



**VÝROČNÁ SPRÁVA
K 31. DECEMBRU 2024**

SPOLOČNOSTI

AUPARK Tower Bratislava s. r. o.

**EISTEINOVA 24
851 01 BRATISLAVA**

IČO: 35 930 691



Výročná správa spoločnosti
AUPARK Tower Bratislava s. r. o.
Eisteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

Obsah:

- 1. Základné údaje o spoločnosti**
- 2. Vyhodnotenie hospodárenia a predpokladaný vývoj a ciele spoločnosti**
- 3. Štruktúra majetku a vývoj základných ukazovateľov spoločnosti**
- 4. Finančná analýza – ukazovatele likvidity**
- 5. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po konci účtovného obdobia**
- 6. Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky**
- 7. Informácia o organizačnej zložke v zahraničí**
- 8. Výskum a vývoj**
- 9. Ochrana životného prostredia**
- 10. Informácia o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky**
- 11. Návrh na rozdelenie zisku**
- 12. Správa nezávislého audítora a Účtovná závierka zostavená k 31.12.2024 – Príloha č. 1**



Výročná správa spoločnosti
AUPARK Tower Bratislava s. r. o.
Eisteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: AUPARK Tower Bratislava s. r. o.

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

IČO: 35 930 691

Sídlo: Eisteinova 24, 851 01 Bratislava

Zápis do OR: 15. apríl 2005

Základné imanie: 5 000 EUR

Predmet podnikania:

- prenájom nehnuteľností spojený s doplnkovými službami – obstarávateľské služby spojené s prenájomom
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iných prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností

Konatelia spoločnosti: Mgr. Martin Šmigura

Ing. Miroslav Hilčík

Mgr. Radovan Sukup

Spoločníci: WOOD & Company, investičný fond s proměnným základním kapitálem, a.s

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2024

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
WOOD & Company, investičný fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	5 000	100%	100%	0
Spolu	5 000	100%	100%	0

Rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 12. augusta 2020 prišlo k zníženiu Základného imania spoločnosti na výšku 5 000 Eur a bolo zapísané v Obchodnom registri dňa 5. februára 2021.



Výročná správa spoločnosti
AUPARK Tower Bratislava s. r. o.
Eisteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

2. Vyhodnotenie hospodárenia a predpokladaný vývoj a ciele spoločnosti

Spoločnosť AUPARK Tower Bratislava s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) vznikla 28. februára 2005, následne bola zapísaná v Obchodnom registri dňa 15. apríla 2005. Spoločnosť je spoločnosťou s ručením obmedzeným. Spoločnosť je právnym nástupcom spoločnosti AUPARK IX, spol. s r.o., ktorá zanikla bez likvidácie zlúčením so Spoločnosťou k 1. júna 2011. Do Spoločnosti vstúpil v decembri 2013 nový spoločník, spoločnosť Office – APT, s.r.o. K 1. januáru 2012 prišlo k zlúčeniu Spoločnosti so spoločnosťou Office – APT, spol. s r.o. pričom zanikajúcou spoločnosťou bola spoločnosť Office – APT, spol. s r.o. a nástupnícka spoločnosť AUPARK Tower Bratislava s. r. o. vstúpila do všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmlúv uzatvorených týmito spoločnosťami.

Spoločnosť nezamestnáva žiadnych zamestnancov.

Spoločnosť je vlastníkom budovy AUPARK Tower na Einsteinovej ulici v Bratislave, ktorá ponúka na prenájom kancelárske priestory v celkovej prenajímateľnej ploche 32 581 m². Budova Aupark Tower mala k 31. decembru 2024 obsadenosť 94.93 %.

Hospodárenie Spoločnosti

Budova bola skolaudovaná v roku 2007 a následne sa začala obsadzovať nájomníkmi, pričom na konci roka 2011 mala budova 100% obsadenosť. Je to jedna z najlepšie vybavených administratívnych budov v Bratislave, ktorá ponúka kancelárske priestory špičkovej kvality v štandarde „A+“ (top class). K 31. decembru 2024 má Spoločnosť uzavreté nájomné zmluvy s 32 spoločnosťami.

Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti predstavoval za rok 2024 zisk vo výške 1 720 850 EUR a za rok 2023 zisk vo výške 2 106 743 EUR.

Vo finančnej oblasti za rok 2024 Spoločnosť dosiahla stratu vo výške 3 116 031 EUR a za rok 2023 Spoločnosť dosiahla stratu vo výške 2 706 122 EUR.

Celkový výsledok hospodárenia za rok 2024 predstavoval stratu vo výške 1 958 045 EUR a za rok 2023 spoločnosť dosiahla stratu vo výške 549 501 EUR.

3. Štruktúra majetku a vývoj základných ukazovateľov Spoločnosti

MAJETOK netto spolu (EUR) z toho:	31.12.2024	31.12.2023
		78 705 983
Dlhodobý nehmotný majetok	24,22%	25,0%
Dlhodobý hmotný majetok	67,39%	68,8%
Dlhodobý finančný majetok	0,12%	0,1%
Zásoby	0,00%	0,0%
Dlhodobé pohľadávky	0,00%	1,3%
Krátkodobé pohľadávky	1,50%	1,0%
Finančný majetok	6,36%	3,3%
Časové rozlíšenie	0,41%	0,5%



Výročná správa spoločnosti
AUPARK Tower Bratislava s. r. o.
Eisteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

Pasíva spolu (EUR) z toho:	31.12.2024	31.12.2023
	78 705 983	79 721 166
Vlastné imanie	4,47%	8,18%
Rezervy	0,04%	0,01%
Dlhodobé záväzky	31,31%	28,67%
Krátkodobé záväzky	1,22%	2,08%
Bankové úvery a výpomoci	61,12%	59,15%
Časové rozlíšenie	1,84%	1,91%

Významné súvahové a výsledkové položky (EUR):	31.12.2024	31.12.2023
Majetok brutto z toho:	124 686 743	122 405 600
Neobežný majetok	118 017 625	117 369 570
Obežný majetok	6 349 086	4 634 140
Časové rozlíšenie	320 032	401 890
Pasíva	78 705 983	79 721 166
Vlastné imanie	3 521 726	6 521 902
Záväzky	73 739 859	71 678 073
Časové rozlíšenie	1 444 398	1 521 191
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	9 313 135	10 590 802
Pridaná hodnota	4 960 420	5 058 589
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1 720 850	2 106 743
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-3 116 031	-2 706 122
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-1 958 045	-549 501



Výročná správa spoločnosti
AUPARK Tower Bratislava s. r. o.
Eisteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

4. Finančná analýza

Ukazovatele likvidity

Nasledujúca tabuľka vyjadruje hodnoty likvidity za sledované obdobie:

Rok	2024	2023
Okamžitá likvidita (likvidita I. stupňa)	1,68	0,54
Bežná likvidita (likvidita II. stupňa)	2,08	0,71
Celková likvidita (likvidita III. stupňa)	2,08	1,21

5. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Po skončení účtovného obdobia 2024 nenastali žiadne iné významné skutočnosti výrazne ovplyvňujúce pôsobenie Spoločnosti na trhu, okrem tých ktoré sú uvedené v poznámkach k účtovnej závierke.

6. Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky

Spoločnosť v roku 2025 očakáva priemernú obsadenosť budovy približne na úrovni takmer 97 % (príchod nájomcu AT&T Global Network Services Slovakia, s.r.o.), pri zlepšení poskytovaných služieb, ktoré sú súčasťou prenájmu predmetných priestorov. Pre rok 2025 naším hlavným cieľom je udržanie nájomcov tak, aby do konca roka 2025 bola obsadenosť budovy čo najvyššia.

7. Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá v zahraničí žiadnu organizačnú zložku.

8. Výskum a vývoj

Spoločnosť nevynakladá žiadne náklady na výskum a vývoj.

9. Ochrana životného prostredia

Spoločnosť nevynakladá prostriedky na ochranu životného prostredia.

10. Informácia o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Spoločnosť neobstarala ani neeviduje žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely, ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

11. Návrh na rozdelenie zisku/uhradenie straty

O vysporiadaní straty za rok 2024 rozhodne Valné zhromaždenie. Manažment spoločnosti navrhne spoločníkom preúčtovanie straty na účet neuhradených strát minulých rokov.

12. Správa nezávislého audítora a Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2024

Správa nezávislého audítora a Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2024 je prílohou tejto výročnej správy.