

**Universal spa, s.r.o.**  
Účtovná závierka k 31. decembru 2025

Poznámky Úč POD 3-01

IČO			4	5	5	7	9	8	2	2
DIČ	2	0	2	3	0	5	1	9	8	7

**A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**

**1. Obchodné meno a sídlo**

Universal spa, s.r.o.  
Kukučínova 2042/3  
069 01 Snina  
IČO: 45 579 822

Spoločnosť Universal spa, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 13. mája 2010 a do Obchodného registra bola zapísaná dňa 4. júna 2010 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka 65543/B). Od 28.2.2025 zmenila Spoločnosť sídlo (Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka 52343/P). Predchádzajúca adresa Spoločnosti bola SKY PARK OFFICES 1, Bottova 7939/2A, 811 09 Bratislava.

**2. Hlavným predmetom činnosťami Spoločnosti je:**

- nákup a predaj nehnuteľnosti,
- prenájom nehnuteľnosti spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- administratívne služby.

**3. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov**

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

**4. Údaje o neobmedzenom ručení**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

**5. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením dňa 4. augusta 2025.

**6. 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 za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

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

**7. Informácia o skupine**

Spoločnosť nemá povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku.

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Konatelia

Ing. Arch Nikoleta Jančeková (Vznik funkcie: 02.10.2024)  
Ondrej Mihočka (od 27.7.2021 do 30.06.2024)  
Gordon Pollock (od 24.05.2017 do 27.7.2021)  
MUDr. Khalid Mufareh Alzahrani (od 04.06.2010 do 24.04.2018)

Poznámky Úč POD 3-01

IČO 

4	5	5	7	9	8	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	0	2	3	0	5	1	9	8	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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).

### C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti, ktorý vlastní 100% podiel v Spoločnosti a hodnota zapísaného a splateného základného imania vo výške 5 000 EUR od 3. októbra 2023 je takáto:

Spoločníci:	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
a	b	c	d	e
REGENT CORPORATION Ltd.	5 000	100	100	-
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

### D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

#### 1. Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky

Účtovná zvierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern) a neobsahuje žiadne úpravy účtovných hodnôt a klasifikácií majetku, záväzkov a vykazovaných nákladov, ktoré by sa vyžadovali, ak by predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti nebol správny.

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

#### 2. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

##### *Úsudky*

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

##### *Neistoty v odhadoch a predpokladoch*

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

#### 3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť neobstarala počas účtovného obdobia žiadny dlhodobý hmotný ani nehmotný majetok.

Poznámky Úč POD 3-01

IČO 

4	5	5	7	9	8	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	0	2	3	0	5	1	9	8	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania.

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Pozemky sa neodpisujú.

#### **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.

#### **4. Dlhodobý finančný majetok**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

#### **5. Zásoby**

Spoločnosť nemá 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 nevyhľadateľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinnov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

#### **7. Finančné účty**

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

#### **8. 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.

#### **9. 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.

Poznámky Úč POD 3-01

IČO 4 5 5 7 9 8 2 2

DIČ 2 0 2 3 0 5 1 9 8 7

#### Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykazané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykovaná.

K 31.12.2021 spoločnosť účtovala o opravnej položke k Pozemkom vo výške 5 059 193 EUR. Hodnota pozemkov bola posúdená znalcom k 31.12.2021.

#### 10. 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.

#### 11. 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.

#### 12. 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.

#### 13. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov

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

Kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka účtovná jednotka	BO	vytvorila		nevytvorila	X
	PO	vytvorila		nevytvorila	X

BO-bežné obdobie

PO-predchádzajúce obdobie

#### 14. 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.

Poznámky Úč POD 3-01

IČO 

4	5	5	7	9	8	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	0	2	3	0	5	1	9	8	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

#### 15. 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.

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia nevykonávala žiadnu činnosť.

#### 16. 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.

#### 17. 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.

V roku 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období

#### 18. Dorovnávacia daň

Vedenie spoločnosti je zodpovedné za posúdenie dopadov pravidiel dorovnacej dane (Pillar 2). Vzhľadom na aktuálne dostupné informácie a rozsah poskytovaných podkladov nebolo k dátumu zostavenia účtovnej závierky vykonané detailné posúdenie ani kvantifikácia prípadných dopadov.

Vedenie spoločnosti bude situáciu priebežne monitorovať a v prípade potreby zabezpečí adekvátne posúdenie a zohľadnenie v účtovnej závierke.

### E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

#### 1. Informácie o záväzkoch

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

**Universal spa, s.r.o.**  
Účtovná závierka k 31. decembru 2025

Poznámky Úč POD 3-01

IČO 

4	5	5	7	9	8	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	0	2	3	0	5	1	9	8	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov položky	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky po splatnosti	0	27 542
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	494 813	354 594
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
<b>Závazky spolu</b>	<b>494 813</b>	<b>382 136</b>

## F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 1. Podmieneny majetok

Súdne spory uvedené nižšie boli počas účtovného roka 2025 urovnané. K 31. decembru 2025 spoločnosť neeviduje žiadny podmienený majetok.

- Spoločnosť viedla súdny spor PN-4Cb/140/2018 voči bývalému konateľovi z dôvodu uzatvorenej Zmluvy o vyrovnaní vo výške 2.500.000 Eur. Spoločnosť spochybňovala platnosť tejto dohody a tým pádom aj záložné právo vytvorené v prospech Universal Spa na zabezpečenie pohľadávok spoločnosti NNS z Dohody o urovnaní. Spoločnosť žiadala o vrátenie už vyplatenej sumy 200.000 Eur.
- V roku 2022 súd priznal povinnému (Universal spa) náhradu trov konania spojené s exekúciou 133EX/859/2018 v plnej výške a zaviazal oprávneného (MUDr. Khalid Alzahrani) na náhradu trov konania povinnému v sume 8 732,74 Eur. Pohľadávka bola urovnaná.

### 2. Podmienené záväzky

Podmienené záväzky nižšie boli počas účtovného roka 2025 urovnané. K 31. decembru 2025 spoločnosť neeviduje žiadny podmienený záväzok.

- Spoločnosť viedla súdny spor voči spoločnosti Zahran s.r.o. o neuhradené záväzky vo výške 6.840 Eur, Spoločnosť bola presvedčená, že spoločnosť Zahran s.r.o. nemá nárok na úhradu záväzkov, nakoľko všetky záväzky boli uhradené a prípadný súdny spor sa skončí v jej prospech.
- Voči Spoločnosti bola vedená exekúcia 133EX/859/2018, ktorú podal bývalý konateľ. Exekúcia bola vo výške 1.644.063 Eur. Táto exekúcia bola spojená so súdnym sporom PN-4Cb/140/2018 spomínaný vyššie v časti F. 1. Podmieneny majetok.
- Voči exekúcii 133EX/859/2018 sa spoločnosť odvolala v zákonnej lehote a žiadala o jej zastavenie a zaviazat oprávneného na náhradu trov vo výške 4.374,53E Eur. Súd priznal v roku 2019 oprávnenému (MUDr. Khalid Alzahrani) nárok na náhradu trov exekúcie vo výške 2.187,25 Eur. Tento záväzok bol urovnaný.

Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

## G. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2025 resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.