Shape the future
with confidence

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Žižkova 9
811 02 Bratislava
Slovenská republika

Tel: +421 2 3333 9111
ey.com/sk

Správa nezávislého audítora

Spoločníkom a konateľom spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s. r. o.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s. r. o. („Spoločnosť"), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 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 končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve").

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená 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 audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so zákonom o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný 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 realistickú možnosť než tak urobiť.

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, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by

Shape the future
with confidence

sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto 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 za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad 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 tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery 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 informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

So štatutárnym orgánom 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.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdiť, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Shape the future
with confidence

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

13. apríla 2026
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257

Ing. Dalimil Draganovský, štatutárny audítor
Licencia SKAU č. 893

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
2120730139	X riadna	malá	Za obdobie od	1	2025
IČO 51467674	mimoriadna	X veľká	do	12	2025
SK NACE 41.20.9	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

SKY PARK RESIDENCES, s. r. o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica: BOTTOVA

Číslo: 1 / 1

PSČ: 81109

Obec: BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Registrovaná na Mestskom súde BA III., odd.: Sro, vložka č.: 127033/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

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:
05.03.2026	. .20	

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

DIČ 2120730139 IČO 51467674

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	48552925	16992375	31560550	79773403
A.	**Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21**	02	38139447	16930720	21208727	27409391
A.I.	**Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)**	03	18500612	16118740	2381872	4061877
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	10480	10480	0	
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	18490132	16108260	2381872	4061877
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	11508535	811980	10696555	9923435
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	3156660	0	3156660	3076830
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	8121737	770168	7351569	6617683
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	230138	41812	188326	153250

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 / 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	0	0	
			0		75672
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**	8130300	8130300	
			0		13424079
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	8130300	8130300	
					13424079
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 / 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	104000422 61655	10338767	52124939
B.I.	**Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)**	34	3177015 0	3177015	12958246
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37	2899234	2899234	11982065
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	277781	277781	976181
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	**Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)**	41	0 0	0	0
B.II.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)**	42	0 0	0	0

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**	742677		681022	
			61655			4091613
B.III.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)**	**54**	471047		409392	
			61655			768856
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	5030		5030	
						722
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 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	466017	61655	404362	768134
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				2961505
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	271630		271630	361252
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	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
B.V.	**Finančné účty r. 72 + r. 73**	71	6480730	0	6480730	35075080
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72				
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	6480730	0	6480730	35075080
C.	**Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)**	74	13056	0	13056	239073
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	9040		9040	15790
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	4016		4016	223283

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	31560550	79773403
A.	**Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100**	80	21044834	13384005
A.I.	**Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)**	81	15178643	15178643
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	15178643	15178643
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	115890	115890
A.IV.	**Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89**	87	1396419	662830
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1396419	662830
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**	0	0
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**	-15173643	-15173643
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	-15173643	-15173643
A.VII.	**Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99**	**97**	11866696	-2071506
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	11866696	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99		-2071506
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**	7660829	14671791
B.	**Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140**	**101**	10454012	66143710
B.I.	**Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)**	**102**	1190046	2002480
B.I.1.	**Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)**	**103**	955802	1347825
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	955802	1347825
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		
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	234244	654655

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**	187500	250000
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	187500	250000
B.III.	**Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)**	**121**		10137739
B.IV.	**Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)**	**122**	3205270	53685492
B.IV.1.	**Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)**	**123**	2359495	8985315
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	22931	702843
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	2336564	8282472
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		38000000
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	845775	6700177
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	**Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138**	**136**	103808	67999
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	103808	67999
B.VI.	**Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)**	**139**	5767388	
B.VII.	**Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)**	**140**		
C.	**Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)**	**141**	61704	245688
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	439	214025
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	61265	31663

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)**	01	19200678	77308762
**	**Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)**	02	12657672	47313830
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	208755	3290118
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	18571837	73364807
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	420086	653836
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	-7907305	-30858589
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	701180	266667
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	663119	596991
**	**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	4638472	28100414
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	572237	3366983
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	30960	152496
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1444423	9428631
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	0	0
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	60966	61668
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2103627	14610111
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2103627	14610111
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	392570	145895
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	-6772	-32969
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	40461	367599
***	**Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)**	27	8019200	19213416

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)**	28	9245753	33502062
**	**Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44**	29	7289620	1035253
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	7129540	
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	
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	0	
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	160080	368841
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	3016	111317
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	157064	257524
XII.	Kurzové zisky (663)	42		171
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		666241
**	**Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54**	45	5666398	1280471
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	5293779	
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	369714	1189007
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		300594
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	369714	888413
O.	Kurzové straty (563)	52	66	2033
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2839	89431

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**	1623222	-245218
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)**	**56**	9642422	18968198
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1981593	4296407
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2402004	3363166
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	-420411	933241
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)**	**61**	7660829	14671791

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.
Bottova 1/1
811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

SKY PARK RESIDENCES s. r. o. (ďalej len „spoločnosť") je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sro, vložka 127033/B dňa 17.3.2018. Na základe projektu rozdelenia zo dňa 9. 5. 2018 sa spoločnosť stala jedným z právnych nástupcov spoločnosti SKY PARK s.r.o. efektívne k 1. 6. 2018.

Spoločnosť SKY PARK RESIDENCES prevzala od zanikajúcej spoločnosti rezidenčnú časť projektu, ktorá pozostáva z výstavby štyroch rezidenčných veží.

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:
a) sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
b) kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
c) prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom,
d) prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájmom,
e) činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
f) vedenie účtovníctva,
g) dizajnérske činnosti,
h) prenájom hnuteľných vecí,
i) čistiace a upratovacie služby,
j) administratívne služby,
k) uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
l) prípravné práce k realizácii stavby,
m) dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
n) faktoring a forfaiting,
o) kúpa a predaj nehnuteľností,
p) reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky,
q) počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
r) skladovanie a pomocné činnosti v doprave,
s) správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti.

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 15.12.2025.

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 Alto Investments j.s.a., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava.
Konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou spoločnosti SKY PARK RETAIL s.r.o., kde vlastní 100% obchodný podiel a výška Základného imania je 1 000 000 EUR.

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala počas roka 2024 a 2025 žiadnych zamestnancov.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2024 resp. výročnou správou bola uložená do registra účtovných závierok 17.12.2025.

8. Schválenie audítora

Jediný spoločník spoločnosti schválil a zároveň poveril audítora – spoločnosť Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o. so sídlom Žižkova 9, 811 02 Bratislava, IČO: 35 840 463, Licencia SKAU č. 257, aby vykonala audit riadnej individuálnej účtovnej závierky spoločnosti, ktorá je zostavená k 31.12.2025.

9. **Štruktúra spoločníkov**

K 31.12.2025 má majoritný podiel na základnom imaní a hlasovacích právach - Alto Real Estate j. s. a. a minoritný podiel na základnom imaní a hlasovacích právach má Alto Investments j.s.a.

B. 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).

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

2. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania. Kapitalizovaný úrok sa vypočíta ako súčin priemerných úrokových sadzieb a výšky investičných nákladov.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

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

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné služby.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Dlhodobý nehmotný majetok	4	lineárna	25

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

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Nebytové priestory	40	lineárna	2,5
Parkovacie státia, spevnené plochy	20	lineárna	5
Nábytok a nábytkové zostavy	6	lineárna	16,66
Stroje, prístroje a zariadenia	4	lineárna	25
Iný dlhodobý hmotný majetok	2	lineárna	50

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.

Goodwill je kladný rozdiel medzi obstarávacou cenou a podielom obstarávateľa na reálnej hodnote obstaraného identifikovateľného majetku a záväzkov v deň obstarania. Ak je tento rozdiel záporný, ide o záporný goodwill. Goodwill alebo záporný goodwill vznikajúci pri zlúčení, splynutí, rozdelení sa účtuje v prípade, ak hodnota podielu jednej zúčastnenej spoločnosti v inej zúčastnenej spoločnosti je vyššia než reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na tento podiel, pričom účtovnou hodnotou podielu pri splynutí a rozdelení sa rozumie hodnota podielu ocenená reálnou hodnotou.
Goodwill sa odpisuje v nadväznosti na projekt ku ktorému sa vzťahuje. Pri projekte SKY PARK veža I-III sa viaže na zostatkovú dobu odpisovania budovy. Pri projekte veža IV. bude odpísaný v závislosti na % predaja bytov.

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.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách a ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.

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.
Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od druhu. Správna réžia a odbytové náklady sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov sú aj úroky z úverov.

5. Zákazková výroba

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

6. Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)
Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

7. Pohľadávky
Pohľadávky sa pri ich vzniku 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 nevymožiteľné 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.

8. Krátkodobý finančný majetok

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

9. Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

10. Finančné účty
Finančné účty tvoria zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

11. Emisné kvóty

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

12. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou a vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

13. 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 neprevýši 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.

14. 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 účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Dlhodobé a krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

15. 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 ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebnej rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy, alebo do výnosov.

16. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
c) možnosť previesť nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje 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.

Spoločnosť účtuje o odloženej dani.

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

17. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú menovitou hodnotou a vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

18. Dotácie zo štátneho rozpočtu

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

19. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

20. Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálna hodnota menových futurít je stanovená na základe kótovaných cien na burze.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z maklérskych odhadov. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahŕňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

21. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

22. Cudzia 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).

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.

23. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja výrobkov a tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.
Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

24. Porovnateľné údaje

Spoločnosť účtuje a vykazujte údaje konzistentne s minulým obdobím.

25. Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznateľné náklady a nezdaňované výnosy. 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,
– možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
– možnosť previesť nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

26. Oprava chýb minulých období

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

C. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľkách nižšie.

Spoločnosť zrušila tri garážové státia z dôvodu vzniku prejazdu medzi dvoma vežami. Tieto garážové státia spoločnosť vyradila v zostatkovej hodnote k 31.12.2025.

Ďalej spoločnosť zaradila novonájdené garážové státie pod vežami I.-III v trhovej hodnote. Garážové státie zaradila dňom zápisu do katastra nehnuteľností 23.09.2025. Toto garážové státie predala a vyradila 19.12.2025.

Spoločnosť preradila zo zásob IV. veže do majetku 5 bytov, 5 kobiek a 27 parkovacích státí aj s pozemkami, ktoré zariadila nábytkom a budú slúžiť na prenájom. Byty prenajíma najmä fyzickým osobám. Súčasťou obstarávacej ceny je aj DPH, keďže ide o príjem, ktorý nepodlieha tejto dani.
Spoločnosť bude byty ,kobky a parkovacie státia účtovne odpisovať 20 rokov, nábytok 6 rokov.

Na pozemky, nepredané byty a nebytové priestory 4. veže je zriadené záložné právo v prospech banky Tatra banka, a.s..

Na základe odborného posudku vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., trhová hodnota dlhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2025 prevyšuje jeho účtovnú hodnotu. Spoločnosť z toho dôvodu neúčtovala o opravnej položke k majetku.

Poistenie majetku

Spoločnosť má poistené aj byty, ktoré sú určené na prenájom v poisťovni Colonnade Insurande . s.a., poistenie je uzavreté na dobu neurčitú s ročným poistným obdobím od 8. augusta každého roka. Spoločnosť má dojednané nasledujúce poistenia:

- poistenie majetku proti všetkým nebezpečenstvám: poistná suma 47 840 583 EUR,
- poistenie skiel: limit poistného plnenia 20 000 EUR,
- poistenie zodpovednosti za škodu: limit poistného plnenia 300 000 EUR.

Spoločnosť má uzatvorenú poistnú zmluvu na poistenie činností v zmysle obchodného registra – prenájom nehnuteľnosti a práce súvisiace s odstraňovaním záručných vád na 4. veži v poisťovni HDI Versicherung AG.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľkách nižšie.

Spoločnosť účtovala v roku 2023 o goodwille, ktorý vznikol pri zlúčení so spoločnosťou Alto RE SPV 1 Bottova 1, 811 09 Bratislava. Pri transakcii vykázala kladný goodwill vo výške 18 490 132 EUR, ktorý je % rozdelený na projekty SPR veže I-III, Bezák, Sklad a SPR IV. Časť goodwillu týkajúca sa projektu SPR I-III, (priestory vo vlastníctve spoločnosti prenajímané nájomcom), Bezák a Knižnica (projekt Sky park Square) sa v roku 2024 plne odpísala, nakoľko majetok ku ktorému sa tento goodwill viazal bol vložený do OKF dcérskych spoločností SKY PARK RETAIL s.r.o. a Smart City Office VIII, s.r.o.. Zvyšná časť goodwillu sa bude odpisovať pomerovo k výnosom z predaja. V roku 2025 bolo odpísaných 83% goodwillu prislúchajúcemu k hodnote predaných skladových zásob.
Kladný goodwill vznikol ako rozdiel medzi obstarávacou cenou podniku a trhovou hodnotou majetku, ktorý podnik tvoril. K dátumu účtovnej závierky spoločnosť testovala hodnotu goodwillu na znehodnotenie a neidentifikovala žiadne indikátory, ktoré by naznačovali zníženie hodnoty goodwillu.

SKY PARK RESIDENCE

Účtovná závierka
k 31. decembru 2025

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2025

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2025	1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceniteľné práva	10 480	0	0	0	10 480	10 480	0	0	0	10 480	0	0
Goodwill	18 490 132	0	0	0	18 490 132	14 428 255	1 680 005	0	0	16 108 260	4 061 877	2 381 872
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na DNM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	**18 500 612**	**0**	**0**	**0**	**18 500 612**	**14 438 735**	**1 680 005**	**0**	**0**	**16 118 740**	**4 061 877**	**2 381 872**
Pozemky	3 076 830	140 442	60 612	0	3 156 660	0	0	0	0	0	3 076 830	3 156 660
Stavby	7 054 617	1 317 856	326 408	75 672	8 121 737	436 934	659 959	326 725	0	770 168	6 617 683	7 351 569
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	160 516	69 622	0	0	230 138	7 266	34 546	0	0	41 812	153 250	188 326
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	75 672	0	0	-75 672	0	0	0	0	0	0	75 672	0
Poskytnuté preddavky na DHM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	**10 367 635**	**1 527 920**	**387 020**	**0**	**11 508 535**	**444 200**	**694 505**	**326 725**	**0**	**811 980**	**9 923 435**	**10 696 555**
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	13 424 079	0	5 293 779	0	8 130 300	0	0	0	0	0	13 424 079	8 130 300
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	**13 424 079**	**0**	**5 293 779**	**0**	**8 130 300**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**13 424 079**	**8 130 300**
Neobežný majetok spolu	**42 292 326**	**1 527 920**	**5 680 798**	**0**	**38 139 448**	**14 882 935**	**2 374 510**	**326 725**	**0**	**16 930 720**	**27 409 391**	**21 208 727**

SKY PARK RESIDENCE

Účtovná závierka
k 31. decembru 2025

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2024

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2024	1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceniteľné práva	10 480	0	0	0	10 480	10 480	0	0	0	10 480	0	0
Goodwill	18 490 132	0	0	0	18 490 132	159 741	14 268 514	0	0	14 428 255	18 330 391	4 061 877
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na DNM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	**18 500 612**	**0**	**0**	**0**	**18 500 612**	**170 221**	**14 268 514**	**0**	**0**	**14 438 735**	**18 330 391**	**4 061 877**
Pozemky	5 101 350	917 987	2 942 507	0	3 076 830	0	0	0	0	0	5 101 350	3 076 830
Stavby	7 786 786	4 596 810	5 386 979	58 000	7 054 617	683 141	331 655	577 862	0	436 934	7 103 645	6 617 683
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	13 167	160 516	13 167	0	160 516	3 122	9 942	5 798	0	7 266	10 045	153 250
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	132 522	75 672	74 522	-58 000	75 672	0	0	0	0	0	132 522	75 672
Poskytnuté preddavky na DHM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	**13 033 825**	**5 750 985**	**8 417 175**	**0**	**10 367 635**	**686 263**	**341 597**	**583 660**	**0**	**444 200**	**12 347 562**	**9 923 435**
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	2 630 122	10 793 957	0	0	13 424 079	0	0	0	0	0	2 630 122	13 424 079
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	**2 630 122**	**10 793 957**	**0**	**0**	**13 424 079**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 630 122**	**13 424 079**
Neobežný majetok spolu	**34 164 559**	**16 544 942**	**8 417 175**	**0**	**42 292 326**	**856 484**	**14 610 111**	**583 660**	**0**	**14 882 935**	**33 308 075**	**27 409 391**

3. Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť v roku 2024 obstarala obchodný podiel v dcérskej účtovnej jednotke SKY PARK RETAIL, s.r.o.. Spoločnosť je majoritným vlastníkom tejto dcérskej účtovnej jednotky. Spoločnosť obstarala obchodný podiel kúpou v obstarávacej cene 1 000 000 EUR.

Spoločnosť vložila do dcérskej spoločnosti SKY PARK RETAIL s.r.o. nepeňažný vklad do ostatných kapitálových fondov v hodnote 7 130 300 EUR. Nepeňažný vklad tvorí dlhodobý majetok a pozemky, ktoré prislúchajú obchodným priestorom štyroch veží projektu SKY PARK.

Spoločnosť v roku 2025 predala obchodný podiel v dcérskej spoločnosti Smart City Office VIII s.r.o. Spoločnosť dosiahla zisk z predaja obchodného podielu vo výške 1 835 761 EUR.

Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách sa k 31. decembru 2025 ocenili obstarávacou cenou.
Výška vlastného imania k 31. decembru 2025 a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025 a za predchádzajúce účtovné obdobie účtovných jednotiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Podiel na ZI	Podiel na hlas. právach	Mena	Výsledok hospodárenia		Vlastné imanie		Účtovná hodnota vykázaná v súvahe	
	%	%		2025	2024	2025	2024	2025	2024
a) Účtovné jednotky s rozhodujúcim vplyvom									
Dcérske účtovné jednotky									
SKY PARK RETAIL s.r.o.	100	100	EUR	336 940	-10 450	8 456 392	8 119 452	8 130 300	8 130 300
Spolu								**8 130 300**	**8 130 300**

4. Zásoby

Spoločnosť skolaudovala v roku 2024 stavbu 4. obytnej veže, ktorá je osadená západne od postavených veží I.-III. Spoločnosť aktivovala vlastné náklady na výstavbu do hotových výrobkov.

Pozemky prislúchajúce budúcim vlastníkom bytov a nebytových priestorov všetkých veží sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133. Nepredané garážové státia a skladové priestory veže I - III sú účtované ako výrobky na účte 123 hotové výrobky.

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	277 781

Informácie o ostatných zásobách

Náklady na obstarávanie nehnuteľností k začiatku účtovného obdobia	11 982 065
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účtovného obdobia - aktivácia	1 128 256
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	-10 211 087
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj ku koncu účtovného obdobia	2 899 234
Stav hotových výrobkov IV. veža na konci obdobia	

Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	3 177 015
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0

Na zabezpečenie investičného úveru vo výške 10 000 000 EUR na vybudovanie multifunkčného objektu 4. veže, ktorý slúži na bývanie, bolo v prospech banky Tatra banka, a.s., zriadené záložné právo. Vzťahuje sa na pozemky pod 4. vežou a na nepredané byty a nebytové priestory.

5. Pohľadávky

Spoločnosť eviduje bežné pohľadávky z obchodného styku ku ktorým tvorí opravnú položku.
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	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	70 216	0	6 771	1 790	61 655
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	**70 216**	**0**	**6 771**	**1 790**	**61 655**

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

K použitiu opravnej položky dochádza pri 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 nesplatí.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	657 042	4 059 587
Pohľadávky po lehote splatnosti	85 635	102 243
Spolu	**742 677**	**4 161 829**

6. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané účty v bankách.

Názov položky	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Pokladnica, ceniny	0	0
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	6 480 730	35 075 080
Spolu	**6 480 730**	**35 075 080**

V súvislosti s poskytnutým bankovým úverom od Tatra banky, a.s., má spoločnosť zriadené záložné právo na bankový účet, na ktorý platia budúci vlastníci bytov preddavky na kúpnu cenu rezervovaných bytov 4. veže. K 31.12.2025 je suma založených finančných prostriedkov vo výške. 1 313 495 EUR.

7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Servisné služby	0	0
Ostatné	0	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	**0**	**0**
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie nehnuteľnosti	9 001	15 746
Ostatné	39	44
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	**9 040**	**15 790**
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Rent free - dlhodobá časť	0	0
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	**0**	**0**
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Rent free - krátkodobá časť	0	0
Ostatné - odhad prevádzkových výnosov 2025	4 016	223 283
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	**4 016**	**223 283**
Spolu	**13 056**	**239 073**

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 je 15 178 643 EUR (k 31. decembru 2024: 15 178 643 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 14 671 791,11 EUR. Zo zisku bol dotvorený Zákonný rezervný fond vo výške 5% zo zisku (733 589,56 EUR), časť vo výške 2 071 506,02 EUR bola použitá na pokrytie neuhradenej straty minulých rokov a zvyšná časť vo výške 11 866 695,53 EUR bola preúčtovaná na nerozdelený zisk minulých rokov.

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) EUR	Stav k 31. 12. 2025 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	**250 000**	**0**	**62 500**	**0**	**187 500**
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	250 000	0	62 500	0	187 500
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	**250 000**	**0**	**62 500**	**0**	**187 500**
Krátkodobé rezervy, z toho:	**67 999**	**70 921**	**35 112**	**0**	**103 808**
Zákonné rezervy krátkodobé					
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ostatné rezervy krátkodobé					
Rezerva na finančné kompenzácie škôd	0	0	0	0	0
Audit účtovnej závierky	6 999	7 271	6 999	0	7 271
Rezerva na záručné opravy	60 000	62 500	27 113	0	95 387
Rezerva na vyúčtovanie pre. Nákladov od správcu	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Iné - valuácie	1 000	1 150	1 000	0	1 150
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	**67 999**	**70 921**	**35 112**	**0**	**103 808**

Predpokladaný rok použitia krátkodobých rezerv je rok 2026. Dlhodobé rezervy sú tvorené na postupné použitie do 31.12.2028.

10. Záväzky

Záväzky (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 EUR	31. 12. 2024 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	1 668 224	1 631 281
Záväzky v lehote splatnosti	2 492 848	53 402 036
	4 161 072	**55 033 317**

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:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	22 931	22 931	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	3 292 366	2 336 564	915 850	39 952
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	845 775	845 775	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	
	4 161 072	**3 205 270**	**915 850**	**39 952**

Spoločnosť na základe Valného zhromaždenia z 11.11.2024 rozhodla o vyplatení peňažného vkladu do kapitálových fondov spoločníkovi Alto Real Estate j.s.a.. Na základe tohto rozhodnutia bol znížený kapitálový fond a preúčtovaný na záväzky. Počas roka 2025 bode tento záväzok splatený.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO | 5 | 1 | 4 | 6 | 7 | 6 | 7 | 4 |

DIČ | 2 | 1 | 2 | 0 | 7 | 3 | 0 | 1 | 3 | 9 |

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
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	702 843	702 843	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	9 630 297	8 298 731	1 289 962	41 604
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	38 000 000	38 000 000	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	6 700 177	6 700 177	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	
Iné záväzky	0	0	0	0
	55 033 317	**53 701 751**	**1 289 962**	**41 604**

11. Odložená daňová pohľadávka/záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku 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	-2 381 872	-4 061 877
– zdaniteľné	1 405 857	1 334 147
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	24	24
Odložená daň	**-234 244**	**-654 655**

	EUR
Stav k 31. decembru 2025	-234 244
Stav k 31. decembru 2024	-654 655
Zmena	**420 411**
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	420 411
– zaúčtované do vlastného imania	0

12. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Dátum splatnosti	Úrok v %	Suma istiny v eurách k 31.12.2025	Suma istiny a úrokov v príslušnej mene k 31.12.2024
Dlhodobé bankové úvery					
Tatra banka, a.s.	EUR	30.9.2026	5,095	0	10 000 000
				0	**10 000 000**
Krátkodobé bankové úvery				5 767 388	137 739
Tatra banka, a.s.	EUR		3,600	**5 767 388**	**137 739**
Spolu				**5 767 388**	**10 137 739**

Spoločnosť k 31.decembru spĺňa finančné ukazovatele, špecifikované v úverovej zmluve uzatvorenej s Tatra bankou, a.s.

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	5 767 388	137 739
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	10 000 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	**5 767 388**	**10 137 739**

13. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

14. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	**0**	**0**
Výdavky budúcich období - krátkodobé	439	214 025
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	**439**	**214 025**
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	**0**	**0**
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Prenájom priestorov	61 265	31 663
Iné	0	0
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	**61 265**	**31 663**
Spolu	**61 704**	**245 688**

D. INFORMÁCIE O PRENÁJMOCH

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

E. 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	9 642 421			18 968 198		
z toho teoretická daň 21 %		2 314 181	24,00 %		3 983 322	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	7 712 103	1 850 905	19,20 %	2 769 607	581 618	3,07 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-7 470 515	-1 792 924	-18,59 %	-681 214	-143 055	-0,75 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	-5 274 511	-1 107 647	-5,84 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %		0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	157 064	29 842	0,31 %	257 524	48 929	0,26 %
	10 041 073	2 402 004	24,91 %	16 039 604	3 363 167	17,73 %
Splatná daň		**2 402 004**	**21,00 %**		**3 363 167**	**21,00 %**
Odložená daň		-420 411	-4,36 %		933 241	4,92 %
Celková vykázaná daň		**1 981 593**	**16,64 %**		**4 296 407**	**25,92 %**

F. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOCH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMI

1. Deriváty

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

I. 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
Výrobky		
Tržby z predaja vlastných výrobkov - byty, kobky, parking, nebytový priestor	18 571 837	73 364 807
	18 571 837	**73 364 807**
Tovar		
Tržby za predaný tovar - nehnuteľnosti na predaj (pozemky)	208 755	3 290 118
	208 755	**3 290 118**
Služby		
Výnosy z predaja služieb - prenájom priestorov	420 086	653 836
	420 086	**653 836**
Spolu	**19 200 678**	**77 308 761**

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu nedokončenej výroby predstavuje aktiváciu nákladov na investície potrebné k výstavbe 4. veže v projekte SKY PARK. Zmena stavu výrobkov odzrkadľuje aktiváciu nákladov a predaj skolaudovaných bytov a nebytových priestorov v projekte SKY PARK.

	Stav k			Zmena stavu	
	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR	31. 12. 2023 EUR	2025 EUR	2024 EUR
Nedokončená výroba	0	0	47 294 001	0	-47 294 001
Hotové výrobky	2 899 234	11 982 065	467 000	-9 082 831	11 515 065
Spolu	2 899 234	11 982 065	47 761 001	-9 082 831	-35 778 936
Reklasifikovanie hotových výrobkov do majetku				1 175 526	4 920 346
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				**-7 907 305**	**-30 858 590**

3. Aktivácia

	2025 EUR	2024 EUR
Projekty - vlastné výrobky vytvorené vlastnou činnosťou	0	47 294 001
Spolu	**0**	**47 294 001**

Spoločnosť aktivovala nedokončenú výrobu do hotových výrobkov.

4. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2025 EUR	2024 EUR
Tržby z predaja dlhodobého majetku	701 180	266 667
Náhrady škôd	0	0
Poistné plnenia	0	0
Zmluvné pokuty a penále	4 822	21 754
Refakturácia - záručné opravy		120 923
Zrušenie rezervy - záručné opravy	-41 754	0
Refakturácia - správa	532 036	182 684
Pohľadávka Gleeds	0	271 630
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	34 953	0
Iné - odpis záväzku	133 061	0
Spolu	**1 364 299**	**863 658**

5. Kurzové zisky

	2025 EUR	2024 EUR
Kurzové zisky	0	171
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	**0**	**171**

6. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2025 EUR	2024 EUR
Výnosové úroky z pôžičiek	3 016	111 317
Výnosové úroky z bankových účtov	157 064	257 524
Výnosy z OKF - nepeňažný vklad	0	666 241
Výnosy z predaja OP	7 129 540	0
Ostatné finančné výnosy	0	0
Spolu	**7 289 620**	**1 035 082**

Spoločnosť v roku 2025 poskytovala pôžičku voľných finančných prostriedkov spoločnosti Alto Investments j.s.a, ktorá bola v priebehu roka splatená, vrátane úrokov.

Spoločnosť v roku 2025 predala obchodný podiel v dcérskej spoločnosti Smart City Office VIII s.r.o. Spoločnosť dosiahla zisk z predaja obchodného podielu vo výške 1 835 761 EUR, viď časť Dlhodobý finančný majetok.

7. Náklady na poskytnuté služby

	2025 EUR	2024 EUR
Stavebné práce	181 892	7 095 509
Služby ARE	577 909	844 020
Prevádzkové náklady od správcu bytových domov	149 948	485 609
Spotreba materiálu, energie a ost. nesklad. dodávok	30 960	152 496
Predaj nehnuteľnosti - predaj pozemku	572 237	3 366 983
Právne a ekonomické poradenstvo	94 240	247 337
Audit	14 658	14 124
Opravy po odovzdaní, záručné opravy	285 132	536 749
Inzercia a reklama	74 938	139 988
Reprezentačné náklady	400	810
Ostatné služby	65 306	64 485
Spolu	**2 047 620**	**12 948 110**

8. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2025 EUR	2024 EUR
Odpisy	2 103 627	14 610 111
Zostatková cena predaného DHM	392 570	145 895
Dane a poplatky	60 966	61 668
záväzok a úroky z omeškania GLEEDS	0	343 216
Poistenie majetku	22 701	13 530
Odpis pohľadávky	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	-6 772	-32 969
Ostatné služby (dary, pokuty a penále)	17 761	10 853
Spolu	**2 590 853**	**15 152 304**

Spoločnosť v roku 2024 účtovne odpísala 70% goodwillu, ktorý sa viazal na % predaja bytov IV. veže a 100% goodwillu, ktorý bol naviazaný na veže I-III a projekt Sky Park Square, viď. časť Dlhodobý nehmotný majetok.

V roku 2025 Spoločnosť odpísala ďalších 14% % goodwillu, ktorý sa viazal na % predaja bytov IV. veže.

9. Kurzové straty

	2025 EUR	2024 EUR
Kurzové straty	66	2 033
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	**66**	**2 033**

10. Finančné náklady

	2025 EUR	2024 EUR
Predané cenné papiere a podiely	5 293 779	0
Nákladové úroky	369 714	1 189 007
Bankové poplatky	2 839	89 431
Náklady na precenenie akcií na ich reálnu hodnotu		
Iné	0	0
Spolu	**5 666 332**	**1 278 438**

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:

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2025 EUR	2024 EUR
Slovenská republika	predaj bytov/garáží/skladov a nebyt priestorov	18 571 837	73 364 807
	predaj pozemkov	208 755	3 290 118
	Prenájom priestorov	420 086	653 836
	Spolu	**19 200 678**	**77 308 761**
Spolu	**Spolu**	**19 200 678**	**77 308 761**

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienený majetok

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené majetky.

2. Podmienené záväzky

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky.

3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

4. Najatý majetok

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

5. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajíma majetok, ktorý vykazuje v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok tretím osobám.

Spoločnosť začala počas rokov 2024 a 2025 prenajímať byty aj s príslušenstvom konečnému spotrebiteľovi, najmä fyzickým osobám.

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

Po 31. decembri 2025 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva za rok 2025.

L. 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 Alto Real Estate j. s. a., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava a Alto Investments j. s. a., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava.

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2025 EUR	2024 EUR
Prenájom parkovacích miest	6 756	22 899
Predaj obchodného podielu	7 129 540	0
Úroky z pôžičky	0	111 318
Výnosy spolu	**7 136 296**	**134 216**

	2025 EUR	2024 EUR
Management fee	606 269	1 432 431
Predaj obchodného podielu	5 293 779	-
Úroky z pôžičky	3 016	300 594
Nákupy spolu	**5 903 065**	**1 733 025**

	2025 EUR	2024 EUR
Prijatie dlhodobej pôžičky od materskej účtovnej jednotky	0	20 000 000
Poskytnutá pôžička materskej účtovnej jednotke	0	9 600 000

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Poskytnuté pôžičky	0	1 002 714
Majetok spolu	**0**	**1 002 714**

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Záväzky z obchodného styku	22 931	83 478
Záväzky spolu	**22 931**	**83 478**

Transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami:

	2025 EUR	2024 EUR
Rozdiel z nepeňažného vkladu	0	666 241
Ostatné - refakturácia	6 489	0
Výnosy spolu	**6 489**	**666 241**

Majetok a záväzky z transakcií s dcérskymi účtovnými jednotkami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Nepeňažný vklad do kapitálových fondov	0	1 958 791
Majetok spolu	**0**	**1 958 791**

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Záväzky z obchodného styku	0	0
Záväzky spolu	**0**	**0**

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami (sesterskými účtovnými jednotkami):

	2025 EUR	2024 EUR
Ostatné - refakturácia	8 017	21 419
Výnosy spolu	**8 017**	**21 419**

	2025 EUR	2024 EUR
Iné	-	
Nákupy spolu	-	-

Majetok a záväzky z transakcií so spoločnými účtovnými jednotkami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	4 308	
Majetok spolu	**4 308**	**0**

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Záväzky z obchodného styku	-	
Záväzky spolu	-	-

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

Spoločnosť k 31.12.2025 neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

N. 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	**15 178 643**	**0**	**0**	**0**	**15 178 643**
Základné imanie	15 178 643	0	0	0	15 178 643
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ostatné kapitálové fondy	**115 890**	**0**	**0**	**0**	**115 890**
Zákonné rezervné fondy	**662 830**	**0**	**0**	**733 589**	**1 396 419**
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	662 830	0	0	733 589	1 396 419
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	**-15 173 643**	**0**	**0**	**0**	**-15 173 643**
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-15 173 643	0	0	0	-15 173 643
Výsledok hospodárenia minulých rokov	**-2 071 506**	**0**	**0**	**13 938 202**	**11 866 696**
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	11 866 696	11 866 696
Neuhradená strata minulých rokov	-2 071 506	0	0	2 071 506	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	**14 671 791**	**7 660 829**	**0**	**-14 671 791**	**7 660 829**
Spolu	**13 384 005**	**7 660 829**	**0**	**0**	**21 044 834**

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO | 5 | 1 | 4 | 6 | 7 | 6 | 7 | 4 |

DIČ | 2 | 1 | 2 | 0 | 7 | 3 | 0 | 1 | 3 | 9 |

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	**15 178 643**	**0**	**0**	**0**	**15 178 643**
Základné imanie	15 178 643	0			15 178 643
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	**0**	**0**	**0**	**0**	0
Ostatné kapitálové fondy	**38 115 890**	**0**	**38 000 000**	**0**	**115 890**
Zákonné rezervné fondy	**659 272**	**0**	**0**	**3 558**	**662 830**
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	659 272	0	0	3 558	662 830
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	**-15 173 643**	**0**	**0**	**0**	**-15 173 643**
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-15 173 643	0	0	0	-15 173 643
Výsledok hospodárenia minulých rokov	**-2 139 100**	**0**	**0**	**67 594**	**-2 071 506**
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-2 139 100	0	0	67 594	-2 071 506
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	**71 152**	**14 671 791**	**0**	**-71 152**	**14 671 791**
Spolu	**36 712 214**	**14 671 791**	**38 000 000**	**0**	**13 384 005**

O. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2025

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.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

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.

SKY PARK RESIDENCE

Účtovná závierka
k 31. decembru 2025

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

Pol.	Obsah položky	Bežné obdobie 31.12.2025	Minulé obdobie 31.12.2024
A.	**Peňažné toky z prevádzkovej činnosti**		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov		
	Zisk (+)	9 642 422	18 968 198
	Strata (-)		
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce hosp. výsledok z bežnej činnosti	2 629 579	16 083 672
	A.1.1. Odpisy dlhodobého nehmot. a hmot. majetku (+)	2 103 627	14 610 111
	A.1.2. Zostatková hodnota dlhodob. nehmot. a hmot. majetku (+)		
	A.1.3. Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+ -)		
	A.1.4. Zmena stavu dlhodobých rezerv (+)	-62 500	250 000
	A.1.5. Zmena stavu opravných položiek (+ -)	-8 561	-32 969
	A.1.6. Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+ -)	42 033	315 595
	A.1.7. Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)		
	A.1.8. Úroky účtované do nákladov (+)	369 714	1 189 007
	A.1.9. Úroky účtované do výnosov (-)	-160 080	-368 842
	A.1.10. Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zost. účt. závierka (-)		
	A.1.11. Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zost. účt. závierka (+)		
	A. 1.12. Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	308 488	120 772
	A.1.13. Ostatné pol. nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia zbežnej činnosti (+ -)	36 858	-2
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu	-1 300 051	25 341 114
	A.2.1. Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (- +)	457 647	-574 666
	A.2.2. Zmena stavu záväzkov zprevádzkovej činností (+ -)	-10 237 241	-8 628 120
	A 2.3. Zmena stavu zásob (- +)	8 479 543	34 543 900
	A.2.4. Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peň. prostriedkou a peň. ekvivalentov (- +)		
A*	**Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (Z/S + A1 + A2)**	10 971 950	60 392 984
A.3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začlen. do inv. činností (+)	160 080	257 524
A.4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začlen. do finančných činností (-)		-751 166
A.5.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)		
A.6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)		
A.**	**Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (Z/S + A1 až A6)**	11 132 030	59 899 342
A.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (- +)	-5 001 197	-48 929
A.8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)		
A 9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)		

A.	**Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti (Z/S + A1 až A9)**	6 130 833	59 850 413
B.	**Peňažné toky z investičnej činnosti**		
B.1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)		
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-240 402	-678 398
B.3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierovm, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)		-10 793 957
B.4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)		
B.5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)		7 560 503
B.6.	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierovm, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie(+)	7 249 553	
B.7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		-31 752 749
B.8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	1 000 904	28 793 053
B.9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		
B.10.	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		
B.11.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činností (+)	4 826	111 318
B.12.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činností (+)		
B.13.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (-)		
B.14.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (+)		
B.15.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičných činností (-)		
B.16.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B.17.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B.18.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B.19.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B.	**Čisté peňažné toky z investičnej činnoati (B1 až B20)**	8 014 881	-6 760 230
C.	**Peňažné toky z finančnej činnosti**		
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (C1.1. až C.1.8.)	0	0
	C.1.1. Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)		
	C.1.2. Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (+)		
	C.1.3. Prijaté peňažné dary (+)		

	C.1.4. Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)		
	C.1.5. Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)		
	C.1.6. Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účt. jednotkou (-)		
	C.1.7. Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtov. jednotky a fyzickou osobou, ktorá je účtov. jednotkou (-)		
	C.1.8. Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlast.imania (-)		
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti (C.2.1 až C.2.10.)	-42 232 612	-18 850 331
	C.2.1. Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)		
	C.2.2. Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)		
	C.2.3. Prijmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahr. banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)		
	C.2.4. Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahr. banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)		-18 339 104
	C.2.5. Príjmy z prijatých pôžičiek (+)		11 719 773
	C.2.6. Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-4 232 612	-12 231 000
	C.2.7. Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci (-)		
	C.2.8. Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a ktátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)		
	C.2.9. Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a ktátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-)	-38 000 000	
C.3.	Výdavky na zaplatené úroky , s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	-507 453	-437 841
C.4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely zo zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)		
C.5.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z invest.činnosti (-)		
C.6.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z invest.činnosti (+)		
C.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností (-)		
C.8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)		
C.9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)		
C.	**Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (C.1. až C.9.)**	**-42 740 065**	**-19 288 172**
D.	**Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+ -) (A + B + C)**	**-28 594 351**	**33 802 011**
E.	**Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+ -)**	35 075 080	1 273 069

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO | 5 | 1 | 4 | 6 | 7 | 6 | 7 | 4 |

DIČ | 2 | 1 | 2 | 0 | 7 | 3 | 0 | 1 | 3 | 9 |

F.	**Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtobná závierka (+ -)**	6 480 730	35 075 080
G.	**Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažných prostriedkov a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtobná závierka (+ -)**	0	0
H.	**Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentovna konci účtovného obdobia, upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtobná závierka (+ -)**	6 480 730	35 075 080