. Finančný majetok

Zostatok na bežnom účte vo Fio banke (IBAN SK83 8330 0000 0024 0267 7056) bol k 31. 12. 2025 0,00 € (k 1. 1. 2025: 100,00 €), čo je v súlade s bankovým výpisom.

3. Vlastné imanie

Položka	1. 1. 2025 (€)	Zvýšenie (€)	Zníženie (€)	31. 12. 2025 (€)
Základné imanie	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00
Nerozdelený zisk minulých rokov	27,95	1 358,25	0,00	1 386,20
Neuhradená strata minulých rokov (2022)	−200,00	0,00	0,00	−200,00
Výsledok hospodárenia v schvaľovaní (2024)	1 358,25	0,00	1 358,25	0,00
Výsledok hospodárenia bežného obdobia	0,00	0,00	218 813,02	−218 813,02
Vlastné imanie spolu	**6 186,20**	**1 358,25**	**220 171,27**	**−212 626,82**

Návrh na vysporiadanie straty za rok 2025 vo výške 218 813,02 €: preúčtovanie na účet neuhradenej straty minulých rokov.

4. Záväzky

Záväzok	31. 12. 2025 (€)	1. 1. 2025 (€)	Riadok súvahy
Dodávatelia (Cassovar business center a.s., ALARMTEL SK, s.r.o.)	5 478,36	400,00	r. 39
Prijaté preddavky / nevyfakturované dodávky	0,00	100 600,00	r. 39
Daň z príjmov právnických osôb (minimálna daň)	340,00	340,00	r. 41
InTeFi Capital a.s. (CZ) – pôžička, istina	229 440,00	24 100,00	r. 42
InTeFi Capital a.s. (CZ) – úroky 10 % p. a.	5 337,69	0,00	r. 42
Výdavky budúcich období – nájomné 04–12/2025	213 147,00	0,00	r. 42
Spolu	**453 743,05**	**125 440,00**	

Všetky záväzky sú krátkodobé so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka. Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov spoločnosť neeviduje. Záväzky nie sú zabezpečené záložným právom ani inou formou zabezpečenia. Záväzky po lehote splatnosti: žiadne.

V roku 2025 prijala spoločnosť od InTeFi Capital a.s. pôžičky v celkovej výške 305 000,00 € a táto spoločnosť za ňu uhradila daň z príjmov za rok 2024 vo výške 340,00 €. K 31. 12. 2025 bol vykonaný zápočet vzájomných pohľadávok a záväzkov vo výške 100 000,00 €. Zostatok istiny a úrokov je potvrdený protistranou.

5. Významné položky výnosov a nákladov

Položka	2025 (€)
Tržby z predaja služieb – podnájom priestorov (IWG Management Services (Slovakia) s. r. o., Development Slovakia 01 s. r. o.)	9 169,55

Položka	2025 (€)
Ostatné výnosy – zrušenie nevyfakturovaných dodávok a odpis záväzku	1 000,00
Výnosové úroky – Golden Oak Capital a. s.	459,17
Nájomné – Cassovar business center a.s. (1 349 m², 10 parkovacích miest, 04–12/2025)	213 147,00
Ostatné služby (vr. montáže systému elektrickej zabezpečovacej signalizácie 5 094,60 €)	7 877,05
Dane a poplatky – transakčná daň	240,00
Odpis pohľadávky	2 500,00
Nákladové úroky – InTeFi Capital a.s.	5 337,69
Daň z príjmov	340,00

Nájomné za rok 2025 nebolo k 31. 12. 2025 vyfakturované; bolo zaúčtované na základe nájomnej zmluvy ako výdavok budúcich období.

6. Daň z príjmov

Položka	2025 (€)
Výsledok hospodárenia pred zdanením	−218 473,02
+ Nedaňové náklady (odpis pohľadávky, úroky voči závislej osobe – § 21a ZDP)	7 837,69
+ Nájomné nezaplatené k 31. 12. 2025 (§ 17 ods. 19 písm. b) ZDP)	213 147,00
Základ dane	**2 511,67**
Daň 10 %	251,17
Minimálna daň (§ 46b ZDP)	340,00
Splatná daň z príjmov zaúčtovaná na 591	**340,00**

Rozdiel medzi minimálnou daňou a vypočítanou daňou vo výške 88,83 € je možné započítať v nasledujúcich troch zdaňovacích obdobiach podľa § 46b ods. 5 ZDP. Nájomné za rok 2025 bude daňovým výdavkom v zdaňovacom období, v ktorom bude zaplatené.

7. Finančné povinnosti nevykázané v súvahe

Spoločnosť má uzatvorenú nájomnú zmluvu s Cassovar business center a.s. na 1 349 m² kancelárskych priestorov a 10 parkovacích miest s účinnosťou od 1. 4. 2025. Mesačné plnenie bez DPH: nájomné 16 188,00 €, služby 3 372,50 €, energie 3 372,50 €, parkovanie 750,00 €, spolu 23 683,00 € (ročne 284 196,00 € bez DPH). Doba nájmu: 10 rokov; budúce záväzky z nájmu do konca doby nájmu.

Spoločnosť neposkytla žiadne záruky ani iné zabezpečenie a neeviduje iné podsúvahové záväzky.

8. Pôžičky, záruky a iné plnenia členom orgánov

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu ani bývalým členom žiadne pôžičky, záruky ani iné plnenia.

9. Vlastné obchodné podiely

Spoločnosť nenadobudla vlastné obchodné podiely ani obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

10. Transakcie so spriaznenými osobami

- Golden Oak Capital a.s. (CZ) – jediný spoločník; v roku 2025 bez transakcií.
- Golden Oak Capital a. s. (SK, IČO 51 311 976) – bývalý spoločník; pohľadávka 5 000,00 € a úroky 1 287,12 €, výnosové úroky 459,17 €.
- InTeFi Capital a.s. (CZ, IČ 07168772) – poskytovateľ pôžičiek; istina 229 440,00 €, úroky 5 337,69 € (10 % p. a.).
- Cassovar Business Centre a.s. – nájomné nevyfakturované 213 147,00 podľa nájomnej zmluvy

Transakcie boli uskutočnené za podmienok obvyklých v obchodnom styku.

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

- Dňa 30. 6. 2026 bola uhradená daň z príjmov za rok 2025 vo výške 340,00 €.

Okrem uvedených nenastali po 31. 12. 2025 také udalosti, ktoré by významne ovplyvnili verné zobrazenie skutočností v tejto účtovnej závierke.

Dátum zostavenia:	21.10.2026
Podpisový záznam štatutárneho orgánu:	Jiří Baďura, konateľ
Osoba zodpovedná za zostavenie účtovnej závierky:	Eva Vitkovičová
Osoba zodpovedná za vedenie účtovníctva:	Eva Vitkovičová