

Poznámky k individuálnej účtovnej zavierke zostavenej k 31. decembru 2025

Čl. I.

VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo právnickej osoby:

TEAM IMMO, s.r.o.

Vaňovská 1276

038 53 Turany

Spoločnosť TEAM IMMO, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 24. augusta 1998 a do Obchodného registra bola zapísaná 21. septembra 1998 (Obchodný register Okresného súdu Žilina v Žiline, oddiel Sro, vložka č. 11310/L).

Hlavnou činnosťou Spoločnosti sú:

- prenájom budov spojený s upratovaním, pozemkov, strojov strojových zariadení, motorových vozidiel a poľnohospodárskej techniky

2. Dátum schválenia účtovnej zavierky za predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 07. marca 2025.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zavierky

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná zvierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

Účtovná zvierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná zvierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

4. Údaje o skupine

Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej zavierky z dôvodu neprekročenia veľkostných kritérií podľa § 22 ods. 10 Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v z. n. p. a ani nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú zvierku.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2025 bol 0 (v účtovnom období 2024 bol 0).

INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia:

Walter Medard René DUMAREY

Suchá nad Parnou 307

974 01 Slovenská republika

Lieven COELUS

Kapelrie 67

8490 Jabbeke

Belgicko

TEAM IMMO, s.r.o.

Poznámky Úč PODV 3 – 01

k individuálnej účtovnej zavierke zostavenej k 31. 12. 2025

IČO: 36 382 230

DIČ: 2020119596

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2024: žiadne).

V roku 2025 boli vyplatené dividendy vo výške 195 623,27,- EUR spoločníkovi Talbeau N.V. . so sídlom Adriaan Walckiersdreef 9, Drongen B90 30, Belgické kráľovstvo. Suma 95 623,27 EUR bola vyplatená z nerozdeleného zisku za rok 2019 a suma 100 000,- EUR bola vyplatená z nerozdeleného zisku za rok 2020. Dividendy boli vyplatené 31. 03. a 26. 05. 2025.

INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>
Talbeau N. V	1 000 000,00	100	100	
Spolu	1 000 000,00	100	100	

Čl. II

INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej zavierky

Účtovná zavierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Hlavným predmetom podnikania spoločnosti je prenájom nehnuteľností a nájomné zmluvy neboli v roku 2025 zrušené, ani pozastavené.

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, poisťné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

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 výskum sa neaktivujú a účtujú sa do nákladov v účtovných obdobiach, v ktorých vznikli.

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

Pozemky sa neodpisujú.

Odpisovať sa začína v mesiaci zaradenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 2 400 EUR, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Aktivované náklady na vývoj		lineárna	
Softvér		lineárna	
Oceniteľné práva (licencia)		lineárna	
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

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

Odpisovať sa začína v mesiaci zaradenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20	lineárna	5
Súbory hnuiteľných vecí	6 až 12	lineárna	16,7

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

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.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti.

3. Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

4. Zásoby

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

5. Zákazková výroba

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

6. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa 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.

7. **Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (krátkodobý finančný majetok)**
Spoločnosť ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka neeviduje vlastné akcie a vlastné obchodné podiely.
8. **Finančné účty**
Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.
9. **Emisné kvóty**
Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.
10. **Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**
Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
11. **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. V roku 2025 neboli tvorené žiadne opravné položky.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

12. **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 zavierke v tomto zistenom ocenení.
13. **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 zvierka.

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 nepotrebných rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy. Spoločnosť k 31. 12. 2025 rezervu na služby súvisiace s prípravou účtovnej zvierky a daňového priznania k dani z príjmov právnickej osoby za účtovné obdobie 2025.
14. **Zamestnanecké požitky**
Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťovacích fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.
15. **Odložené dane**
Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.
16. **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.

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že na základe splnených podmienok na poskytnutie dotácie sa Spoločnosti daná dotácia poskytne.

Dotácie na hospodársku činnosť Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účet.

Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpušťaťajú v časovej s vecnej súvislosti so zúčtovaním odpisov z toho dlhodobého majetku.

17. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný leasing je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu tohto majetku. Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60% doby odpisovania podľa daňových predpisov, nie však menej ako 3 roky. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60% doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovacej skupiny 5 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 rokov). Každá platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, ktoré sú vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa vykazujú ako úroky. Finančný leasing sa aktivuje v účtovníctve nájomcu v deň prijatia majetku na príslušný účet majetku so súvzťažným zápisom v prospech záväzkov z nájmu v ocenení, ktoré sa rovná celkovej výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady. Majetok obstaraný formou finančného prenájmu sa odpisuje v účtovníctve nájomcu. V roku 2025 nový lízing spoločnosť neuzavrela.

18. Deriváty

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

19. 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).

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

- ak je zmluvnou stranou banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa ku dňu ocenenia kurz banky alebo pobočky zahraničnej banky, ktorá je zmluvnou stranou tohto menového derivátu alebo sa použije referenčný kurz ku dňu ocenenia,
- ak zmluvnou stranou nie je banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa na ocenenie referenčný kurz ku dňu ocenenia.

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 zavierka, sa už neprepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zavierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná zavierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

20. 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 / na základe časového rozlíšenia metódou efektívnej úrokovej miery.

TEAM IMMO, s.r.o.

Poznámky Úč PODV 3 – 01

k individuálnej účtovnej závierke zostavenej k 31. 12. 2025

IČO: 36 382 230

DIČ: 2020119596

21. 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.

22. 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.

Účtovná jednotka v účtovnom období 2025 ani 2024 neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

ČL. III

INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETEUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný majetok - goodwill

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

2. Deriváty

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

3. Závazky

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

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky po splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	351 611	379 513
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	365 516	699 116
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Závazky spolu	717 127	1 078 629

Zmluva o úvere č. 457/CC/19 uzavretá medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s. ako Veriteľom a spol. TEAM IMMO, s.r.o. ako Dlžníkom. Zriadené záložné právo k pohľadávke Záložného veriteľa (Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Bratislava I, Slovenská republika) (formou blokácie peňažných prostriedkov), č. 457/CC/19-ZZ2, uzavretá dňa 08.07.2019. Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č.457/CC/19-ZZ1 nachádzajúce sa v katastrálnom území Turany, zapísané na liste vlastníctva č.2992, vedenom Okresným úradom Martin a v katastrálnom území Lipany, okres Sabinov, zapísané na liste vlastníctva č.3742, vedenom Okresným úradom Sabinov, uzavretá dňa 8.7.2019. Dohoda o ručení č.457/CC/19-R1 uzavretá medzi zmluvnými stranami: Slovenská sporiteľňa, a.s. a TEAM INDUSTRIES, N.V., Jacques Parysiaan 8, 9940Evergam, Belgicko, uzavretá 8.7.2019. Dohoda o ručení č.457/CC/19-R2 uzavretá medzi zmluvnými stranami: Slovenská sporiteľňa, a.s. a TEAM INDUSTRIES, s.r.o., Vaňovská 1189, 03853 Turany, IČO: 36400629, uzavretá 8.7.2019

V roku 2022 bola uzatvorená **zmluva o termínovanom úvere** č. **1331/2022/UZ** medzi Všeobecnou úverovou bankou, a.s. ako Veriteľom a spol. TEAM IMMO, s.r.o. ako Dlžníkom. Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 2196/2022/ZZ nachádzajúce sa v katastrálnom území Turany, zapísané na liste vlastníctva č.5057 a č.5058, uzavretá dňa 8.12.2022 Ručiteľská listina č.1877/2022/RL uzavretá medzi zmluvnými stranami: Všeobecnou úverovou bankou, a.s. a TEAM INDUSTRIES, s.r.o., Vaňovská 1189, 03853 Turany, IČO: 36400629, uzavretá 8.12.2022

4. Vlastné akcie

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

ČL. IV

INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

5. Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

6. Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

ČL. V.

INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienený majetok

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

2. Podmienené záväzky

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

4. Najatý majetok

Spoločnosť neeviduje najatý majetok k 31. 12. 2025.

5. Prenajatý majetok

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

ČL. VI.

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

Do dňa zostavenia tejto účtovnej závierky, nenastali žiadne iné udalosti osobitného významu, ktoré by si vyžadovali zverejnenie.

ČL. VII.

OSTATNÉ INFORMÁCIE

Účtovná jednotka nemá obsahovú náplň pre túto položku.