

IČO	4	7	2	4	3	3	9	2		
DIČ	2	0	2	3	6	4	8	1	5	4

## ČLÁNOK I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Pribinova 19, a.s.  
Malý Trh 2/A  
811 08 Bratislava

### Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

– prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom.

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

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 11. novembra 2025.

### 3. 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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

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.

### 4. Informácie o skupine

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

### 5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky

Spoločnosť nemá zamestnancov.

## ČLÁNOK II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

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

## Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### 1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

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

Pre dosiahnutie verného a pravdivého obrazu sa upravili metódy vykazovania výnosov (spoločnosť zrealnila vykázania výnosov - rent-free). Rozdiely zo zmien použitých účtovných metód a účtovných zásad podľa § 7 ods. 3 zákona o účtovníctve sa zaúčtovali na účte 428 – Nerozdelaný zisk minulých rokov alebo na účte 429 – Neuhrazená strata minulých rokov

### 2. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

### Úsudky

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

IČO	4	7	2	4	3	3	9	2
DIČ	2	0	2	3	6	4	8	1

**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. Spôsob a určenie oceňovania majetku a záväzkov (vrátane rozhodujúcich odhadov):**

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

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

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje postupne počas predpokladanej doby používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Ocenené práva	50	lineárna	2

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorázovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	32 a 50	lineárna	3,13 a 2
Stroje, prístroje a zariadenia	2, 6 a 10	lineárna	50, 16,67 a 10
Inventár	6	lineárna	16,67
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	lineárna	100

**4. 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 nevykázateľné pohľadávky.

**5. Finančné účty**

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

**6. 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.

**7. 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.

Určenie ocenenia **finančných nástrojov alebo majetku**, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **reálnou hodnotou**: úrokový swap

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 4 7 2 4 3 3 9 2

DIČ 2 0 2 3 6 4 8 1 5 4

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

Finančné nástroje definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy).

Opravné položky k majetku, okrem dlhobovej pohľadávky a dlhobovej pôžičky, stanovila UJ odborným odhadom bonity príslušného majetku.

Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.

**8. 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.

**9. Cudzía mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

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.

**10. Výnosy**

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

**11. 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.

**Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Goodwill**

Spoločnosti sa netýka.

**2. Finančné deriváty**

Názov položky <i>a</i>	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja <i>d</i>
	pohľadávky <i>b</i>	záväzku <i>c</i>	
<b>Deriváty určené na obchodovanie, z toho:</b>	-	-	-
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>			
Úrokový swap - ČSOB		-371 186	3,14 %
Úrokový swap - UNICREDIT		-11 816	3,16 %

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>				
Úrokový swap ČSOB + UNICREDIT		-383 002		-230 475

**a) 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>
Závazok vykázaný v súvahe (úč. 461)	49 000 000	50 250 000
<b>Spolu</b>	<b>49 000 000</b>	<b>50 250 000</b>

**3. Záväzky**

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

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Záväzky po splatnosti	16 417	50 911
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 131 965	1 662 110
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	49 177 860	50 484 235
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Záväzky spolu	51 326 242	52 197 256

Záväzky vo výške 51 326 242 EUR sú kryté záložným právom k nehnuteľnosti, k hnuiteľnému majetku, k pohľadávkam a peniazom.

Spoločnosť k 31. decembru 2025 vykázala dlhodobý bankový úver voči Československá obchodná banka, a.s. so zostatkom istiny vo výške 49 000 000 EUR, ktorý je splatný 31. marca 2028. Spomínaný úver predstavuje 95,47 % z celkových záväzkov Spoločnosti.

**4. Vlastné akcie**

Spoločnosti sa netýka.

**5. Kapitálový fond z príspevkov**

Spoločnosti sa netýka.

**6. Náklady a výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Spoločnosti sa netýka.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

4	7	2	4	3	3	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	0	2	3	6	4	8	1	5	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 1. Podmienené záväzky

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť ručí za bankový úver nehnuteľnosťou vo výške 46 734 393 EUR, hnutel'ným majetkom a pohľadávkami a podielovými listami vo výške 8 394 681 EUR a peniazmi vo výške 3 840 985 EUR,
- Spoločnosť prijala záruky počas záručnej doby od spoločnosti NECTEL v sume 24 562,89 EUR.

### 2. Ostatné finančné povinnosti

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe, sú tieto:

- Spoločnosť eviduje bankové záruky od nájomcov – Eviden Slovakia s.r.o. vo výške 131 597,89 EUR, Roche Slovensko, s.r.o. vo výške 115 680,46 EUR.

## Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI

### (Následné udalosti)

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 k 31. decembru 2025, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.