

BBC Five ABC, a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Základné údaje o spoločnosti

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	BBC Five ABC, a.s. Plynárska 7/A 821 09 Bratislava
<b>Hospodárska činnosť</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• prenájom nehnuteľnosti s poskytovaním doplnkových služieb</li><li>• kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti</li><li>• kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti</li><li>• sprostredkovateľská činnosť</li><li>• prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov</li><li>• Prevádzkovanie garáží a odstavných plôch na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti</li></ul>

### 2. Zamestnanci

Spoločnosť nemá zamestnancov.

### 3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti BBC Five ABC, a.s.. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

### 4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2024

Účtovnú závierku spoločnosti BBC Five ABC, a.s., za rok 2024 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 30. júna 2025.

### 5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť nie je zahrňovaná do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

Spoločnosť BBC Five ABC, a.s. má rozhodujúci vplyv a je materskou spoločnosťou s 100 percentným podielom v spoločnosti HEC Services II, s.r.o., so sídlom Plynárska 7/A, 821 09 Bratislava. Spoločnosť BBC Five ABC, a.s. nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku pretože nemá povinnosť ju zostaviť.

## II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

### 1. Pôžičky, záruky a iné zabezpečenia poskytnuté členom orgánov spoločnosti --

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

BBC Five ABC, a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

### III. **POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka za rok 2025 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Spoločnosť vyhodnotila vplyv prebiehajúcich zmien v makroekonomickom prostredí, vojnového konfliktu na Ukrajinu, ako aj vojnového konfliktu na Blízkom východe, na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2025 a na budúcu schopnosť Spoločnosti inkasovať pohľadávky, splácať záväzky, vytvárať výnosy a získavať financovanie.
3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.) – spoločnosť nevykazuje zmluvné zľavy rovnomerne počas obdobia trvania nájomnej zmluvy, ale v období kedy boli zľavy poskytnuté.
6. Výnosy Spoločnosti tvoria tržby za prenájom kancelárskych priestorov v administratívnej budove BBC V.
7. Náklady na sprostredkovanie nájomných vzťahov – Odmeny za sprostredkovanie uzatvorenia nových nájomných zmlúv a za predĺženie existujúcich nájomných zmlúv sa účtujú do nákladov v období, v ktorom dôjde k podpísaniu príslušnej zmluvnej dokumentácie
8. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
9. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
10. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

#### **11. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie**

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny (dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.).
- b) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- c) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

BBC Five ABC, a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

- d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom:
- Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne- reálnou hodnotou.
  - Majetok novoizistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený- reálnou hodnotou.
  - Majetok obstaraný verejným obstarávateľom bezodplatne od koncesionára za plnenie vo forme koncesie na stavebné práce- reálnou hodnotou.
  - Majetok nadobudnutý kúpou podniku alebo jeho časti, a nadobudnutý vkladom podniku alebo jeho časti a majetok nadobudnutý zámenou- reálnou hodnotou.
- e) Majetok prenášaný formou finančného prenájmu sa v súvahe vykazuje ako *Dlhodobé iné pohľadávky* a krátkodobá časť v *Krátkodobých iných pohľadávkach* vo výške istiny (celková suma dohodnutých platieb znížená o nerealizované finančné výnosy). Nerealizované finančné výnosy, ktoré predstavujú rozdiel medzi celkovou sumou dohodnutých platieb a istinou, sa účtujú vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania prenájmu použitím metódy efektívnej úrokovej miery.
- f) Pohľadávky:
- pri ich vzniku- menovitou hodnotou,
  - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania - obstarávacou cenou.
- Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.
- g) Finančný majetok:
- cenné papiere, deriváty a podiely na základnom imaní ako cenné papiere určené na obchodovanie, cenné papiere v majetku fondu, deriváty, podiely na základnom imaní obchodných spoločností, ktoré nemajú podobu cenných papierov a sú v majetku fondu - reálnou hodnotou,
  - ostatné podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere-obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám),
  - peňažné prostriedky a ceniny - menovitou hodnotou.
- h) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy - očakávanou menovitou hodnotou.
- i) Závazky:
- pri ich vzniku - menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí - obstarávacou cenou,
  - nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti, a nadobudnuté vkladom podniku alebo jeho časti a nadobudnuté zámenou- reálnou hodnotou.
- j) Rezervy - v očakávanej výške záväzku alebo poistno - matematickými metódami.
- k) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku - menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí - obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- l) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy - očakávanou menovitou hodnotou.
- m) Deriváty - nakúpené deriváty sa oceňujú obstarávacou cenou.
- n) Daň z príjmov splatná - podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 24 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- o) Daň z príjmov odložená - Spoločnosť posúdila realizovateľnosť odloženej daňovej pohľadávky vyplývajúcej z dočasných rozdielov a daňových strát na prenos do budúcich období. Vzhľadom na mieru neistoty pri odhade budúcich zdaniteľných ziskov sa spoločnosť rozhodla uplatniť princíp opatrnosti a odloženú daňovú pohľadávku neúčtovať, s výnimkou položiek, pri ktorých sa očakáva ich reverzácia v priebehu nasledujúcich 12 mesiacov.

BBC Five ABC, a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**12. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie**

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na environmentálne záväzky, emisné kvóty a rezervu na odchodné a iné dlhodobé zamestnanecké požitky. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzujú ich výška a odôvodnenosť.
  - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
    - k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní 100 %, od 180-360 dní 50 %, z ostatných pohľadávok po lehote splatnosti nad 90 dní 25 %.
  - Posúdenie zníženia hodnoty majetku  
Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. V znaleckom posudku je ocenenie stanovené výnosovou metódou. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, Spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. Na základe porovnania tejto hodnoty s aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve Spoločnosti nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.
  - Plán odpisov  
Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

<b>Druh majetku</b>	<b>Životnosť</b>	<b>Ročná sadzba odpisov</b>
Stavby	40	1/40
Stavby - nadštandardy	počas doby nájmu	1/doba nájmu
Stroje, prístroje a zariadenia	4, 6, 12	1/4, 1/6, 1/12
Drobný dlhodobý hmotný majetok	1	1/1
Nehmotný majetok - goodwill	zostatková doba životnosti budovy	1/ZD

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy. Goodwill sa odpisuje počas zostávajúcej doby životnosti základnej budovy.

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

- b) Podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach sa ponechávajú v pôvodnom ocenení. Metóda vlastného imania sa použila iba pre potrebu výpočtu opravnej položky.
- Pri cenných papieroch držaných do splatnosti sa ich ocenenie odo dňa vyrovnania nákupu do dňa splatnosti postupne zvyšuje o výnosové úroky (amortizované náklady).
- c) Cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere sa oceňujú reálnou hodnotou.
- d) Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.
- e) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou.

BBC Five ABC, a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**13. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a v deň, ktorým je rozhodný deň, ku ktorému sa preberá majetok a záväzky od zahraničnej zanikajúcej právnickej osoby. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

**14. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód**

Spoločnosť v roku 2025 nezmenila účtovné zásady a účtovné metódy.

**15. Oprava významných chýb minulých období**

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

**IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Dlhodobý majetok**1.1. Goodwill

Spoločnosť eviduje goodwill od 1. januára 2019, ktorý vznikol pri zlúčení spoločnosť BBC Five ABC, a.s. a ZRU Slovakia s.r.o. k 1. januáru 2019.

**2. Deriváty**

Deriváty zahŕňajú:

Položka	31.12.2025		Zabezpečená položka
	pohľadávky	záväzky	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	-	-	-
Úrokový swap	-	43 381	-

Položka	31.12.2024		Zabezpečená položka
	pohľadávky	záväzky	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	-	-	-
Úrokový swap	195 163	-	-

Položka	31.12.2025		31.12.2024	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-)		Zmena reálnej hodnoty (+/-)	
	s vplyvom na		s vplyvom na	
	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	-	-	-	-
Úrokový swap	-	238 544	-	779 494

BBC Five ABC, a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**3. Závazky**3.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

<b>Položka</b>	<b>31. 12. 2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	11 281 775	10 888 388
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	3 826 408	3 488 131
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>15 108 183</b>	<b>14 376 519</b>

Okrem záväzkov uvedených vyššie má spoločnosť dlhodobý bankový úver, z ktorého 26 445 402 EUR (2024: 25 803 004 EUR) má zostatkovú dobu splatnosti jeden až päť rokov a 0 EUR (2024: 0 EUR) viac než päť rokov. V roku 2025 bol zmenený splátkový kalendár a skrátená doba splatnosti z 31. decembra 2033 na 31. decembra 2029.

3.2. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (ICO: 00151653) na pozemky registra C KN parc.c.9361/10, 9361/21 a stavbu Parkovací dom s.p.c.5945 na parc.c.9361/21, podľa V- 37370/2019 zo dňa 17. decembra 2019.

Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (ICO: 00151653) na pozemky registra C KN parc.c.15359/74, 15359/78 a stavbu B-Business Center V s.p.c.5944 na parc.c.15359/78, podľa V- 37370/2019 zo dňa 17. decembra 2019.

**4. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Spoločnosť neviduje náklady a výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

**V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA****1. Podmienené záväzky**

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2025 daňové priznania spoločnosti za roky 2021 až 2024 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Spoločnosť neviduje podmienené záväzky.

**2. Podmienený majetok**

Spoločnosť neviduje podmienený majetok.

**3. Podsúvahové účty**

Spoločnosť neviduje podsúvahové účty.

**VI. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 31. decembri 2025 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.