

## Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

### I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Názov a sídlo

CBC I-II a.s.  
Malý trh 2/A  
Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 08

Spoločnosť CBC I-II a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 8. decembra 2010 a do Obchodného registra bola zapísaná 8. decembra 2010 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sa, vložka č.5166/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

#### 2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### 3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 20. novembra 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“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

#### 5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti IAD INVESTMENT FUND, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S., Luxembourg B 161180. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

#### 6. Počet zamestnancov

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

#### 7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti ustanovilo ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 25 spoločnosť LeitnerLeitner Audit SK s.r.o.

## 8. Orgány a akcionári Spoločnosti

### Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
<b>Predstavenstvo:</b>	Mgr. Tomáš Trebula - predseda prestavenstva (od 12.06.2024) Ing. Branislav Paštrnák - člen predstavenstva (od 12.06.2024) Ing. Ingrid Verešová - člen predstavenstva (od 19.11.2024)	Mgr. Tomáš Trebula - predseda prestavenstva (od 12.06.2024) Ing. Branislav Paštrnák - člen predstavenstva (od 12.06.2024) Ing. Ingrid Verešová - člen predstavenstva (od 19.11.2024)  Peter Grančič (do 06.02.2024) Peter Daubner (do 18.06.2024) Matúš Lipták (do 18.06.2024) Ing. Radoslav Bekö (do 18.06.2024)
<b>Dozorná rada:</b>	Ing. Vladimír Bencz (od 19.06.2024) Peter Lukáč (od 19.06.2024) Mgr. Vladimír Bolek (od 19.06.2024)	Ing. Vladimír Bencz (od 19.06.2024) Peter Lukáč (od 19.06.2024) Mgr. Vladimír Bolek (od 19.06.2024)  Mgr. František Rácz (do 12.06.2024) Mária Švigárová (do 12.06.2024) JUDr. Tomáš Poláček (do 12.06.2024)

### Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 25:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
IAD IRF LUX S. a r.l. (od 12.10.2024)	25 000	100	0	100	36 531 064
<b>Spolu</b>	<b>25 000</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>36 531 064</b>

## II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### a) 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.

Spoločnosť k 31. decembru 2025 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 8 005 961 EUR (k 31. decembru 2024 kladné imanie vo výške 5 060 788 EUR). Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala zisk vo výške 329 579 EUR (k 31. decembru 2024 strata vo výške 719 391 EUR).

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu Spoločnosti, a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2026.

V súvislosti s rastúcimi cenami vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť. Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia ÚZ.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť 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.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

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

K 31. 12. 2025 účtovná jednotka prvýkrát uplatnila účtovnú metódu účtovania nepeňažného plnenia – rent free, t. j. bezodplatného užívania prenajatých priestorov poskytnutého prenajímateľom.

Uvedená skutočnosť predstavuje zmenu účtovnej metódy v zmysle § 7 ods. 3 zákona o účtovníctve a nepredstavuje opravu chyby minulých účtovných období. Zmena bola vykonaná s cieľom zabezpečenia verného a pravdivého zobrazenia výnosov za nájomné.

Vzhľadom na to, že hodnota rent free sa vecne viaže aj k predchádzajúcim účtovným obdobiam, bol účtovný dopad zmeny metodiky zachytený prostredníctvom účtu 428 – Nerozdelený zisk / Neuhradená strata minulých rokov.

Finančný vplyv zmeny účtovnej metódy k 31. 12. 2025:

- nárast vo vlastnom imaní o 971 870 EUR
- zníženie výsledku hospodárenia roku 2025 o 279 765 EUR
- kumulatívna hodnota zaúčtovaného rent free: 692 104 EUR, z toho:
  - dlhodobá časť: 519 553 EUR
  - krátkodobá časť: 172 550 EUR

### b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

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

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou, zistenou podľa posudku znalca.

Odpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne na účet Výnosy budúcich období s vplyvom na hospodársky výsledok počas doby odpisovania majetku. Neodpisovaný

majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne s vplyvom na hospodársky výsledok na účet Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne od spoločníkov alebo členov, ktorým sa nezvyšuje základné imanie, sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Ostatné kapitálové fondy.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom sa majetok zaradí do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	<b>Predpokladaná doba používania v rokoch</b>	<b>Metóda odpisovania</b>	<b>Ročná odpisová sadzba v %</b>
Goodwill	7	Rovnomerné	14,29

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom sa majetok zaradí do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	<b>Predpokladaná doba používania v rokoch</b>	<b>Metóda odpisovania</b>	<b>Ročná odpisová sadzba v %</b>
Stavby	60	Rovnomerná	1,67
Technológie	6, 12	Rovnomerná	16,66; 8,33
Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevýši 1 700 EUR	Do 2	Rovnomerná	50-100

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.

V zmysle úverovej zmluvy zriadila Spoločnosť v prospech banky záložné právo na pozemky a stavby vo vlastníctve spoločnosti :

„**Pozemky projektu**“ znamenajú nasledovné pozemky:

- (a) pozemok parc. č. 9871/95 o výmere: 529 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha;
- (b) pozemok parc. č. 9871/102, o výmere: 355 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (c) pozemok parc. č. 9871/104, o výmere: 455 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (d) pozemok parc. č. 9871/105, o výmere: 1300 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (e) pozemok parc. č. 9871/121, o výmere: 9 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha;
- (f) pozemok parc. č. 9871/123, o výmere: 277 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

nachádzajúce sa v katastrálnom území Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na liste vlastníctva č. 2558 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor,

- (a) pozemok parc. č. 21290/6 o výmere: 1860 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (b) pozemok parc. č. 21290/7 o výmere: 1882 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (c) pozemok parc. č. 21290/41 o výmere: 425 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (d) pozemok parc. č. 21290/42 o výmere: 482 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (e) pozemok parc. č. 21290/46 o výmere: 255 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (f) pozemok parc. č. 21290/54 o výmere: 7 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (g) pozemok parc. č. 21290/64 o výmere: 11 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (h) pozemok parc. č. 21290/68 o výmere: 93 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (i) pozemok parc. č. 21290/69 o výmere: 505 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

nachádzajúce sa v katastrálnom území Staré mesto, obec BA-m.č. Staré mesto, okres Bratislava I, zapísané na liste vlastníctva č. 7071 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.

„**Budovy projektu**“ znamená administratívnu budovu CBC 1, súpisné číslo 7244 a administratívnu budovu CBC 2, súpisné číslo 7243

#### c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

#### d) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, 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 váženého aritmetického priemeru.

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než 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.

#### e) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

#### f) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

### g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

### h) 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.

### i) 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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na audit, valuácie, vedenie zoznamu akcionárov, na opravy a údržbu budov.

### j) 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.

### k) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná 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 príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

### l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu 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.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní 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 účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe

podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neučtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnat' 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.

#### **m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

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

#### **n) Cudzia mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) 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. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

#### **o) Vykazovanie výnosov**

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby za nájomné kancelárskych priestorov a parkovacích miest.

#### **p) Oprava chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a 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.

### **III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY**

#### **AKTÍVA**

#### **1. Dlhodobý nehmotný majetok**

##### **a) Goodwill**

Goodwill v spoločnosti bol plne odpísaný.

##### **b) Aktivované úroky**

Spoločnosti sa netýka.

Prehľad pohybu dlhodobého nehmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

<b>Dlhodobý nehmotný majetok</b>	<b>Aktivované ná- klady na vývoj</b>	<b>Softvér</b>	<b>Oceniteľné práva</b>	<b>Goodwill</b>	<b>Ostatný DNM</b>	<b>Obstarávaný DNM</b>	<b>Poskytnuté preddavky na DNM</b>	<b>Spolu</b>
Prvotné ocenenie								
<b>Stav k 1.1.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>7 395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 770 735</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>7 395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 770 735</b>
Oprávky								
<b>Stav k 1.1.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>4 560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 767 900</b>
Prírastky	0	0	0	0	1 479	0	0	1 479
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>6 039</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 769 379</b>
Opravné položky								
<b>Stav k 1.1.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota								
<b>Stav k 1.1.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 835</b>
<b>Stav k 31.12.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 356</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>7 395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 770 735</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>7 395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 770 735</b>
Oprávky								
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>3 081</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 766 421</b>
Prírastky	0	0	0	0	1 479	0	0	1 479
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>4 560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 767 900</b>
Opravné položky								
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota								
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 314</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 314</b>
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 835</b>

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota k 31.12.2025	Hodnota k 31.12.2024
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

## 2. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.1.2025</b>	<b>3 264 039</b>	<b>102 823 368</b>	<b>255 399</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>263 149</b>	<b>0</b>	<b>106 605 955</b>
Prírastky	0	1 011 270	86 605	0	0	0	26 724	0	1 124 599
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	190 824	4 674	0	0	0	- -195 498	0	0
<b>Stav k 31.12.2025</b>	<b>3 264 039</b>	<b>104 025 462</b>	<b>346 678</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94 375</b>	<b>0</b>	<b>107 730 554</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2025</b>	<b>0</b>	<b>43 379 669</b>	<b>149 818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43 529 487</b>
Prírastky	0	1 482 359	15 540	0	0	0	0	0	1 497 899
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2025</b>	<b>0</b>	<b>44 862 028</b>	<b>165 358</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 027 386</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2025</b>	<b>3 264 039</b>	<b>59 442 928</b>	<b>106 352</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>263 149</b>	<b>0</b>	<b>63 076 468</b>
<b>Stav k 31.12.2025</b>	<b>3 264 039</b>	<b>59 163 434</b>	<b>181 320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94 375</b>	<b>0</b>	<b>62 703 168</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>3 264 039</b>	<b>101 938 001</b>	<b>249 707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250 689</b>	<b>0</b>	<b>105 702 436</b>
Prírastky	0	879 817	5 692	0	0	0	18 010	0	903 519
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	5 550	0	0	0	0	- 5 550	0	0
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>3 264 039</b>	<b>102 823 368</b>	<b>255 399</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>263 149</b>	<b>0</b>	<b>106 605 955</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>0</b>	<b>42 019 133</b>	<b>131 577</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 150 710</b>
Prírastky	0	1 361 307	17 470	0	0	0	0	0	1 378 777
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>43 380 440</b>	<b>149 047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43 529 487</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>3 264 039</b>	<b>59 918 868</b>	<b>118 130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250 689</b>	<b>0</b>	<b>63 551 726</b>
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>3 264 039</b>	<b>59 442 928</b>	<b>106 352</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>263 149</b>	<b>0</b>	<b>63 076 468</b>

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2025	Hodnota k 31.12.2024
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	62 703 168	63 076 468
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

### 3. Zásoby

Prehľad o opravných položkách k zásobám

Zásoby <i>a</i>	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia <i>b</i>	Tvorba OP <i>c</i>	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti <i>d</i>	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva <i>e</i>	Stav OP na konci účtovného obdobia <i>f</i>
Materiál					
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehuteľnosť na predaj					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
<b>Zásoby spolu</b>					

Spoločnosť netvorila opravné položky k zásobám.

Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	0

#### 4. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu bežného účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2025	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opod- statnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z úč- tovníctva	Stav k 31.12.2025
<b>Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeníu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>473 660</b>	<b>215 547</b>	<b>212 648</b>	<b>234 646</b>	<b>241 913</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	<b>473 660</b>	215 547	212 648	234 646	<b>241 913</b>
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeníu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>473 660</b>	<b>215 547</b>	<b>212 648</b>	<b>234 646</b>	<b>241 913</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<b>Pohľadávky</b>	<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>Tvorba OP</b>	<b>Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opod- statnenosti</b>	<b>Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z úč- tovníctva</b>	<b>Stav k 31.12.2024</b>
<b>Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeníu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>605 644</b>	<b>304 017</b>	<b>21 984</b>	<b>414 017</b>	<b>473 660</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	605 644	304 017	21 984	414 017	473 660
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeníu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>605 644</b>	<b>304 017</b>	<b>21 984</b>	<b>414 017</b>	<b>473 660</b>

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 25 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>316 666</b>	<b>648 915</b>	<b>965 581</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	316 666	648 915	965 581
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>406 835</b>	<b>0</b>	<b>406 835</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	276 961	0	276 961
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	126 656	0	126 656
Iné pohľadávky	3 218	0	3 218
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>723 501</b>	<b>648 915</b>	<b>1 372 416</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>1 704 456</b>	<b>0</b>	<b>1 704 456</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 704 456	0	1 704 456
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>854 058</b>	<b>0</b>	<b>854 058</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	507 188	0	507 188
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	346 870	0	346 870
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>2 558 514</b>	<b>0</b>	<b>2 558 514</b>

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	965 581	1 704 456
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

**5. Krátkodobý finančný majetok**

## a) Štruktúra finančných účtov

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 101	1 711
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	5 287 650	3 520 405
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	718
<b>Spolu</b>	<b>5 288 751</b>	<b>3 522 834</b>

## b) Krátkodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo

Spoločnosť nemá žiadne obmedzenia týkajúce sa použitia finančného majetku k 31.12.2025.

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	0

**6. Časové rozlíšenie**

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>188 826</b>	<b>0</b>
sprostredkovanie prolongácie nájmu	188 826	0
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>37 832</b>	<b>1 439</b>
poistenie za škodu	826	826
poistenie majetku	0	0
poplatok LEI centralny depozitar	0	14
nájomné kancelárie 25/01	0	589
Doména	64	10
sprostredkovanie prolongácie nájmu	36 942	0
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>519 553</b>	<b>0</b>
príjmy rent free	519 553	0
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>176 508</b>	<b>15 926</b>
príjmy rent free	172 551	0
Ostatné (opčná prémie)	0	15 926
Ostatné	3 957	0
<b>Spolu</b>	<b>922 719</b>	<b>17 365</b>

## PASÍVA

### 1. Vlastné imanie

a) Popis základného imania

Výška upísaného základného imania je 25 000 EUR. Celé základné imanie je splatené.

b) Počet a menovitá hodnota akcií

Základné imanie Spoločnosti tvoria 2 kmeňové akcie v menovitej hodnote 22 500 EUR a 2 500 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

c) Kapitálové fondy z príspevkov

V roku 2025 spoločnosť navýšila ostatné kapitálové fondy o sumu 1 500 000 €.

d) Vysporiadanie účtovnej straty za minulé účtovné obdobie

<i>Názov položky</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Účtovná strata	-719 391
<b>Vysporiadanie účtovnej straty</b>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi, členmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-719 391
Iné	
<b>Spolu</b>	<b>-719 391</b>

e) Prehľad o sumách, ktoré neboli účtované ako náklad alebo výnos, ale priamo na účty vlastného imania

Spoločnosti sa netýka.

f) Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2024

Účtovná strata za rok 2024 vo výške 719 391 EUR bola vysporiadaná nasledovne: preúčtovaná na účet 429 – neuhradená strata minulých období.

g) Navrhnuté rozdelenie zisku rok 2025

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2025.

h) Pohyby vo vlastnom imaní

Pohyby vo vlastnom imaní sú uvedené v Čl. IX.

### 2. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 5.

**3. Závazky**

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 25:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>7 329 919</b>	<b>923 547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 421 050</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	558 780	0	0	558 780
Dlhodobo prijaté preddavky	931 003	364 767	167 584	0	1 463 354
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	6 398 916	0	0	0	6 398 916
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>7 329 919</b>	<b>923 547</b>	<b>167 584</b>	<b>0</b>	<b>8 421 050</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>477 607</b>	<b>0</b>	<b>477 607</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	477 607	0	477 607
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>569 846</b>	<b>0</b>	<b>569 846</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	1 035	0	1 035
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	750	0	750
Daňové záväzky a dotácie	0	0	265 179	0	265 179
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	302 882	0	302 882
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 047 453</b>	<b>0</b>	<b>1 047 453</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>7 563 895</b>	<b>645 832</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 209 727</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	861 662	0	0	0	861 662
Dlhodobo prijaté preddavky	452 016	645 832	0	0	1 097 848
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	6 250 217	0	0	0	6 250 217
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>7 563 895</b>	<b>645 832</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 209 727</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>660 717</b>	<b>0</b>	<b>660 717</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	660 717	0	660 717
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 478 243</b>	<b>0</b>	<b>1 478 243</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	3 998	0	3 998
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	2 767	0	2 767
Daňové záväzky a dotácie	0	0	298 785	0	298 785
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	311 031	0	311 031
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 277 298</b>	<b>0</b>	<b>1 277 298</b>

#### 4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2025 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2025				31.12.2025
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>4 131</b>	<b>102 062</b>	<b>4 131</b>	<b>0</b>	<b>102 062</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	4 131	102 062	4 131	0	102 062
údržba budovy	0	12 157	0	0	12 157
MNG fee 25/12	0	5 700	0	0	5 700
SPN - Elektrická energia	0	434	0	0	434
Ostatné služby – odhad dbs SPN	4 131	13	4 131	0	13
Vyučtovanie SPN	0	83 758	0	0	83 758
<b>Rezervy spolu</b>	<b>4 131</b>	<b>102 062</b>	<b>4 131</b>	<b>0</b>	<b>102 062</b>

Rezervy budú použité v roku 2026.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2024				31.12.2024
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>174 599</b>	<b>4 131</b>	<b>174 599</b>	<b>0</b>	<b>4 131</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	174 599	4 131	174 599	0	4 131
údržba budovy	34 315	0	34 315	0	0
FIN a ADMIN služby	4 500	0	4 500	0	0
SPN - Elektrická energia	134 984	0	134 984	0	0
Ostatné služby – odhad dbs SPN	800	4 131	800	0	4 131
<b>Rezervy spolu</b>	<b>174 599</b>	<b>4 131</b>	<b>174 599</b>	<b>0</b>	<b>4 131</b>

#### 5. Deriváty

##### a) Významné položky derivátov a vplyv ich precenenia

Názov položky a	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja d
	pohľadávky b	záväzku c	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:			
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>	<b>126 656</b>		<b>40 103 259</b>
Nakúpené opcie	126 656		40 103 259

Názov položky  <i>a</i>	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia <i>b</i>	vlastné imanie <i>c</i>	výsledok hospodárenia <i>d</i>	vlastné imanie <i>e</i>
<b>Deriváty určené na obchodovanie, z toho:</b>				
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>		<b>- 735 007</b>		-829 347
Nakúpené opcie		- 735 007		-829 347

**b) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi**

Zabezpečovaná položka  <i>a</i>	Reálna hodnota	
	Bežné účtovné obdobie <i>b</i>	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie <i>c</i>
Majetok vykázaný v súvahe		
Záväzok vykázaný v súvahe	50 214 220	51 752 057
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch		
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené		
<b>Spolu</b>	<b>50 214 220</b>	<b>51 752 057</b>

**6. Bankové úvery a vydané dlhopisy**

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2025	k 31.12.2024
<b>Dlhodobé bankové úvery, z toho:</b>						<b>48 585 156</b>	<b>50 214 220</b>
Komerční banka, a.s.	EUR	3M EURIBOR +MARŽA	30.09.2027	48 585 156	50 214 220	48 585 156	50 214 220
<b>Krátkodobé bankové úvery, z toho:</b>						1 629 064	1 537 837
Komerční banka, a.s.	EUR	3M EURIBOR +MARŽA	31.12.2025	1 629 064	1 537 837	1 629 064	1 537 837
<b>Spolu</b>						<b>50 214 220</b>	<b>51 752 057</b>

**7. Prijaté pôžičky**

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Dlhodobé pôžičky, z toho:				0	0	0	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:				0	0	0	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
<b>Spolu</b>						<b>0</b>	<b>0</b>

**8. Časové rozlíšenie**

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	453 884	595 412
úroky z úveru	453 883	595 412
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 804 312	1 806 111
Nájomné a SPN vyfakturované dopredu	1 804 312	1 806 111
<b>Spolu</b>	<b>2 258 195</b>	<b>2 401 523</b>

**IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Čistý obrat**

Infomácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2025	2024
<b>Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:</b>	<b>8 044 025</b>	<b>8 964 586</b>
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	8 044 025	8 964 586
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
<b>Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou</b>	<b>66 692</b>	<b>544 863</b>
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>8 110 717</b>	<b>9 509 449</b>

**VÝNOSY****2. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	nájomné		Čipové karty		ostatné		Spolu	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Slovensko	8 044 025	8 964 586	0	0	66 692	544 863	8 110 717	9 509 449
<b>Spolu</b>	<b>8 044 025</b>	<b>8 964 586</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66 692</b>	<b>544 863</b>	<b>8 110 717</b>	<b>9 509 449</b>

**3. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti**

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2025	2024
<b>Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>10 383</b>	<b>392 687</b>
poistné plnenie	0	0
odstupné	0	0
Pokuty a penále	0	920
finančná kompenzácia	0	0
výnosy z odpísaných pohľadávok	0	0
ostatné	10 383	391 677
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>59 412</b>	<b>457 752</b>
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>59 412</i>	<i>457 752</i>
Výnosové úroky	56 309	152 176
Výnosy derivátové operácie	3 103	305 576

**NÁKLADY****4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti**

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobných nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke

<b>Názov položky</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>2 037 695</b>	<b>2 403 663</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>9 555</i>	<i>21 813</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	9 500	13 500
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	55	8 313
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>2 028 140</i>	<i>2 381 850</i>
náklady na softvérové služby	0	0
valuácie	19 200	33 550
odmena správcu	73 080	76 653
prenájom pozemkov	0	0
opravy a údržba	228 979	221 793
prerábky priestorov nových nájomcov	0	63 318
právne služby	21 290	123 197
odmeny za sprostredkovanie	80 922	393 102
Asset mng služby	177 992	0
SBS a recepcia- pausal	242 083	260 804
Upratovanie, zimna pohotovosť - pausal	152 575	153 238
Udržba zelene - pausal	23 123	2 688
Technicke zabezpečenie (udrzbari) - pausal	389 504	220 783
Deratizacia, desinsekcia	1 989	7 956
Umyvanie fasady - pravidelne	0	0
Cistiace rohože - prenájom	0	0
Licencovana osoba (fakturacia-technik PO, BOZP, CO)	0	0
Odvoz a likvidacia odpadu	20 048	16 948
Telekomunikacie - hovorne	0	0
Telekomunikacie - internet	1 071	1 174
Ostatné netechnické služby (v 2023 služby CBRE)	148 509	120 931
Ostatné	447 775	685 715
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>58 669</b>	<b>640 924</b>
poistenie nehnuteľnosti	26 778	28 897
náklady na spoluúčasť na poisťovnej udalosti	0	0
Pokuty	1 090	2 239
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	2 898	282 033
refakturácie nákladov	966	267 997
koef. DPH	23 389	26 489
Ostatné	3 538	33 269
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>2 651 402</b>	<b>3 685 574</b>
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>8</i>	<i>364</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	8	364
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>2 651 394</i>	<i>3 685 210</i>
úroky z úveru	2 334 163	3 254 405
úroky z pôžičiek	0	0
Náklady deriváty	314 555	326 228
bankové poplatky	2 676	104 577
Manká a škody na finančnom majetku	0	0

Prehľad osobných nákladov

Názov položky	2025	2024
<b>Osobné náklady, z toho:</b>	<b>24 327</b>	<b>7 704</b>
Odmeny členom predstavenstva	18 000	5 700
Ostatné náklady na závislú činnosť	0	0
Sociálne poistenie	4 347	1 377
Zdravotné poistenie	1 980	627

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

	Stav k 31.12.2024	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2025
Dlhodobý majetok	-28 633 950	0	-455 314	-29 089 264
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	342 351	0	-146 568	195 783
Rezervy	4 131	0	97 931	102 062
Daňové straty	2 532 098	0	-351 815	2 180 283
Nevyužité daňové odpočty	0	0		0
Ostatné	59 670	0	15 973	75 643
Opcia	346 870	-220 214	0	126 656
<b>Celkom</b>	<b>-25 695 700</b>	<b>-220 214</b>	<b>-839 793</b>	<b>-26 408 837</b>
Sadzba dane z príjmov ( v %)	24%	0	24%	24%
<b>Odložený daňový záväzok vypočítaný</b>	<b>-6 250 217</b>	<b>-52 851</b>	<b>-201 550</b>	<b>-6 398 916</b>
<b>Odložený daňový záväzok zaučtovaný</b>	<b>0</b>	<b>-52 851</b>	<b>-201 550</b>	<b>0</b>
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>6 250 217</b>	<b>-52 851</b>	<b>201 550</b>	<b>6 398 916</b>

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2025			2024		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>541 911</b>			<b>121 332</b>		
teoretická daň		130 059	24%		25 480	21%
Daňovo neuznané náklady	491 224	117 894	22%	228 376	47 959	
Výnosy nepodliehajúce dani	708 943	170 146	31%	297 465	62 468	
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-324 192	-77 806	-14%	26 122	5 486	
Zmena sadzby dane		0		0	0	
Iné	0	0			0	
<b>Spolu</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>		<b>141 393</b>	<b>116,53%</b>
Splatná daň z príjmov		10 782	1%		5 486	4,52%
Odložená daň z príjmov		201 550	37%		835 237	688,39%
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>212 332</b>	<b>38%</b>		<b>840 723</b>	<b>692,91%</b>

**V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****1. Podmienený majetok a záväzky**

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.

Spoločnosť je vlastníkom takých technických zariadení, ktoré slúžia na zabezpečenie služieb (chladenie, SHZ, zásobovanie technologickou vodou, prevádzkovanie SLP systémov) aj pre iné budovy, ktoré nie sú vo vlastníctve Spoločnosti (budovy CBC III, CBC IV, CBC V).

Spoločnosť zriadila vecné bremená zaťažujúce budovy CBC I a CBC II vo svojom vlastníctve v prospech vlastníka budov CBC III, CBC IV, CBC V spočívajúce v práve umiestnenia, prevádzky, udržiavania, opravy a výmeny sietí.

Spoločnosť zriadila vecné bremená na pozemok p.č. 21290/41 a 21290/64 v prospech vlastníka budovy so súp.č. 7608, 7609 a 7610, spočívajúce v práve vstupu a prechodu peši a v práve prejazdu a vjazdu motorovými vozidlami a nemotorovými vozidlami.

V prospech Spoločnosti ziadal vlastník budovy so súp.č. 7608, 7609 a 7610 vecné bremeno na pozemky p.č. 21290/70 spočívajúce v práve vstupu a prechodu peši a v práve prejazdu a vjazdu motorovými vozidlami a nemotorovými vozidlami.

**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 zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

**VII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI****1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami**

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2025	2024
	<b>Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv</b>		
	<b>Ostatné spriaznené strany</b>		0
Predaj služieb	ISTROCENTRUM a.s.	0	72 182
Nákup materiálu a energií	ISTROCENTRUM a.s.	0	545 845
Predaj služieb	Twin City Infrastructure s.r.o.	0	4 997
Predaj služieb	HubHub Slovakia s.r.o.	0	204 473
Nákup služieb	HB REAVIS Consulting k.s.	0	17 854
Nákup služieb	HB Reavis Investments Slovakia s. r. o.	0	374 837
Úroky z poskytnutej pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S.a r.l. (LUX)	0	116 023
Úroky z poskytnutej pôžičky	IAD IRF LUX S.á.r.l. (LUX)	19 774	
Nákup služieb	Bevix, s. r. o.	177 992	0
	<b>Spriaznená osoba</b>	<b>Stav k</b>	<b>Stav k</b>
		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv</b>		
podiel na ZI	IAD INVESTMENT FUND	25 000	25 000
Ostatné kapitálové fondy	IAD INVESTMENT FUND	36 531 064	35 031 064
	<b>Ostatné spriaznené strany</b>		
záväzky z obchodného styku	Bevix, s. r. o.	10 183	0
pohľadávky z obchodného styku		0	0

Rezervy	Bevix, s. r. o.	30 939	0
pohľadávky z obchodného styku	HubHub Slovakia s. r. o.	0	0

## 2. Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárneho orgánu

Názov položky	odmeny členom		soc a zdr poistenie		Spolu	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:</b>	<b>18 000</b>	<b>5 700</b>	<b>6 327</b>	<b>2 004</b>	<b>24 327</b>	<b>7 704</b>
<i>Priznané odmeny súčasných členov</i>	18 000	5 700	6 327	2 004	24 327	7 704
<b>Spolu</b>	<b>18 000</b>	<b>5 700</b>	<b>6 327</b>	<b>2 004</b>	<b>24 327</b>	<b>7 704</b>

## VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

**IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA****1. Vlastné imanie**

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k
	1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12. 2025
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
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	35 031 064	1 500 000	0	0	36 531 064
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	- 912 596	147 192	0	0	- 765 404
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	968 402	0	0	968 402
Neuhradená strata minulých rokov	-28 363 289	0	0	-719 391	-29 082 680
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-719 391	329 579	0	719 391	329 579
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>5 060 788</b>	<b>2 810 885</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 871 673</b>

K 31. 12. 2025 účtovná jednotka prvýkrát uplatnila účtovnú metódu účtovania nepeňažného plnenia – rent free, t. j. bezodplatného užívania prenajatých priestorov poskytnutého prenajímateľom. Vzhľadom na to, že hodnota rent free sa vecne viaže aj k predchádzajúcim účtovným obdobiam, bol účtovný dopad zmeny metodiky zachytený prostredníctvom účtu 428 – Nerozdelený zisk. Zmena metódy je detailnejšie popísaná v bode II, odsek a).

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k
	1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12. 2024
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
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	32 731 064	2 300 000	0	0	35 031 064
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	- 430 501	0	482 095	0	- 912 596
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-28 128 561	0	0	-234 728	-28 363 289
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-234 728	-719 391	0	234 728	-719 391
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>3 962 274</b>	<b>1 580 609</b>	<b>482 095</b>	<b>0</b>	<b>5 060 788</b>

## X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2025	2024
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>541 910</b>	<b>121 332</b>
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	1 499 378	1 380 255
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-231 747	-131 984
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	97 931	-170 468
Úrokové náklady (netto)	2 277 854	3 102 229
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
<b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>5 153 728</b>	<b>4 301 364</b>
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	50 517	1 057 070
Úbytok (prírastok) zásob	- 1 276	2 192
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-308 902	-525 744
Iné	0	0
<b>Prevádzkové peňažné toky</b>	<b>4 894 067</b>	<b>4 834 884</b>
Názov položky	2025	2024
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Prevádzkové peňažné toky	<b>4 894 067</b>	<b>4 834 884</b>
Zaplatené úroky	-2 334 163	-3 254 405
Prijaté úroky	56 309	152 176
Zaplatená daň z príjmov	-6 942	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>2 609 271</b>	<b>1 923 700</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku	-1 035 744	-903 518
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	230 227	4 127 540
Prijaté dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-805 517</b>	<b>3 224 022</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	1 500 000	2 300 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-1 537 837	-5 328 018
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>-37 837</b>	<b>-3 028 018</b>
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
<b>Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>	<b>1 765 917</b>	<b>1 928 658</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	3 522 834	1 594 176
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>5 288 751</b>	<b>3 522 834</b>

#### Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a peniaze na ceste.

#### Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu zostavenia účtovnej závierky, 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