



VÝROČNÁ SPRÁVA 2025

Istrochem Reality, a.s., Nobelova č. 34, 836 05 Bratislava

Bratislava, marec 2026

Obsah

- 1. Profil spoločnosti**
- 2. Orgány spoločnosti**
- 3. Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave majetku za rok 2025**
- 4. Riadenie kvality**
- 5. Skrátená súvaha za rok 2025**
- 6. Skrátený výkaz ziskov za rok 2025**
- 7. Správa dozornej rady k účtovnej závierke za rok 2025**
- 8. Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke za rok 2025**
- 9. Riadna účtovná závierka spoločnosti za rok 2025**

1. Profil spoločnosti

Obchodné meno:	Istrochem Reality, a.s.
Sídlo:	Nobelova č. 34, 836 05 Bratislava Zapísaná do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sa, vložka číslo 2572/B dňa 16. októbra 2000.
IČO:	35 797 525
Právna forma:	akciová spoločnosť
Vlastnícka štruktúra:	Jediným akcionárom vlastniacim 100% podiel na základnom imaní spoločnosti je spoločnosť SynBiol, a.s., Pyšelská 2327/2, 149 00 Praha, Česká republika.
Základné imanie:	100 743 549 €
Akcie:	55 ks kmeňových akcií v listinnej podobe znejúcich na meno v menovitej hodnote 1 akcie 33 194 €, 1 ks kmeňová akcia v listinnej podobe znejúca na meno v menovitej hodnote 98 917 879 €; akcie nie sú verejne obchodovateľné.

Hlavnou oblasťou podnikania spoločnosti je prenájom nehnuteľností a poskytovanie služieb s nájmom spojených, nakladanie s nebezpečným odpadom, podnikanie v elektroenergetike (dodávka a distribúcia elektriny), plynárenstve (dodávka a distribúcia plynu), rozvod pitnej a priemyselnej vody.

2. Orgány spoločnosti

Predstavenstvo

Orgány spoločnosti pracovali počas celého roka 2025 v nezmenenom zložení:

Ing. Jindřich Archalous	predseda predstavenstva
Ing. Pavol Zelenay	podpredseda predstavenstva
Ing. Robert Konopka	člen predstavenstva

Dozorná rada

JUDr. Vojtech Agner	predseda dozornej rady
Ing. Silvia Slezáková	člen dozornej rady
Ing. Andrej Ševčík	člen dozornej rady

3. Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave majetku za rok 2025

Spoločnosť Istrochem Reality, a.s. v roku 2025 pokračovala v realizácii stratégie orientovanej na čo najefektívnejšie využitie hnutel'ného a nehnuteľného majetku na teritóriu bývalého závodu Istrochem, ale aj ďalšieho nehnuteľného majetku, ktorý vlastní aj v iných katastrálnych územiach a slúži na realizáciu podnikateľských zámerov (prevádzkový areál v Cíferi, skládka nebezpečného odpadu v Budmericiach). Zároveň počas roka pokračovala v asanácii nevyužívaných objektov bývalých výrobných prevádzok v areáli podniku.

3.1 Hospodárske výsledky

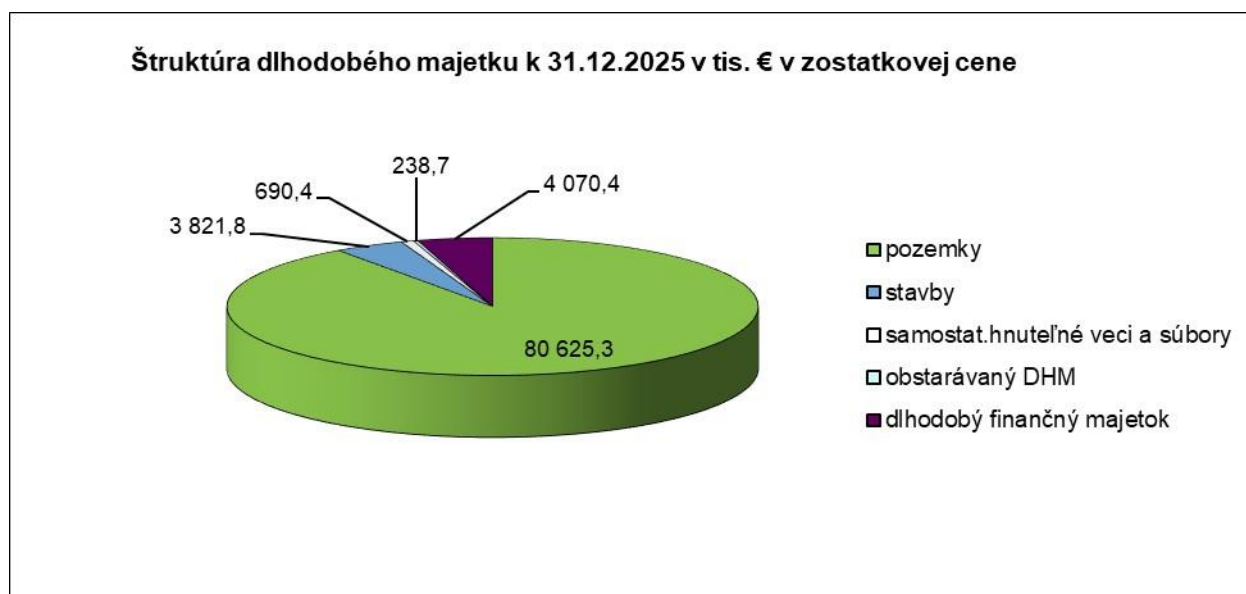
Spoločnosť v priebehu roka 2025 poskytovala služby v troch základných segmentoch svojej podnikateľskej činnosti: prenájom nehnuteľností a poskytovanie súvisiacich služieb, nákup a predaj energií (elektrina, plyn, priemyselná a pitná voda), odpadové hospodárstvo (skládkovanie nebezpečných odpadov). Spoločnosť v roku 2025 ukončila spoluprácu s majoritným odberateľom energií, spoločnosťou Duslo a.s., ktorá zatvorila svoju prevádzku pôsobiacu v Bratislave. To bolo hlavným dôvodom medziročného poklesu tržieb za predaj energií až o 37%. K ďalším obchodným partnerom patrí skupina vyše 280 nájomcov - malých spoločností a samostatných podnikateľov, ktorých prevádzky sa nachádzajú priamo v areáli spoločnosti alebo v jeho blízkosti a ktorí sú takisto odberateľmi služieb, hlavne energií a nájmu za využívanie priestorov prenajatých od spoločnosti Istrochem Reality, a.s.

Ceny elektriny v porovnaní s rokom 2024 zaznamenali pokles o 28% a ceny plynu zaznamenali nárast o 17%, čo sa prejavilo na tržbách spoločnosti medziročným poklesom o 485 tis. €.

Majtková štruktúra spoločnosti k 31. decembru 2025 zostala podobná ako v predchádzajúcich rokoch. Charakterizovaná je vysokým podielom neobežného majetku – až 90% celkového majetku, t.j. 89 446,54 tis. € v zostatkovej cene; obežný majetok vrátane časového rozlíšenia predstavuje 10 % z celkového majetku, t.j. 10 368,4 tis. €.

V priebehu roka 2025 poklesla zostatková hodnota dlhodobého hmotného majetku o 295,9 tis. € vplyvom pokračujúceho predaja nevyužívaného majetku a odpisovania majetku.

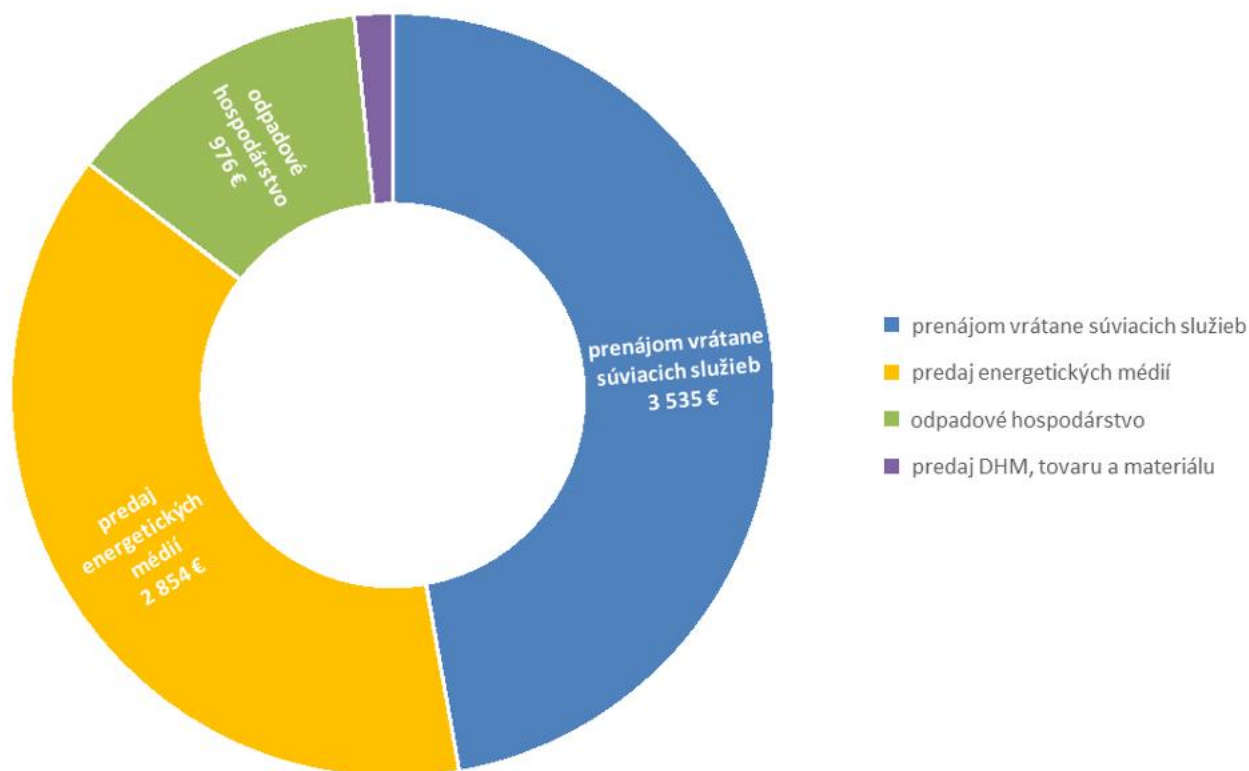
Medzi realizované investičné akcie významného charakteru v roku 2025 patrí rekonštrukcia rozvodne POP 4 – 22kV-ová časť, rekonštrukcie striech na objektoch č. 2407 dielne a č. 2410 Vzducho. Na skládke odpadov v Budmericiach bola vybudovaná prístupová komunikácia ku kazete 5, inštalovaný nový kamerový systém, pripravená projektová dokumentácia k prehĺbeniu kazety č. 5 S6-S9 a zakúpený buldozér.



Celkové tržby spoločnosti za poskytnuté služby, predaj energetických médií, výrobkov, materiálu a predaj dlhodobého hmotného majetku v roku 2025 dosiahli hodnotu 7 485,4 tis. €. Plánované ciele spoločnosť splnila na 62%. Medziročne však došlo k poklesu tržieb o 34%.

Rozhodujúcou príjmovou oblasťou je segment prenájmov a služieb s nájmom spojených s podielom 47% na celkových tržbách, ako to dokumentuje nižšie uvedená štruktúra tržieb.

Štruktúra tržieb za rok 2025 v tis. €



Tržby dosiahnuté z prenájmov objektov a poskytnutia služieb s nájmom spojených v hodnote 3535 tis. € predstavujú plnenie ročného plánu na 101% a v medziročnom porovnaní sú vyššie o 2%.



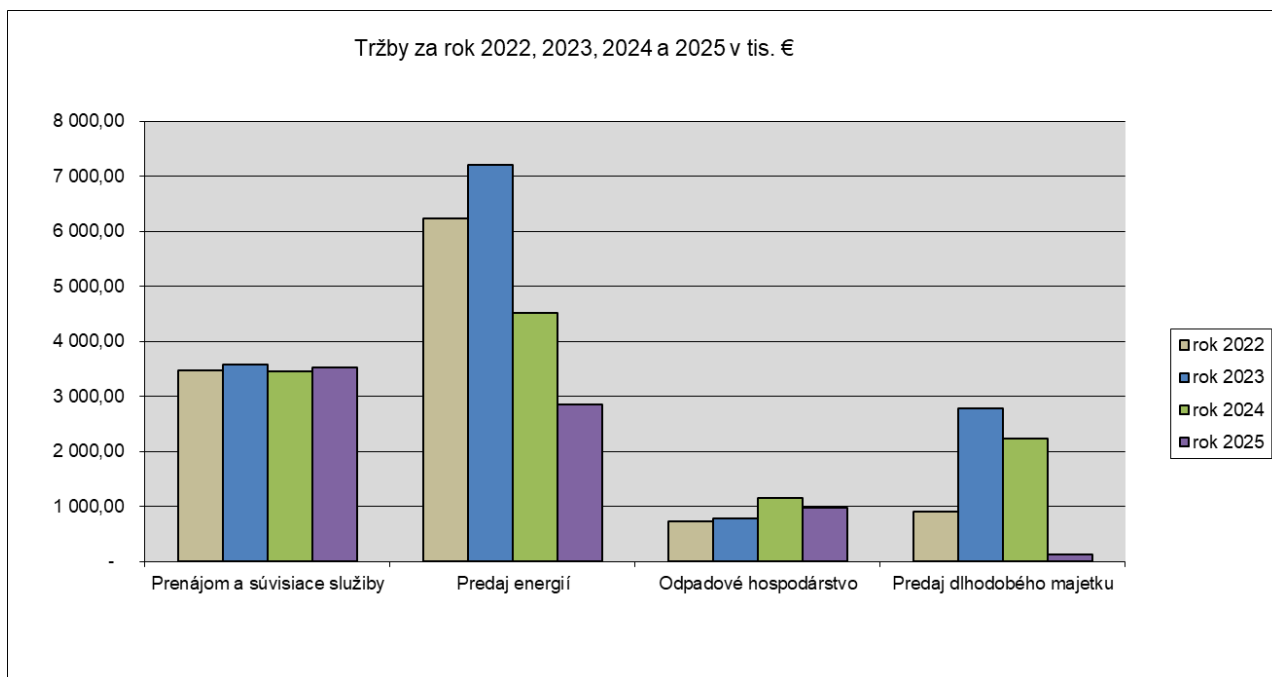
Celkové tržby za predané energie dosiahnuté v roku 2025 v hodnote 2854 tis. € predstavujú plnenie plánovaného zámeru na 71%, medziročne zaznamenali pokles o 37%.



Dosiahnuté tržby v segmente skládkovania odpadov na skládke odpadov v Budmericiach v hodnote 976 tis. € predstavujú plnenie na úrovni ročného plánu a v medziročnom porovnaní sú nižšie o 15%.

Z predaja dlhodobého majetku spoločnosť v roku 2025 získala tržby vo výške 121 tis. €, hlavne odpredajom pozemkov; medziročne tieto tržby zaznamenali pokles o 95%.

Vývoj tržieb spoločnosti za predaj jednotlivých skupín za uplynulé roky je vyjadrený nasledovným grafom.



Spoločnosť dosiahla v roku 2025 hospodársky výsledok pred zdanením stratu vo výške -446 tis. €, čo oproti plánu predstavuje zhoršenie o 784 tis. €.

Celkový hospodársky výsledok po zdanení za rok 2025 predstavuje stratu -474 817 €.

Rozdelenie hospodárskeho výsledku spoločnosti za rok 2025

Spoločnosť navrhuje dosiahnutú stratu vo výške -474 817,00 € previesť na neuhradenú stratu minulých rokov.

Výskum a vývoj – spoločnosť vzhľadom na charakter svojej činnosti nevynaložila žiadne náklady na výskum a vývoj.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Po 31. decembri 2025 nastala zmena v štatutárnom orgáne Spoločnosti.

Valným zhromaždením dňa 20. februára 2026 bol z funkcie člena predstavenstva Spoločnosti s okamžitou účinnosťou odvolaný Ing. Robert Konopka.

Valným zhromaždením dňa 20. februára 2026 bol s okamžitou účinnosťou do funkcie člena predstavenstva Spoločnosti zvolený Ing. Jan Čapek.

Predmetná zmena týkajúca sa štatutárneho orgánu Spoločnosti bola do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III zapísaná dňa 07. marca 2026.

Po ukončení účtovného obdobia 2025 nenastali v spoločnosti žiadne ďalšie udalosti osobitného významu neuvedené v tejto správe.

3.2 Rozvoj ľudských zdrojov

Spoločnosť evidovala k 31. decembru 2025 fyzický počet zamestnancov 37, z toho bolo 26 mužov a 11 žien, čo predstavuje nižší stav o 2 zamestnancov oproti obdobiu k 31. decembru 2024; z toho 16 zamestnancov bolo evidovaných v kategórii R a 21 v kategórii THP.

Spoločnosť v rámci plnenia sociálneho programu poskytovala príspevky na stravovanie, doplnkové dôchodkové sporenie, ochranu zdravia, preventívne lekárske prehliadky, hygienické a ochranné pomôcky v priemere na jedného zamestnanca mesačne 120,- €. Finančné výdaje spoločnosti na zamestnancov orientované do sociálnej oblasti a rozsah poskytovaných benefitov zamestnancom sú dlhodobo na stabilnej úrovni.

Podnikateľské zámery spoločnosti predpokladajú v roku 2026 nárast zamestnanosti na úroveň 39 zamestnancov.

3.3 Plán podnikateľskej činnosti spoločnosti v nasledujúcom období

Spoločnosť Istrochem Reality, a.s. predpokladá v roku 2026 pokračovať v realizácii svojej podnikateľskej činnosti v doterajšej štruktúre a rozsahu poskytovaných služieb v troch základných oblastiach činnosti.

Spoločnosť plánuje dosiahnutie tržieb z hospodárskej činnosti mimo predaja dlhodobého majetku v roku 2026 v hodnote 6 758 tis. €, čo predstavuje pokles o 606 tis. € (-8%) oproti skutočnosti za rok 2025. Plánované tržby za predaj energií vo výške 2 192 tis. € predstavujú pokles o 662 tis. € (-23%) oproti skutočnosti za rok 2025. Podnikateľský plán predpokladá tržby za prenájom priestorov, objektov, pozemkov vrátane poskytovania súvisiacich služieb v hodnote 3 502 tis. €, čo predstavuje medziročný pokles o 33 tis. € (-1%). Plánované tržby za uloženie a zneškodnenie odpadov na skládke odpadov vo výške 1 065 tis. € predstavujú nárast o 89 tis. € (+9%) oproti skutočnosti za rok 2025.

Na rok 2026 plánuje spoločnosť stratu -784 tis. €, čo predstavuje medziročné zhoršenie o 338 tis. €. Hlavnou príčinou takéhoto predpokladaného vývoja je naplánovaný rozsah asanačných prác v hodnote 935 tis. €

Plán na rok 2026 predpokladá zrealizovať investície vo výške 1 568 tis. €. Spoločnosť v roku 2026 predpokladá záporný bilančný cash flow vo výške 1 315,2 tis. €.

Na rekultiváciu kaziet na skládke odpadov v Budmericiach spoločnosť tvorí rezervy v zmysle plánu a platnej legislatívy.

V dôsledku konfliktu na Blízkom východe očakávame zvýšenie sadzieb ECB a spoločnosť ráta s navýšením inflácie, čo sa bude premietat' do zvyšovania cien ponúkaných služieb.

4. Riadenie kvality

Vysoká kvalita služieb poskytovaných spoločnosťou Istrochem Reality, a.s. je nevyhnutnou podmienkou jej úspechu v konkurenčnom trhovom prostredí. Rozvoj podnikania je orientovaný na dlhodobú spokojnosť zákazníkov, zamestnancov a zainteresovaných strán.

V spoločnosti je zavedený a udržiavaný systém integrovaného manažérstva (SIM).

Systém integrovaného manažérstva je neoddeliteľnou súčasťou podnikania a manažérskej filozofie Istrochem Reality, a.s. a je vyjadrením záväzku na trvalé zlepšovanie vo všetkých oblastiach, najmä v ochrane životného prostredia, prevencii znečistenia, bezpečnom prevádzkovaní, v prevencii úrazov a poškodenia zdravia a plnení stále sa zvyšujúcich požiadaviek na kvalitu. Podporu na dosiahnutie požiadaviek SIM poskytuje stanovená Politika SIM, ciele kvality a ciele a programy životného prostredia a BOZP, ktoré definujú úlohy na naplnenie Politiky SIM.

Významným uplatňovaným nástrojom riadenia SIM je pravidelný výkon interných a externých auditov, ktoré majú za úlohu neustále monitorovať zavedené manažérske systémy v spoločnosti, ako aj u dodávateľov a súčasne systematicky a nezávisle preskúmať a zabezpečovať ich zlepšovanie a efektívnosť.

Plnenie požiadaviek systémových noriem je každoročne preukazované aj v rámci preskúmania SIM vedením spoločnosti, kde sa posudzujú aj návrhy na zlepšovanie, ktoré sa týkajú všetkých procesov a poskytovaných služieb.

V novembri 2025 bol vykonaný certifikačnou spoločnosťou 3EC International a.s. dozorný audit SIM. Audit potvrdil, že SIM v spoločnosti je zavedený a funkčný a spĺňa všetky požiadavky noriem ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 a OHSAS 45001:2018 v zmysle predmetu certifikácie.

Platnosť certifikátov na zavedené manažérske systémy – SMK podľa ISO 9001:2015, SEM podľa ISO 14001:2015 a SMBOZP podľa OHSAS 45001:2018 je do 14. novembra 2027.



5. Skrátená súvaha spoločnosti Istrochem Reality, a.s.

Skrátená súvaha k 31. decembru 2025

Označ.	AKTÍVA	2025 v EUR	2024 v EUR
	Spolu majetok	99 845 972	101 471 065
A.	Neobežný majetok	89 446 540	89 742 468
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	-	-
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	85 376 117	85 672 045
A.II.1.	Pozemky	80 625 252	80 645 666
2.	Stavby	3 821 803	4 393 235
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	690 352	532 702
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	238 710	100 442
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	-	-
A.III.	Dlhodobý finančný majetok	4 070 423	4 070 423
B.	Obežný majetok	10 368 403	11 706 222
B.I.	Zásoby	18 205	18 534
B.II.	Dlhodobé pohľadávky	817 206	928 760
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	1 030 482	1 103 847
B.V.	Finančné účty	8 502 510	9 655 081
C.	Časové rozlíšenie	31 029	22 375

Označ.	PASÍVA	2025 v EUR	2024 v EUR
	Spolu vlastné imanie a záväzky	99 845 972	101 471 065
A.	Vlastné imanie	96 656 363	97 131 179
A.I.	Základné imanie	100 743 549	100 743 549
A.IV.	Zákonné rezervné fondy	424 230	369 618
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov	-4 036 599	- 4 528 099
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-474 817	546 111
B.	Záväzky	3 184 082	4 338 112
B.I.	Dlhodobé záväzky	17 900	5 608
B.II.	Dlhodobé rezervy	1 982 723	2 105 805
B.IV.	Krátkodobé záväzky	1 080 226	1 734 763
B.V.	Krátkodobé rezervy	103 233	491 936
B.VI.	Bežné bankové úvery	-	-
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci	-	-
C.	Časové rozlíšenie	5 527	1 774

6. Skrátený výkaz ziskov a strát spoločnosti Istrochem Reality, a.s

Skrátený Výkaz ziskov a strát k 31. decembru 2025

Označ.	Text	2025 v EUR	2024 v EUR
*	čistý obrat	7 364 162	9 113 904
**	Výnosy z hosp. činnosti	7 933 315	11 488 023
I.	Tržby za predaja tovaru	-	-
III.	Tržby z predaja služieb	7 364 162	9 113 904
IV.	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	-	-
V.	Aktivácia	-	-
VI.	Tržby z predaja DNHM, DHM a materiálu	121 200	2 237 597
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	447 953	136 522
**	Náklady na hospodársku činnosť	8 515 029	10 986 948
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	-	-
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	2 193 611	3 396 289
D.	Služby	2 179 111	2 472 944
E.	Osobné náklady	1 753 173	1 642 603
F.	Dane a poplatky	1 462 419	1 466 249
G.	Odpisy a opravné položky k DNHM a DHM	802 742	909 951
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	19 852	594 461
I.	Opravné položky k pohľadávkam	401	5 342
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	103 720	499 109
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 581 714	501 075
*	Pridaná hodnota	2 991 440	3 244 671
**	Výnosy z finančnej činnosti	139 224	270 426
XI.	Výnosové úroky	139 224	270 426
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených ÚJ	6 881	2 512
XII.	Kurzové zisky		
**	Náklady na finančnú činnosť	3 162	2 917
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky		
O.	Kurzové straty	239	137
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť	2 923	2 780
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	136 062	267 509
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	- 445 652	768 584
R.	Daň z príjmov	29 165	222 473
R.1.	- splatná	29 165	222 473
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 474 817	546 111

7. Správa dozornej rady k účtovnej závierke Istrochem Reality, a.s. za rok 2025

8. Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke za rok 2025



Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Istrochem Reality, a.s.:

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti Istrochem Reality, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2025 a výsledok hospodárenia Spoločnosti za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“).

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2025,
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Východisko pre náš názor

Náš audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti našej správy Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky.

Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
Karadžičova 2, 815 32 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
Tel.: +421 (0) 2 59 350 111

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., oddiel: Sro, vložka číslo: 16611/B
The firm is registered in the Commercial Register of the Bratislava III City Court, Section: Sro, Ref. No.: 16611/B
IČO/The firm's ID No.: 35 739 347
IČ DPH/VAT Reg. No.: SK2020 270 021
IBAN: SK71 1100 0000 0026 2374 0004

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle etických požiadaviek zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej „Zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok v Slovenskej republike, ako aj v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítorov (ďalej „Etický kódex audítora“). Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle etických požiadaviek Zákona o štatutárnom audite a Etického kódexu audítora.

Správa k ostatným informáciám vrátane výročnej správy

Štatutárny orgán je zodpovedný za ostatné informácie. Ostatné informácie pozostávajú z výročnej správy (ale neobsahujú účtovnú závierku a našu správu audítora k nej).

Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

V súvislosti s našim auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou prečítať si ostatné informácie a pritom zvážiť, či sú tieto ostatné informácie významne nekonzistentné s účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými počas auditu, alebo či máme iný dôvod sa domnievať, že sú významne nesprávne.

Pokiaľ ide o výročnú správu, posúdili sme, či obsahuje zverejnenia, ktoré vyžaduje Zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas nášho auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené vo výročnej správe za rok, za ktorý je účtovná závierka pripravená, sú v súlade s účtovnou závierkou, a že
- výročná správa bola vypracovaná v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Navyše na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme počas auditu získali, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Spoločnosti v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, ibaže by štatutárny orgán buď mal zámer Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus ako súčasť auditu podľa Medzinárodných auditorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.
- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov aj to, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky, vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

Ing. Petr Burget Digitally signed by
Ing. Petr Burget
Date: 2026.03.23
14:42:08 +01'00'

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.

Licencia SKAU č. 161



Ing. Ivan Kuchta

Licencia UDVA č. 1287

23. marca 2026

Bratislava, Slovenská republika

9. Riadna účtovná zvierka spoločnosti za rok 2025

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ę F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 1 5 1 1 8 2 2	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 0 1 2 0 2 5
IČO 3 5 7 9 7 5 2 5	mimoriadna	X veľká	do 1 2 2 0 2 5
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

I s t r o c h e m R e a l i t y , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

N O B E L O V A

Číslo

3 4

PSČ

Obec

8 3 6 0 5 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

M E S T S K Ý S Ú D B R A T I S L A V A I I I .

O D D I E L S A , V L O Ž K A Č . 2 5 7 2 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 9 1 5 5 9 5 8 6 6

E-mailová adresa

D A R I N A . K R A J C I R O V A @ D U S L O . S K

Zostavená dňa:

2 3 . 0 3 . 2 0 2 6

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 2 3 3 3 0 0 8 7	9 9 8 4 5 9 7 2	
			2 3 4 8 4 1 1 5	1 0 1 4 7 1 0 6 5	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 1 2 8 9 3 3 1 0	8 9 4 4 6 5 4 0	
			2 3 4 4 6 7 7 0	8 9 7 4 2 4 6 8	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	3 0 7 5		
			3 0 7 5		
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	3 0 7 5		
			3 0 7 5		
3.	Oceniťelné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	1 0 8 8 1 9 8 1 2	8 5 3 7 6 1 1 7	
			2 3 4 4 3 6 9 5	8 5 6 7 2 0 4 5	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	8 1 7 3 0 6 5 6	8 0 6 2 5 2 5 2	
			1 1 0 5 4 0 4	8 0 6 4 5 6 6 6	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	2 4 5 9 7 9 6 4	3 8 2 1 8 0 3	
			2 0 7 7 6 1 6 1	4 3 9 3 2 3 5	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	2 2 5 2 4 8 2	6 9 0 3 5 2	
			1 5 6 2 1 3 0	5 3 2 7 0 2	



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 3 8 7 1 0	2 3 8 7 1 0	1 0 0 4 4 2
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	4 0 7 0 4 2 3	4 0 7 0 4 2 3	4 0 7 0 4 2 3
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	4 0 7 0 4 2 3	4 0 7 0 4 2 3	4 0 7 0 4 2 3
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	úctovné obdobie Netto 3
				Korekcia - časť 2		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 0 4 0 5 7 4 8	1 0 3 6 8 4 0 3		
			3 7 3 4 5		1 1 7 0 6 2 2 2	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 9 6 1 3	1 8 2 0 5		
			1 4 0 8		1 8 5 3 4	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 9 2 7 7	1 7 8 6 9		
			1 4 0 8		1 8 1 7 2	
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	3 3 6	3 3 6		
					3 6 2	
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	8 1 7 2 0 6	8 1 7 2 0 6		
					9 2 8 7 6 0	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	1 8 6 0 0 0	1 8 6 0 0 0		
					3 2 9 0 0 0	



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	1 8 6 0 0 0	1 8 6 0 0 0	3 2 9 0 0 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	6 3 1 2 0 6	6 3 1 2 0 6	5 9 9 7 6 0
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 0 6 6 4 1 9	1 0 3 0 4 8 2	1 1 0 3 8 4 7
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	6 3 3 4 2 0	5 9 7 4 8 3	7 2 2 6 4 5
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	1 3 8 5 8 3	1 3 8 5 8 3	4 0 2 4 5
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto 2
Korekcia - časť 2					
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	4 9 4 8 3 7	4 5 8 9 0 0	
			3 5 9 3 7		6 8 2 4 0 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	1 8 0 9 1 8	1 8 0 9 1 8	
					2 2 0 9 4 5
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	1 6 7 9 0 7	1 6 7 9 0 7	
					1 2 1 0 3 2
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	8 4 1 7 4	8 4 1 7 4	
					3 9 2 2 5
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	8 5 0 2 5 1 0	8 5 0 2 5 1 0	9 6 5 5 0 8 1
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	7 4 8 3	7 4 8 3	6 0 0 2
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	8 4 9 5 0 2 7	8 4 9 5 0 2 7	9 6 4 9 0 7 9
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	3 1 0 2 9	3 1 0 2 9	2 2 3 7 5
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	6 4 6	6 4 6	1 6 7
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 3 1 7 3	1 3 1 7 3	2 1 2 7 2
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	1 7 2 1 0	1 7 2 1 0	9 3 6

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	9 9 8 4 5 9 7 2	1 0 1 4 7 1 0 6 5
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	9 6 6 5 6 3 6 3	9 7 1 3 1 1 7 9
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 0 0 7 4 3 5 4 9	1 0 0 7 4 3 5 4 9
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 0 0 7 4 3 5 4 9	1 0 0 7 4 3 5 4 9
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážlo (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	4 2 4 2 3 0	3 6 9 6 1 8
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	4 2 4 2 3 0	3 6 9 6 1 8
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 4 0 3 6 5 9 9	- 4 5 2 8 0 9 9
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 1 6 1 1 6 9	1 1 6 1 1 6 9
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 5 1 9 7 7 6 8	- 5 6 8 9 2 6 8
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 4 7 4 8 1 7	5 4 6 1 1 1
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 1 8 4 0 8 2	4 3 3 8 1 1 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 7 9 0 0	5 6 0 8
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	1 7 9 0 0	5 6 0 8
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	1 9 8 2 7 2 3	2 1 0 5 8 0 5
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	6 5 6 9 3 7	6 1 8 4 0 1
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	1 3 2 5 7 8 6	1 4 8 7 4 0 4
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 0 8 0 2 2 6	1 7 3 4 7 6 3
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	8 8 6 3 9 2	1 3 6 0 0 4 1
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	3 3 6 4 6 5	3 6 5 8 1 5
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	5 4 9 9 2 7	9 9 4 2 2 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	6 8 4 9 5	1 0 0 2 0 4
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	4 5 0 7 4	5 3 1 0 2
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	6 1 1 2 7	1 9 3 4 2 3
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 9 1 3 8	2 7 9 9 3
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 0 3 2 3 3	4 9 1 9 3 6
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	5 5 0 6 3	4 3 9 9 3
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	4 8 1 7 0	4 4 7 9 4 3
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	5 5 2 7	1 7 7 4
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	3 4 0 5	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	2 1 2 2	1 7 7 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	7 3 6 4 1 6 2	9 1 1 3 9 0 4
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	7 9 3 3 3 1 5	1 1 4 8 8 0 2 3
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	7 3 6 4 1 6 2	9 1 1 3 9 0 4
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	1 2 1 2 0 0	2 2 3 7 5 9 7
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	4 4 7 9 5 3	1 3 6 5 2 2
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	8 5 1 5 0 2 9	1 0 9 8 6 9 4 8
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 1 9 3 6 1 1	3 3 9 6 2 8 9
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 1 7 9 1 1 1	2 4 7 2 9 4 4
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 7 5 3 1 7 3	1 6 4 2 6 0 3
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 2 4 9 9 6 4	1 1 3 7 9 3 8
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	4 3 0 1 7 2	4 0 0 9 0 2
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	7 3 0 3 7	1 0 3 7 6 3
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 4 6 2 4 1 9	1 4 6 6 2 4 9
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	8 0 2 7 4 2	9 0 9 9 5 1
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	9 1 7 9 8 2	9 4 2 7 2 7
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	- 1 1 5 2 4 0	- 3 2 7 7 6
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	1 9 8 5 2	5 9 4 4 6 1
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	4 0 1	5 3 4 2
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 0 3 7 2 0	4 9 9 1 0 9
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 5 8 1 7 1 4	5 0 1 0 7 5



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	2 9 9 1 4 4 0	3 2 4 4 6 7 1
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 3 9 2 2 4	2 7 0 4 2 6
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	1 3 9 2 2 4	2 7 0 4 2 6
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	6 8 8 1	2 5 1 2
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 3 2 3 4 3	2 6 7 9 1 4
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 1 6 2	2 9 1 7
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52	2 3 9	1 3 7
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 9 2 3	2 7 8 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 4 4 5 6 5 2	7 6 8 5 8 4
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 9 1 6 5	2 2 2 4 7 3
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 9 1 6 5	2 2 2 4 7 3
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 4 7 4 8 1 7	5 4 6 1 1 1

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Istrochem Reality, a.s.
Nobelova č. 34
836 05 Bratislava

Spoločnosť Istrochem Reality, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 12. septembra 2000 a do Obchodného registra bola zapísaná 16. októbra 2000 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č.2572/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby,
- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom,
- skladovanie,
- elektroenergetika (dodávka elektriny, distribúcia elektriny),
- plynárenstvo (dodávka plynu, distribúcia plynu),
- výroba tepla, rozvod tepla,
- podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom,
- podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom,
- prevádzkovanie verejných vodovodov III. kategórie,

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 25. júna 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 je materskou účtovnou jednotkou, ktorá je na základe § 22 ods. 8 zákona o účtovníctve oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu, pretože je spolu s dcérskymi spoločnosťami zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti na vyššom stupni v skupine v rámci Európskej únie. Túto konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť SynBiol, a.s. so sídlom v Pyšelská 2327/2, 149 00 Praha 4 za skupinu s názvom SynBiol, a.s. Obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek je uvedené nižšie:

BERG a.s., Mariánska 11, 811 08 Bratislava 1.

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	37	37
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	37	39
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	4	4

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 25. júna 2025 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2025.

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Predstavenstvo:	Ing. Jindřich Archalous Ing. Pavol Zelenay Ing. Robert Konopka	Ing. Jindřich Archalous Ing. Pavol Zelenay Ing. Robert Konopka
Dozorná rada:	JUDr. Vojtech Agner Ing. Silvia Slezáková Ing. Andrej Ševčík	JUDr. Vojtech Agner Ing. Silvia Slezáková Ing. Andrej Ševčík

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024:

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 %				
SynBiol, a.s.	100 743 549	100%	100%	0	0	0
Spolu	100 743 549	100%	100%	0	0	0

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.

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.

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.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku nie sú úroky z úverov.

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

Za dlhodobý nehmotný majetok sa považuje nehmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako jeden rok a obstarávacia cena, reprodukčná obstarávacia cena, príp. vlastné náklady sú vyššie ako 2 400 EUR a technické zhodnotenie plne odpísaného nehmotného majetku vyššie ako 1 700 EUR.

Dlhodobý nehmotný majetok s ocenením do 2 400 EUR v jednotlivých prípadoch sa účtuje pri zaradení do užívania na ostatné služby a nesleduje sa v podsúvahovej evidencii.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku.

Za dlhodobý hmotný majetok sa považuje hmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako jeden rok a obstarávacia cena, reprodukčná obstarávacia cena, príp. vlastné náklady sú vyššie ako 1 700 EUR; výnimku tvoria stavby, byty a nebytové priestory, pri ktorých sa nesleduje limitovaná vstupná cena.

Hmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako 1 rok a jeho vstupná cena je vyššia ako 1 700 EUR a stavby, byty a nebytové priestory, pri ktorých sa nesleduje limitovaná vstupná cena, sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby používania majetku zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania.

Hmotný majetok s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok, a ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR (s výnimkou hmotného majetku charakteru výpočtovej a kancelárskej techniky s obstarávacou cenou od 350 EUR do 1 700 EUR), sa účtuje priamo do spotreby. Pre takýto majetok platia nasledovné pravidlá:

- hmotný majetok s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok a s obstarávacou cenou do 40 EUR, s výnimkou mobilných telefónov a s výnimkou vybraných položiek, o ktorých rozhodne v konkrétnom prípade riaditeľ Spoločnosti, sa účtuje jednorazovo do nákladov,
- hmotný majetok s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok a s obstarávacou cenou od 40 EUR do 1 700 EUR, mobilné telefóny bez ohľadu na obstarávaciu cenu a vybrané položky hmotného majetku s obstarávacou cenou do 40 EUR sa účtujú do nákladov, avšak sledujú sa v centrálnej evidencii a podliehajú fyzickej inventarizácii.

Hmotný majetok charakteru výpočtovej a kancelárskej techniky, napr. počítače, samostatné tlačiarne, kopírovacie stroje, faxy, skenery, a podobne s obstarávacou cenou od 350 EUR do 1 700 EUR je považovaný za dlhodobý hmotný majetok s dobou odpisovania 2 roky.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Nehnuteľný majetok			
Stavby	9 – 40	rovnomerný odpis	11,11 – 2,5
Budovy	9 – 40	rovnomerný odpis	11,11 – 2,5
Samostatný hnutel'ny majetok			
- počítače, kancelárska technika	2 – 4	rovnomerný odpis	50 – 25
- osobné automobily	4	rovnomerný odpis	25
- špeciálne nákladné automobily	6	rovnomerný odpis	16,5
- mostové žeriavy	15	rovnomerný odpis	6,66
- potrubné rozvody vrátane káblových a elektroinštalácií	2 – 20	rovnomerný odpis	50 – 5
- transformátory	12 – 20	rovnomerný odpis	8,33 – 5
- rekuperátory	12	rovnomerný odpis	8,33
- klimatizácia	8 – 20	rovnomerný odpis	12,5 – 5
- plynová kotolňa	12	rovnomerný odpis	8,33
- kávovar	4	rovnomerný odpis	25
- osobný výťah	12	rovnomerný odpis	8,33
- plynový sporák	4	rovnomerný odpis	25
- zabezpečovacie zariadenia, kamery	4	rovnomerný odpis	25
- meracie zariadenia	4	rovnomerný odpis	25

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 roku 2025 Spoločnosť vykonala test znehodnotenia vybraného dlhodobého majetku a investícií. Test preukázal, že úžitková hodnota dlhodobého majetku prevyšuje jeho účtovnú hodnotu.

c) Cenné papiere a podiely

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

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa cenné papiere a podiely oceňujú obstarávacími nákladmi, ktoré sa znížia o opravnú položku, ak existuje opodstatnený predpoklad zníženia ich hodnoty.

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 štandardných nákladov.

Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutých zásob a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok tohto majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

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 nevykázateľnosti 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, ceniny (tu: gastrokarty) 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Spoločnosť vytvorila nasledujúce rezervy: zákonnú rezervu na uzatvorenie, rekultiváciu a monitorovanie kazety 3 a kazety 5 na skládke odpadu, ďalej rezervy na odstránenie odpadu, na odchodné do dôchodku a jubileá, nevyčerpané dovolenky, pohyblivú zložku mzdy a ostatné prevádzkové náklady.

Zákonná rezerva na uzatvorenie, rekultiváciu a monitorovanie kazety 3 a kazety 5 na skládke odpadu v Budmericiach sa tvorí v súlade s § 22 zákona 223/2001 o odpadoch, v zmysle ktorého je prevádzkovateľ skládky odpadov povinný vytvárať počas doby skládkovania odpadov účelovú finančnú rezervu, ktorej prostriedky sa použijú na uzavretie, rekultiváciu a monitorovanie kazety 3 a kazety 5 na skládke odpadu po jej uzavretí.

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) Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

l) 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.

m) 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.

Odložená daňová pohľadávka sa vykazuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovať 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.

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

o) Cudzí 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.

p) Vykazovanie výnosov

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.).

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z prenájmu pozemkov a nebytových priestorov, z predaja pozemkov, skládkovanie chemického odpadu, skládkovanie inertného odpadu (tu: zemina, stavebný recyklát), za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, pitnej a priemyselnej vody a stočné.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

A. AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2025	81 749 478	24 525 193	1 960 827	0	0	0	100 442	0	108 335 940
Prírastky	0	0	0	0	0	0	526 667	4 275	530 942
Úbytky	18 822	23 076	897	0	0	0	0	4 275	47 070
Presuny	0	95 847	292 552	0	0	0	- 388 399	0	0
Stav k 31.12.2025	81 730 656	24 597 964	2 252 482	0	0	0	238 710	0	108 819 812
Oprávky									
Stav k 1.1.2025	0	19 650 533	1 428 125	0	0	0	0	0	21 078 658
Prírastky	0	783 716	134 267	0	0	0	0	0	917 983
Úbytky	0	22 681	262	0	0	0	0	0	22 943
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	20 411 568	1 562 130	0	0	0	0	0	21 973 698
Opravné položky									
Stav k 1.1.2025	1 103 812	481 425	0	0	0	0	0	0	1 585 237
Prírastky	2 049	0	0	0	0	0	0	0	2 049
Úbytky	457	116 832	0	0	0	0	0	0	117 289
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	1 105 404	364 593	0	0	0	0	0	0	1 469 997
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2025	80 645 666	4 393 235	532 702	0	0	0	100 442	0	85 672 045
Stav k 31.12.2025	80 625 252	3 821 803	690 352	0	0	0	238 710	0	85 376 117

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									
Stav k 1.1.2024	82 164 735	24 312 685	2 031 747	0	0	0	608 704	2 564	109 120 435
Prírastky	0	0	0	0	0	0	312 283	0	312 283
Úbytky	415 257	516 286	162 671	0	0	0	0	2 564	1 096 778
Presuny	0	728 794	91 751	0	0	0	- 820 545	0	0
Stav k 31.12.2024	81 749 478	24 525 193	1 960 827	0	0	0	100 442	0	108 335 940
Oprávky									
Stav k 1.1.2024	0	19 177 123	1 458 561	0	0	0	0	0	20 635 684
Prírastky	0	810 492	127 877	0	0	0	0	0	938 369
Úbytky	0	337 082	158 313	0	0	0	0	0	495 395
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	19 650 533	1 428 125	0	0	0	0	0	21 078 658
Opravné položky									
Stav k 1.1.2024	1 081 017	536 996	0	0	0	0	0	0	1 618 013
Prírastky	44 305	13 183	0	0	0	0	0	0	57 488
Úbytky	21 510	68 754	0	0	0	0	0	0	90 264
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	1 103 812	481 425	0	0	0	0	0	0	1 585 237
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2024	81 083 718	4 598 566	573 186	0	0	0	608 704	2 564	86 866 738
Stav k 31.12.2024	80 645 666	4 393 235	532 702	0	0	0	100 442	0	85 672 045

Spoločnosť nemá dlhodobý hmotný majetok krytý záložným právom ani nemá obmedzené právo s ním disponovať.

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou, vandalizmom a lúpežou až do výšky 56 771 523 EUR (2024: 56 771 523 EUR).

2. Dlhodobý finančný majetok

Výška vlastného imania k 31. decembru 2025, výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie a iné informácie o týchto účtovných jednotkách sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania*	Výsledok hospodárenia*	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv					
BERG a.s. Mariánska 11 811 08 Bratislava	100%	100%	89 933	59 608	4 070 423
Spolu					4 070 423

*) neauditované

Dlhodobý finančný majetok v roku 2025 navýšený nebol.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania*	Výsledok hospodárenia*	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv					
BERG a.s. Mariánska 11 811 08 Bratislava	100%	100%	30 325	- 169 829	4 070 423
Spolu					4 070 423

*) neauditované

3. 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 opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2025
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku	0				
Ostatné dlhodobé pohľadávky	0				
Dlhodobé pohľadávky spolu	0				
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	36 746	6 076	5 675	1 210	35 937
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	36 746	6 076	5 675	1 210	35 937
Ostatné krátkodobé pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	36 746	6 076	5 675	1 210	35 937

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2024	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2024
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	32 876	7 619	2 277	1 472	36 746
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	32 876	7 619	2 277	1 472	36 746
Ostatné krátkodobé pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	32 876	7 619	2 277	1 472	36 746

Opravné položky k pohľadávkam boli tvorené k rizikovým pohľadávkam, ktoré sú po splatnosti viac ako 90 dní.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	492 990	140 430	633 420
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	138 583	0	138 583
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	354 407	140 430	494 837
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	432 999	0	432 999
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti	180 918	0	180 918
Daňové pohľadávky a dotácie	167 907	0	167 907
Iné pohľadávky	84 174	0	84 174
Krátkodobé pohľadávky spolu	925 989	140 430	1 066 419

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	634 679	124 712	759 391
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	40 245	0	40 245
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	594 434	124 712	719 146
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	381 202	0	381 202
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti	220 945	0	220 945
Daňové pohľadávky a dotácie	121 032	0	121 032
Iné pohľadávky	39 225	0	39 225
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 015 881	124 712	1 140 593

Spoločnosť nemá pohľadávky kryté záložným právom a ani nebolo zriadené záložné právo v prospech banky.

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s pohľadávkami.

4. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 6 na strane 18.

5. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať, s výnimkou termínovaného vkladu. Spoločnosť eviduje k 31.12.2025 termínovaný vklad v celkovej výške 6 701 000 EUR. U termínovaného vkladu je možnosť ukončenia obchodu v stanovených termínoch. Splatnosť termínovaného vkladu vo výške 1 350 000 EUR je do jedného mesiaca od dátumu vkladu, vo výške 2 000 000 EUR do troch mesiacov od dátumu vkladu a vo výške 3 351 000 EUR do šiestich mesiacov od dátumu vkladu.

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
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	646	167
Predplatené služby a materiál	646	167
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	13 173	21 272
Predplatené služby a materiál	13 173	21 272
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	17 210	936
Ostatné	17 210	936
Spolu	31 029	22 375

B. PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX bod 1 na strane 21.

2. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2025	2024
Začiatkový stav sociálneho fondu	5 608	1 349
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	16 953	14 939
Tvorba sociálneho fondu spolu	16 953	14 939
Čerpanie sociálneho fondu	4 661	10 680
Konečný zostatok sociálneho fondu	17 900	5 608

3. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 6 na strane 18.

4. Závázky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025:

Názov položky	Závázky so zostatkovou dobou splatnosti			Závázky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	17 900	0	0	17 900
Závázky zo sociálneho fondu	0	17 900	0	0	17 900
Dlhodobé záväzky spolu	0	17 900	0	0	17 900
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:			866 621	19 771	886 392
Závázky voči prepojeným účtovným jednotkám			334 559	1 906	336 465
Ostatné záväzky z obchodného styku			532 062	17 865	549 927
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:			193 834		193 834
Závázky voči prepojeným účtovným jednotkám			0		0
Závázky voči zamestnancom			68 495		68 495
Závázky zo sociálneho poistenia			45 074		45 074
Daňové záväzky a dotácie			61 127		61 127
Iné záväzky			19 138		19 138
Krátkodobé záväzky spolu			1 060 455	19 771	1 080 226

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu závazky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé závazky z obchodného styku:	0	0	0	00	0
Ostatné dlhodobé závazky, z toho:	0	5 608	0	0	5 608
Závazky zo sociálneho fondu	0	5 608	0	0	5 608
Dlhodobé závazky spolu	0	5 608	0	0	5 608
Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:			1 360 041		1 360 041
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám			365 815		365 815
Ostatné závazky z obchodného styku			994 226		994 226
Ostatné krátkodobé závazky, z toho:			374 722		374 722
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám			0		0
Závazky voči zamestnancom			100 204		100 204
Závazky zo sociálneho poistenia			53 102		53 102
Daňové závazky a dotácie			193 423		193 423
Iné závazky			27 993		27 993
Krátkodobé závazky spolu			1 734 763		1 734 763

Spoločnosť nemá závazky kryté záložným právom.

5. Rezervy

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

Názov položky	Stav k				Stav k
	1.1.2025	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2025
Dlhodobé rezervy, z toho:	2 105 805	43 704	0	166 786	1 982 723
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>					
V zmysle zákona 223/2001 o odpadoch	618 401	38 536	0	0	656 937
	618 401	38 536	0	0	656 937
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>1 487 404</i>	<i>5 168</i>	<i>0</i>	<i>166 786</i>	<i>1 325 786</i>
Odstránenie ekologickej záťaže pozemkov	1 434 861	0	0	166 786	1 268 075
Odchodné	44 419	4 274	0	0	48 693
Jubileá	8 124	894	0	0	9 018
Krátkodobé rezervy, z toho:	491 936	94 436	334 863	148 276	103 233
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>					
Mzdy za nevyčerp. Dovoľenku vrát. Sociálneho poistenia	43 993	55 063	43 431	562	55 063
	43 993	55 063	43 431	562	55 063
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>447 943</i>	<i>39 373</i>	<i>291 432</i>	<i>147 714</i>	<i>48 170</i>
Odmeny pracovníkom	51 536	22 245	51 536	0	22 245
Audit	21 048	14 732	21 048	0	14 732
Služby spojené s užívaním bytov – nájomníci + správca	1 071	683	1 071	0	683
Sanácia objektov a odstránenie odpadu	350 000	0	202 286	147 714	0
Dokumentácia – transferové oceňovanie	600	0	0	0	600
Rezerva na el. energiu	23 633	1 593	15 436	0	9 790
Iné	55	120	55	0	120
Rezervy spolu	2 597 741	138 140	334 863	315 062	2 085 956

Spoločnosť tvorí rezervu na zneškodnenie odpadu z minulosti, ktorý sa nachádza v areáli spoločnosti. Výška tejto rezervy k 31. decembru 2025 bola 1 268 075 EUR (k 31. decembru 2024: 1 434 861 EUR).

Časť rezervy v minulosti vytvorenej na sanáciu objektov a odstránenie odpadu (predovšetkým stavebné suty) bola v roku 2025 použitá v čiastke 202 286 EUR a súvisiace práce boli ukončené. Zostatok rezervy v čiastke 147 714 EUR bol zrušený. Výška tejto rezervy bola k 31. decembru 2025 v čiastke 0 EUR (k 31. decembru 2024: 350 000 EUR).

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Presun	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2024					31.12.2024
Dlhodobé rezervy, z toho:	1 939 022	71 783	95 000	0	0	2 105 805
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	586 955	31 446	0	0	0	618 401
V zmysle zákona 223/2001 o odpadoch	586 955	31 446	0	0	0	618 401
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	1 352 067	40 337	95 000	0	0	1 487 404
Odstránenie ekologickej záťaže pozemkov	1 303 958	35 903	95 000	0	0	1 434 861
Odchodné	41 742	2 677	0	0	0	44 419
Jubileá	6 367	1 757	0	0	0	8 124
Krátkodobé rezervy, z toho:	458 381	475 900	- 95 000	257 903	89 442	491 936
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	43 073	43 993	0	43 073	0	43 993
Mzdy za nevyčerp. Dovoľenku vrát. Sociálneho poistenia	43 073	43 993	0	43 073	0	43 993
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	415 308	431 907	- 95 000	214 830	89 442	447 943
Odmeny pracovníkom	34 459	51 536	0	34 459	0	51 536
Audit	11 408	21 048	0	11 408	0	21 048
Služby spojené s užívaním bytov – nájomníci + správca	854	1 071	0	621	233	1 071
Odstránenie ekologickej záťaže pozemkov	95 000	0	- 95 000	0	0	0
Sanácia objektov a odstránenie odpadu	0	350 000	0	0	0	350 000
Dokumentácia – transferové oceňovanie	1 200	0	0	600	0	600
Rezerva na el. energiu	272 187	8 197	0	167 542	89 209	23 633
Iné	200	55	0	200	0	55
Rezervy spolu	2 397 403	547 683	0	257 903	89 442	2 597 741

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Stav k
	31.12.2025	31.12.2024
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	3 405	0
Ostatné	3 405	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	2 122	1 774
Ostatné	2 122	1 774
Spolu	5 527	1 774

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2025	2024
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	7 364 162	9 113 904
Tržby z predaja služieb	7 364 162	9 113 904
Čistý obrat celkom	7 364 162	9 113 904

C. VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu	Tržby za prenájom a služby s prenájom spojené		Tržby za dodávku energií a stočné		Tržby za skladovanie odpadu, z predaja tovaru a ostatné služby		Spolu	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Slovensko	3 422 233	3 314 797	2 845 742	4 489 060	1 040 928	1 217 918	7 308 903	9 021 775
Česká republika	46 924	72 220	7 996	19 570	339	339	55 259	92 129
Spolu	3 469 157	3 387 017	2 853 738	4 508 630	1 041 267	1 218 257	7 364 162	9 113 904

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
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	569 153	2 374 119
Tržby z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	121 200	2 237 597
Výnosy z odpísaných pohľadávok	284	77
Náhrady za poškodený majetok	19 395	24 014
Zmluvné pokuty a úroky z omeškania	4 048	2 706
Predaj kovového odpadu	109 713	109 650
Zrušenie ostatných rezerv	314 500	0
Ostatné	13	75
Finančné výnosy, z toho:	139 224	270 426
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>139 224</i>	<i>270 426</i>
Výnosové úroky od prepojených ÚJ	6 881	2 512
Ostatné výnosové úroky	132 343	267 914

D. NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2025	2024
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 179 111	2 472 944
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>25 161</i>	<i>22 523</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej zvierky	23 353	21 048
audítorská správa	1 808	1 475
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>2 153 950</i>	<i>2 450 421</i>
Opravy	294 795	476 038
Stočné	231 778	215 238
Údržba teritória	127 413	126 072
Strážna služba	592 474	532 453
Účtovníctvo, daňovníctvo, financovanie, kontroľing a personálne služby	128 000	128 800
Obsluha vodárne, plynových a teplovodných zariadení	180 682	169 381
Demolácia	0	294 341
Ostatné odborné poradenstvo	139 054	0
Ostatné	459 754	508 098
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	123 973	1 098 912
Manká a škody	0	1 477
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	19 852	594 461
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	401	5 342
Tvorba a zúčtovanie rezerv	38 536	417 349
Poistenie majetku a osôb	43 520	44 430
Dary	1 000	2 000
Ostatné	20 664	33 853
Finančné náklady, z toho:	3 162	2 917
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>239</i>	<i>137</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka	5	1
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>2 923</i>	<i>2 780</i>
Bankové poplatky	2 901	2 770
Ostatné	22	10

5. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2025	2024
Osobné náklady, z toho:	1 753 173	1 642 603
Mzdy	1 249 964	1 137 938
Sociálne poistenie	297 463	274 436
Zdravotné poistenie	132 709	126 466
Ostatné sociálne náklady	73 037	103 763

6. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Zaúčtovaná do vlastného imania	Teoretická odložená daň do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2025
Dlhodobý majetok	3 137 243		11 642	3 148 885
Opravná položka k majetku	481 424		- 116 831	364 593
Opravná položka k zásobám	1 408		0	1 408
Opravná položka k pohľadávkam	12 348		- 2 103	10 245
Rezervy	1 935 347		- 561 392	1 373 955
Odpočet daňových strát	0		1 148 437	1 148 437
Ostatné	2 349		57 828	60 177
Celkom	5 570 119		537 581	6 107 700
Sadzba dane z príjmov (v %)	24%			24%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	1 336 829		129 019	1 465 848
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0		0	0
Odložený daňový záväzok	0		0	0

Odložená daňová pohľadávka nebola zaúčtovaná kvôli zásade opatrnosti, keďže existuje určité riziko, že nebude možné dočasné rozdiely plne vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Suma odloženej daňovej pohľadávky vyčíslenej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	-	167 104
Suma odloženého daňového záväzku vyčísleného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	-	-
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenie daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	1 465 848	1 336 829
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	6 107 700	5 570 119

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 %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	- 445 652			768 584		
teoretická daň		- 106 956	24%		161 403	21%
Daňovo neuznané náklady	24 132	5 792		108 535	22 792	
Výnosy nepodliehajúce dani	- 156 069	- 37 457		- 373 847	- 78 508	
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	- 570 848	-137 004		907 810	190 640	
Zmena sadzby dane	0	0		0	- 167 104	
Ostatné	0	0		0	42 524	
Spolu	- 1 148 437	0		1 411 082	171 747	
Splatná daň z príjmov		3 840			171 747	
Zrážková daň		25 325			50 726	
Celková daň z príjmov		29 165			222 473	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Iné položky – drobný dlhodobý hmotný majetok	684 950	675 519

2. Podmienené 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.

VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2025 nastala zmena v štatutárnom orgáne Spoločnosti.

Valným zhromaždením dňa 20. februára 2026 bol z funkcie člena predstavenstva Spoločnosti s okamžitou účinnosťou odvolaný Ing. Robert Konopka.

Valným zhromaždením dňa 20. februára 2026 bol s okamžitou účinnosťou do funkcie člena predstavenstva Spoločnosti zvolený Ing. Jan Čapek.

Predmetná zmena týkajúca sa štatutárneho orgánu Spoločnosti bola do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III zapísaná dňa 07. marca 2026.

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne ďalšie udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2025	2024
Nákup majetku	Ostatné spriaznené strany	39 159	0
Nákup zásob	Ostatné spriaznené strany	1 468 203	219
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany	466 766	2 919 813
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany	2 229 285	3 478 230
Úroky z poskytnutých pôžičiek	Ostatné spriaznené strany	6 881	2 512

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	336 465	365 815
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	138 583	40 245
Náklady budúcich období	Ostatné spriaznené strany	0	1 190
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany	180 000	220 000

3. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

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.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Oblasť prenájmov je stabilná vplyvom navýšenia cien za poskytnutie nájomov a služieb s ním spojených. Penzión Adika má pozastavenú činnosť prevádzkovania od 01.08.2023.

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 1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	Zaokrúhlenie	Stav k 31.12.2025
Základné imanie	100 743 549	0	0	0	0	100 743 549
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	369 618	0	0	54 611	1	424 230
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 161 169	0	0	0	0	1 161 169
Neuhradená strata minulých rokov	- 5 689 268	0	0	491 500	0	- 5 197 768
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	546 111	- 474 817	0	- 546 111	0	- 474 817
Vlastné imanie spolu	97 131 179	- 474 817	0	0	1	96 656 363

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2024
Základné imanie	100 743 549	0	0	0	100 743 549
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	240 599	0	0	129 019	369 618
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	1 161 169	1 161 169
Neuhradená strata minulých rokov	- 5 689 268	0	0	0	- 5 689 268
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 290 188	546 111		- 1 290 188	546 111
Vlastné imanie spolu	96 585 068	546 111	0	0	97 131 179

Základné imanie Spoločnosti tvorí 55 akcií v menovitej hodnote 33 194 EUR a 1 ks akcia v menovitej hodnote 98 917 879 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov. Základné imanie vo výške 100 743 549 EUR je splatené.

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2024

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 546 111 EUR bol vysporiadaný nasledovne:

	2024
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	491 500
Prevod do zákonného rezervného fondu	54 611
Spolu	546 111

3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2025

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2025.

X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti 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, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2025	2024
Výsledok hospodárenia pred zdanením	- 445 652	768 584
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	917 982	942 727
Odpis zásob	0	1 477
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	- 115 240	- 32 776
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	- 809	3 870
Zmena stavu rezerv	- 511 785	200 338
Nákladové úroky (+) a výnosové úroky (-)	- 142 172	- 273 132
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	- 101 348	- 1 643 136
Strata z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	- 399 024	- 32 048
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok a časového rozlíšenia	59 759	- 20 057
Úbytok (prírastok) zásob	328	3 669
Úbytok (prírastok) záväzkov a časového rozlíšenia	- 658 421	- 290 380
Úbytok (prírastok) dlhodobých záväzkov	12 292	4 258
Prevádzkové peňažné toky	- 985 066	- 334 558
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	- 985 066	- 334 558
Prijaté úroky	123 337	270 830
Zaplatená daň z príjmov	- 76 041	- 733 875
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	- 937 770	- 797 603
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	- 519 028	- 490 954
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	264 200	2 381 097
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	- 254 828	1 890 143
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Pôžičky a úvery spriazneným osobám	40 027	- 135 828
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	40 027	- 135 828
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	- 1 152 571	956 712
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	9 655 081	8 698 369
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	8 502 510	9 655 081