

## Čl. I

### Všeobecné údaje

#### 1. Popis spoločnosti

Spoločnosť Talentis International Infrastructure Investments Real Estate s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) je Spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá vznikla dňa 05.06.2025. Spoločnosť bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 188668/B dňa 05.06.2025. Spoločnosť sídli na Černyševského 1287/10, 851 01 Bratislava - mestská časť Petržalka, Slovenská republika, identifikačné číslo 57019231.

Hlavný predmetom činnosti je:

- Nadobúdanie a správa účasti v obchodných spoločnostiach (holdingová činnosť)
- Prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov

#### 2. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Spoločnosť zostavuje riadnu účtovnú závierku podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) k poslednému dňu účtovného obdobia, teda k 31.12.2025 za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

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.

#### 3. Informácie o konsolidovanom celku

Predmetom činnosti Skupiny Talentis International Infrastructure Investments Real Estate (“Skupina”) je hlavne prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním služieb spojených s prenájomom

Konsolidovaná účtovná závierka za skupinu Talentis International Infrastructure Investments Real Estate sa za rok 2025 nezostavuje. Konsolidovanú účtovnú závierku na vyššom stupni zostavuje spoločnosť Talentis International Infrastructure Investments Kft a.s.

Konečným vlastníkom spoločnosti Talentis International Infrastructure Investments Real Estate s. r. o. s podielom 100% je Talentis International Infrastructure Investments Kft a.s.

Prehľad o obchodných podieloch Spoločnosti:

Názov spoločnosti	31. december		Krajina registrácie
	2025	Popis	
Doprastav International, s.r.o.	100%	dcérska spoločnosť	Slovenská republika
DPS SPV 2 s.r.o.	100%	dcérska spoločnosť	Slovenská republika
DPS SPV 9 s.r.o.	100%	dcérska spoločnosť	Slovenská republika
DPS SPV 10 s.r.o.	100%	dcérska spoločnosť	Slovenská republika

**4. Informácie o počte zamestnancov**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	-	-
Počet vedúcich zamestnancov	-	-

**Čl. II****Informácie o orgánoch spoločnosti**

Členovia štatutárnych a kontrolných orgánov Spoločnosti:

**Štatutárny orgán                      Zloženie k 31.decembru 2025**

Konateľ:                                      Tamás Németh

Spoločnosť neposkytla orgánom účtovnej jednotky žiadne záruky, pôžičky, finančné prostriedky na súkromné účely ani iné zabezpečenia.

**Čl. III****Informácie o prijatých postupoch****1. Základné východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern), minimálne 12 kalendárnych mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky.

**2. Informácia o aplikácií účtovných zásad a účtovných metód**

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

**3. Použitie odhadov a úsudkov**

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

## Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

## Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

### 4. Informácie o charaktere a účele transakcií neuvádzajúce sa v súvahe

Spoločnosť nevykazuje žiadne transakcie neuvádzajúce sa v súvahe, ktoré by mali finančný vplyv na účtovnú jednotku.

### 5. Spôsob oceňovania jednotlivých položiek majetku a záväzkov

#### a. Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním a všetky zniženia tejto obstarávacej ceny.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu.

#### Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti a predpokladaného priebehu opotrebenia príslušného majetku. Odpisovať sa začína dňom zaradenia dlhodobého majetku do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	20	0,05	Lineárny odpis
Stroje, prístroje a zariadenia	4	0,25	Lineárny odpis

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

Zákazková výroba sa v Spoločnosti vykazuje použitím metódy percenta dokončenia zákazky, pričom ale zohľadňuje aj skutočnosť, že stavba je prestavaná do 25% a vtedy sa upraví hospodársky výsledok stavby do 0.

#### b. 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.

#### **c. Pohľadávky**

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

Opravná položka sa účtuje, ak existuje predpoklad, že Spoločnosť nebude schopná zinkasovať všetky dlžné sumy v súlade s pôvodnými podmienkami fakturácie. Spoločnosť stanovuje výšku opravnej položky aj na základe vekovej štruktúry pohľadávok. Spoločnosť realizuje odpis pohľadávky, ak pohľadávku považuje za definitívne nevyžiteľnú.

#### **d. Finančné účty**

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

#### **e. Záväzky**

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. 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.

#### **f. 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 ľarchu 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.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

#### **g. Vlastné imanie**

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, kapitálových fondov, zákonného rezervného fondu, výsledku hospodárenia bežného obdobia a výsledku hospodárenia minulých rokov. Základné imanie Spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania.

#### **h. Daň z príjmu**

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatel'né náklady a nezdaňované výnosy.

#### **i. Cudzía mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na euro kurzom Európskej centrálnej banky alebo Národnej banky Slovenska, ak voči danej mene nebol určený kurz Európskou centrálnou bankou, vyhláseným v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa majetok a záväzky v cudzej mene prepočítavajú na euro kurzom Európskej centrálnej banky alebo Národnej banky Slovenska vyhláseným v tento deň. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka neprepočítavajú na eurá.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa a na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

#### j. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť jako príjemca príspevku)

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od spoločníka.

#### k. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby. Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

#### l. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

#### m. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

## Čl. IV

### Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

Spoločnosť neeviduje pohľadávky ani záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.

Štruktúra záväzkov a pohľadávok (okrem záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Záväzky po splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	5 017 965	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Záväzky spolu</b>	<b>5 017 965</b>	<b>0</b>

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Pohľadávky po splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	215 739	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Pohľadávky spolu</b>	<b>215 739</b>	<b>0</b>

Spoločnosť neposkytla orgánom účtovnej jednotky žiadne záruky, pôžičky, finančné prostriedky na súkromné účely ani iné zabezpečenia.

Spoločnosť vytvorila kapitálový fond z príspevku spoločníka vo výške 7 888 009,78 eur podľa §123 ods. 2 a §217a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

## **Čl. V**

### **Informácie o iných aktívach a iných pasívach**

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené pohľadávky a záväzky.

## **Čl. VI**

### **Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka**

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2025.