

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2025

zostavené podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie
pre malé účtovné jednotky

Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE1) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	Pribinova 40, s. r. o.
Sídlo:	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra: 20.06.2017
Hlavný predmet podnikania:	Prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s nájmom
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť Pribinova 40, s.r.o. nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2025

2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky:

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti zostavená k 31.12.2024 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka dňa 28.11.2025.

Spoločnosť sa v zmysle § 67 Obchodného zákonníka nachádza v kríze k 31.12.2025. Spoločnosť robí opatrenia smerujúce k odstráneniu dôvodov tejto situácie. Spoločník očakáva, že riadnou hospodárskou činnosťou sa hodnota vlastného imania v budúcom období zvýši.

3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17, ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za obdobie od 1.1.2025 do 31.12.2025 za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou:

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovaných účtovných závierok spoločností JTRE PROPERTIES LIMITED a JTRE HOLDING LTD (former J&T REAL ESTATE HOLDING PLC). Tieto konsolidované účtovné závierky je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:

Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka je 0.

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Členom orgánov účtovnej jednotky neboli poskytnuté žiadne plnenia formou pôžičiek, záruk alebo iných zabezpečení.

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania vo svojej činnosti (going concern).

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

3) Informácie o charaktere a účele **transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky (napr. súdne spory, zmluvy, časovo limitované licencie a oprávnenia, podnikové kombinácie, záväzky investovať, dopad legislatívy, celkový pokles v hospodárskom segmente):

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

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku sú úroky z cudzích zdrojov, 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 hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je nižšia ako 100 EUR, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda pre účtovné odpisy a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	číslo účtu	doba odpisovania (počet rokov)	odpisová sadzba (%)
Budovy	021	40	2,5
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	022	6	16,67
Vecné bremeno	014	40	2,5

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. Zníženie ocenenia pohľadávok prostredníctvom tvorby opravných položiek sa tvorí k pochybným pohľadávkam a nevymožiteľným pohľadávkam.

Opravná položka na pohľadávky z obchodného styku sa vytvára k pohľadávkam po lehote splatnosti viac ako 1 rok a ak existuje objektívny dôkaz, že obchodná spoločnosť nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky podľa pôvodných podmienok pohľadávok.

Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. Peňažné prostriedky zahŕňajú peňažnú hotovosť a vklady v bankách.

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.

Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

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.

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.

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.

Odložená daň

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Spoločnosť neúčtuje o odloženej daňovej pohľadávke. Spoločnosť nemá povinnosť účtovať o odloženej dani podľa §19 Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve. O odloženej daňovej záväzku sa účtuje na základe rozhodnutia účtovnej jednotky.

Deriváty, majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú cenou obstarania a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Spoločnosť k dátumu zostavenia účtovnej závierky využíva derivátový finančný nástroj vo forme úrokového swapu na riadenie úrokového rizika. Cieľom transakcie je fixovať variabilnú úrokovú zložku na bankovom úvere a tým obmedziť vplyv kolísania trhových úrokových sadzieb na peňažné toky spoločnosti.

5) **Informácie o oprave nevýznamných chýb:**

Nemá obsahovú náplň.

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1) **Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill:**

Nemá obsahovú náplň.

2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU):

K 31.12.2025 bola reálna hodnota úrokového swapu záporná. Zmena reálnej hodnoty derivátového finančného nástroja vykázaná vo vlastnom imaní predstavovala stratu vo výške 96 094 EUR. Táto suma je súčasťou oceňovacích rozdielov z precenenia majetku a záväzkov vo vlastnom imaní. Reálna hodnota derivátového finančného nástroja bola určená na základe ocenenia poskytnutého financujúcou bankou.

3a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

Spoločnosť nemá záväzky s dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.

3b) Celková suma zabezpečených záväzkov:

Pôžička v roku 2024 bola načerpaná v sume 56 890 000 EUR. K 31.12.2025 zostatok istiny je v sume 56 890 000 EUR. V súvislosti s pôžičkou bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam, pohľadávkam, vlastníckemu podielu a peňažným prostriedkom.

Zabezpečené záväzky	Bežné účtovné obdobie	
	Spôsob zabezpečenia	Hodnota predmetu založenia
Záväzky zabezpečené záložným právom	záložné právo - nehnuteľnosti	71 994 714
Záväzky zabezpečené záložným právom	záložné právo - pohľadávky	937 950
Záväzky zabezpečené záložným právom	Záložné právo k vlastníckemu podielu	10 600 000
Záväzky zabezpečené záložným právom	záložné právo – peňažné prostriedky	6 768 587
Celková suma:	X	90 301 251

4) Informácie o vlastných akciách:

Základné imanie spoločnosti je 10 600 000 EUR splatené v plnej výške. Spoločnosť má jediného spoločníka JTRE PROPERTIES LIMITED.

5) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov:

Spoločnosť v účtovnom období nevidovala náklady alebo výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu. Významné položky výnosov a nákladov sú uvedené nižšie z dôvodu lepšej zrozumiteľnosti účtovnej závierky. Výnosy predstavujú 6 787 229 EUR z čoho významnú sumu predstavuje nájomné za prenájom nebytových priestorov a refakturácia el. energie, vody a chladu v sume 6 507 774 EUR, tržby z predaja fit outov a predstavujú 95 389 EUR. Zvyšok v sume 184 066 EUR.

Najvýznamnejšie nákladové položky tvoria: odpisy budovy vo výške 1 796 641 EUR, úroky z prijatej pôžičky 2 308 288,- EUR, ktoré sa kapitalizujú do istiny. Tento úrok bol v roku 2025 splatený.

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**Podsúvahové účty:**

Spoločnosť účtuje na podsúvahových účtoch záložné právo a bankové záruky. Spoločnosť eviduje bankové záruky vo výške 1 891 201 EUR k 31.12.2025 (k 31.12.2024 vo výške 1 705 138 EUR).

**Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI
(Následné udalosti)**

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