

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

ČI. I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1) Obchodné meno a sídlo spoločnosti

Obchodné meno: **TK SLÁVIA, a.s.**
Sídlo: Májová 21, 850 05 Bratislava
IČO: 44 152 612
IČ DPH: SK2022616211

Spoločnosť TK SLÁVIA, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 23. apríla 2008 a do Obchodného registra bola zapísaná 07. mája 2008 (Obchodný register Mestského údu Bratislava III, oddiel Sa, vložka číslo 4474/B).

2) Hlavné činnosti Spoločnosti:

- prenájom nehnuteľností,
- prenájom hnutelných vecí.

V roku 2025 bola činnosť spoločnosti z dôvodu útlmu podnikateľskej činnosti obmedzená iba na prenájom nehnuteľností a prenájom hnutelných vecí. Rovnako v roku 2024.

3) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 17. júna 2025 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a nadväzujúcich postupov účtovania za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

5) Údaje o skupine účtovných jednotiek, a to:

a) Konsolidujúca účtovná jednotka

Obchodné meno: SynBiol, a.s.
Sídlo: Pyšelská 2327/2, Chodov, 149 00 Praha 4, Česká republika
Konsolidovanú účtovnú závierku za skupinu SynBiol, a.s., ktorej súčasťou je Spoločnosť ako dcérska účtovná jednotka, zostavuje spoločnosť SynBiol, a.s., so sídlom Pyšelská 2327/2, Chodov, Praha 4.

b) Konsolidovaná účtovná závierka

Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle spoločnosti SynBiol, a.s., Praha.

6) Počet zamestnancov

Názov položky	31.12.2025	31.12.2024
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

ČI. II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Predstavenstvo:		
Predseda:	Ing. Robert Konopka	Ing. Robert Konopka
Podpredseda:	Ing. Igor Moška	Ing. Igor Moška
Dozorná rada:		
Člen:	Ing. Mária Kolimárová	Ing. Mária Kolimárová
Člen:	JUDr. Lukáš Garčár	JUDr. Lukáš Garčár
Člen:	Ing. Jindřich Archalous	Ing. Jindřich Archalous

Akciónári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2025:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
IMOBA, a.s.	543 480	77,78	77,78	77,78
Ing. Igor Moška	122 086	17,47	17,47	17,47
Ing. Mária Kolimárová	33 194	4,75	4,75	4,75
Spolu	698 760	100	100	100

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2024:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
IMOBA, a.s.	543 480	77,78	77,78	77,78
Ing. Igor Moška	122 086	17,47	17,47	17,47
Ing. Mária Kolimárová	33 194	4,75	4,75	4,75
Spolu	698 760	100	100	100

Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI predstavuje podiel akcionárov na ostatných kapitálových fondoch. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené z príspevkov akcionárov a k 31.12.2025 boli v celkovej výške 600 000 EUR a k 31.12.2024 boli v celkovej výške 600 000 EUR.

Spoločnosť v roku 2025 neposkytla členom štatutárneho a dozorného orgánu žiadne záruky, pôžičky ani iné výhody ako plnenia na súkromné účely.

ČI. III. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

2) Účtovné zásady a účtovné metódy

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

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

3) Oceňovanie jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Za dlhodobý nehmotný majetok sa považuje nehmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako jeden rok a obstarávacia cena, reprodukčná obstarávacia cena, príp. vlastné náklady sú vyššie ako 2 400 EUR a technické zhodnotenie plne odpísaného nehmotného majetku vyššie ako 1 700 EUR.

Dlhodobý nehmotný majetok s ocenením do 2 400 EUR v jednotlivých prípadoch sa účtuje pri zaradení do užívania na ostatné služby a nesleduje sa v operatívnej evidencii.

aa) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou

Dlhodobý nehmotný majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s obstaraním (napr. inštalácia a pod.)

Spoločnosť neeviduje k 31.12.2025 žiadny dlhodobý nehmotný majetok.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Za dlhodobý hmotný majetok sa považuje hmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako jeden rok a obstarávacia cena, reprodukčná obstarávacia cena, príp. vlastné náklady sú vyššie ako 1 700 EUR; výnimku tvoria stavby, byty a nebytové priestory, pri ktorých sa nesleduje limitovaná vstupná cena a vybrané položky, o ktorých rozhodne v konkrétnom prípade splnomocnený zástupca Spoločnosti.

ba) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou

Dlhodobý hmotný majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s obstaraním (clo, preprava, montáž, poistné a pod.). Súčasťou nákladov súvisiacich s obstaraním dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky a kurzové rozdiely.

c) Zásoby**ca) Zásoby obstarané kúpou**

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, preprava, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou aritmetického priemeru.

Ak obstarávacía cena alebo vlastné náklady zásob sú vyššie ako ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky sa oceňujú obstarávacou cenou, t. j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevyožiteľnosti pohľadávok.

Opravné položky k pohľadávkam voči dlžníkom v konkurznom konaní sa tvoria vo výške 100 % prihlásených pohľadávok.

e) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatok na bankovom účte, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

Peňažné prostriedky sa oceňujú menovitou hodnotou.

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. O príjmoch budúcich období účtovná jednotka v roku 2025 neúčtovala.

g) 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.

h) 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 farchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Spoločnosť neviduje k 31. decembru 2025 žiadne rezervy.

i) Záväzky

Záväzky sa pri ich vzniku 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.

j) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

Spoločnosť v roku 2025 o výdavkoch budúcich období ani o výnosoch budúcich období neúčtovala.

k) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých). Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

l) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.) bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu. Výnosy sa vykazujú v reálnej hodnote.

Výnosy Spoločnosti v roku 2025 tvoria tržby za prenájom nehnuteľností a hnutelných vecí.

m) Splatná daň z príjmov

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti a počíta sa zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmov v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

n) Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmov vyplýva z:

- rozdielov 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,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

o) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

Dlhodobý majetok sa odpisuje na základe odpisového plánu.

Spoločnosť neeviduje dlhodobý nehmotný majetok.

Hmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako 1 rok a jeho vstupná cena je vyššia ako 1 700 EUR a stavby, byty a nebytové priestory, pri ktorých sa nesleduje limitovaná vstupná cena, sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby používania majetku zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania.

Hmotný majetok s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok, a ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR (s výnimkou hmotného majetku charakteru výpočtovej a kancelárskej techniky s obstarávacou cenou od 350 EUR do 1 700 EUR), sa účtuje priamo do spotreby. Pre takýto majetok platia nasledovné pravidlá:

- hmotný majetok s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok a s obstarávacou cenou do 40 EUR, s výnimkou mobilných telefónov a s výnimkou vybraných položiek, o ktorých rozhodne v konkrétnom prípade splnomocnený zástupca Spoločnosti, sa účtuje jednorazovo do nákladov,
- hmotný majetok s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok a s obstarávacou cenou od 40 EUR do 1 700 EUR, mobilné telefóny bez ohľadu na obstarávaciu cenu a vybrané položky hmotného majetku s obstarávacou cenou do 40 EUR sa účtujú do nákladov, avšak sledujú sa v centrálnej evidencii a podliehajú fyzickej inventarizácii.

Hmotný majetok charakteru výpočtovej a kancelárskej techniky, napr. počítače, samostatné tlačiarne, kopírovacie stroje, faxy, skenery, a podobne s obstarávacou cenou od 350 EUR do 1 700 EUR je považovaný za dlhodobý majetok s dobou odpisovania 2 roky.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Ročná odpisová sadzba v %	Metóda odpisovania
Samostatný nehnuteľný majetok			
- športová hala	20	5	rovnomerný odpis
- prístavby – hlavný objekt	20	5	rovnomerný odpis

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

Spoločnosť netvorila v roku 2025 opravnú položku k dlhodobému hmotnému majetku.

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	768 909	897 953
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0
Suma spolu	768 909	897 953

p) Oprava významných chýb minulých účtovných období

Významné opravy chýb minulých účtovných období sa účtujú na účte SÚ 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov, resp. na účte SÚ 429 – Neuhradená strata minulých rokov. Nevýznamné opravy minulých období sa účtujú do nákladov, resp. výnosov v bežnom účtovnom období.

Spoločnosť v roku 2025 neúčtovala o žiadnych opravách významných chýb minulých účtovných období.

ČI. IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ a DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1) Informácie o záväzkoch

1a) Spoločnosť neviduje k 31.12.2025 záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.

ČI. V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1) Iné pasíva

1ba) Spoločnosť neviduje k 31.12.2025 Podmienené záväzky.

1bb) Daňová oblasť

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

2) Podsúvahové účty

Názov položky	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Drobný dlhodobý hmotný majetok	46 920	46 920

Spoločnosť eviduje na podsúvahových účtoch drobný dlhodobý hmotný majetok (ďalej DHM) s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok a s obstarávacou cenou od 40 EUR do 1 700 EUR a vybrané položky hmotného majetku s obstarávacou cenou do 40 EUR.

ČI. VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2025 nastala zmena v orgánoch Spoločnosti.

Valným zhromaždením dňa 24. februára 2026 boli z funkcie členov predstavenstva Spoločnosti s okamžitou účinnosťou odvolané osoby (meno a priezvisko):

Ing. Robert Konopka

Ing. Igor Moška

Valné zhromaždenie dňa 24. februára 2026 s okamžitou účinnosťou zvolilo za členov predstavenstva Spoločnosti osoby (meno a priezvisko):

Ing. Jindřich Archalous

Ing. Igor Moška

Valné zhromaždenie súčasne určilo, že Ing. Jindřich Archalous bude vykonávať funkciu predsedu predstavenstva a Ing. Igor Moška bude vykonávať funkciu podpredsedu predstavenstva.

Valné zhromaždenie dňa 24. februára 2026 s okamžitou účinnosťou odvolalo členov dozornej rady Spoločnosti osoby (meno a priezvisko):

Ing. Jindřich Archalous

Ing. Mária Kolimárová

JUDr. Lukáš Garčár

Valné zhromaždenie dňa 24. februára 2026 s okamžitou účinnosťou menovalo členov dozornej rady Spoločnosti osoby (meno a priezvisko):

Mgr. Václav Knotek

Ing. Mária Kolimárová

JUDr. Lukáš Garčár

Poznámky ÚČ POD 3 - 01

IČO

4	4	1	5	2	6	1	2
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	6	1	6	2	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Predmetné zmeny týkajúce sa orgánov Spoločnosti boli do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III zapísané dňa. 28. februára 2026.

Po 31. decembri 2025 nenastali žiadne ďalšie udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

ČI. VII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Nemá náplň.