

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Nivy Tower s.r.o.
Mlynské nivy 5
821 09 Bratislava

Spoločnosť Nivy Tower s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 3. februára 2017 a do Obchodného registra bola zapísaná 16. februára 2017 (Obchodný register Okresného súdu Mestský Súd Bratislava III.v Bratislave, oddiel ISro, vložka č.117440/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností.

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 22. mája 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 sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Investments Holding S. A., so sídlom na 21, rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Camron Holdings Limited. Konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A. možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0	0

7. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Konatelia:	Matúš Lipták Ing. Radoslav Bekö Tomáš Krajčír Mgr. Marcel Sedlák	Matúš Lipták Ing. Radoslav Bekö Tomáš Krajčír Mgr. Marcel Sedlák

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov 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 %			
HB Reavis Investments Holding S.A.	27 500	100	100	0	27 500
Spolu	27 500	100	100	0	27 500

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k obchodnému podielu a súvisiace práva zo dňa 26. júna 2024 bolo zriadené záložné právo na obchodný podiel Spoločníka v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., konajúcou prostredníctvom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava.

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.

Spoločnosť k 31. decembru 2025 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 7 499 014 EUR (k 31. decembru 2024 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 6 039 794 EUR). Zároveň k 31. decembru 2025 spoločnosť vykázala zisk vo výške 654 271 EUR (resp. k 31. decembru 2024 stratu vo výške 1 474 353 EUR).

V súvislosti s rastúcimi cenami vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť. Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky.

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Vedenie spoločnosti obdržalo od materskej spoločnosti vyhlásenie o finančnej podpore, ktoré potvrdzuje, že materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu Spoločnosti a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2026.

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 môžu byť aj úroky z úverov, ak sa tak Spoločnosť rozhodla do momentu zaradenia majetku do používania.

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

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Odpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne na účet Výnosy budúcich období s vplyvom na hospodársky výsledok počas doby odpisovania majetku. Neodpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne s vplyvom na hospodársky výsledok na účet Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	rovnomerná	3,33
Samostatný huteľný majetok Stroje, prístroje a zariadenia	6-12	rovnomerná	8,33-16,67

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.

c) Dlhodobý finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje menovitou hodnotou.

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje dlhodobú pôžičku poskytnutú prepojenej účtovnej jednotke.

d) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti, ak je kúpna cena alebo uznaná hodnota vkladu vyššia ako je reálna hodnota jednotlivých zložiek majetku a záväzkov, ktorou sa tento majetok a záväzky ocenia v účtovníctve kupujúceho alebo prijímateľa vkladu. Záporný goodwill sa zaúčtuje v prospech účtu 015-Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 - Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri kúpe alebo

vlade podniku alebo jeho časti. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ťarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

Pri nepeňažnom vklade, ktorým je podnik alebo časť podniku (ďalej len „vklad podniku“), sa v účtovníctve prijímateľa vkladu podniku účtujú prijímané jednotlivé zložky majetku a záväzkov tvoriace vklad podniku na vecne príslušné účty v ocenení reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka (ďalej len „uznaná hodnota vkladu“), účtuje podľa charakteru ako goodwill alebo ako záporný goodwill na účet 015 – Goodwill.

Spoločnosti v roku 2017 vznikol záporný goodwill vo výške 40 EUR v dôsledku nepeňažného vkladu časti podniku materskou spoločnosťou. Vzniknutý záporný goodwill bol jednorazovo odpísaný v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ťarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

e) **Cenné papiere a podiely**

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

f) **Zásoby**

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa 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 váženého aritmetického priemeru.

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.

g) **Pohľadávky**

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalosti 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.

h) **Finančné účty**

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

i) **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.

j) **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.

k) 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 v roku 2025 rezervy na spoločné prevádzkové náklady a poplatky.

l) 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 účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

m) 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.

n) 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.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovej jednotke pri zlúčení, splnutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

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

o) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

p) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

q) Cudzia 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.

r) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

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.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z prenájmu nehnuteľnosti.

s) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V účtovnom období od 01. januára 2025 do 31. decembra 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	-40	10 995	0	0	10 955
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	-40	10 995	0	0	10 955
Oprávky								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	-40	8 187	0	0	8 147
Prírastky	0	0	0	0	1 894	0	0	1 894
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	-40	10 081	0	0	10 041
Opravné položky								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	2 808	0	0	2 808
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	914	0	0	914

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým nehmotným majetkom:

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota k 31.12.2025	Hodnota k 31.12.2024
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

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 1.1.2025	2 184 082	67 873 957	6 427 797	0	0	13 704	238 860	0	76 738 400
Prírastky	0	0	0	0	0	0	2 648 781	0	2 648 781
Úbytky	0	361	0	0	0	0	146	0	507
Presuny	0	2 804 564	53 289	0	0	0	-2 857 853	0	0
Stav k 31.12.2025	2 184 082	70 678 160	6 481 086	0	0	13 704	29 642	0	79 386 674
Oprávky									
Stav k 1.1.2025	0	10 005 091	2 439 447	0	0	10 339	0	0	12 454 877
Prírastky	0	2 296 947	569 734	0	0	620	0	0	2 867 301
Úbytky	0	361	0	0	0	0	0	0	361
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	12 301 677	3 009 181	0	0	10 959	0	0	15 321 817
Opravné položky									
Stav k 1.1.2025	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2025	2 184 082	57 868 866	3 988 350	0	0	3 365	238 860	0	64 283 523
Stav k 31.12.2025	2 184 082	58 376 483	3 471 905	0	0	2 745	29 642	0	64 064 857

V priebehu účtovného obdobia neboli ako súčasť ocenenia aktivované úroky.

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	2 184 082	66 025 450	6 112 139	0	0	13 704	287 893	0	74 623 268
Prírastky	0	0	0	0	0	0	2 272 948	0	2 272 948
Úbytky	0	0	0	0	0	0	157 816	0	157 816
Presuny	0	1 848 507	315 658	0	0	0	-2 164 165	0	0
Stav k 31.12.2024	2 184 082	67 873 957	6 427 797	0	0	13 704	238 860	0	76 738 400
Oprávky									
Stav k 1.1.2024	0	7 791 190	1 887 658	0	0	8 545	0	0	9 687 393
Prírastky	0	2 213 901	551 789	0	0	1 794	0	0	2 767 484
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	10 005 091	2 439 447	0	0	10 339	0	0	12 454 877
Opravné položky									
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2024	2 184 082	58 234 260	4 224 481	0	0	5 159	287 893	0	64 935 875
Stav k 31.12.2024	2 184 082	57 868 866	3 988 350	0	0	3 365	238 860	0	64 283 523

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Je zriadené záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky na pozemky parc.č. 9749/2, 9749/36, 9749/48, 9749/57, 9749/58, 9749/78, 9749/79, a stavbu na parc.č. 9749/2 a 9749/36.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2025	Hodnota k 31.12.2024
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	64 064 857	64 283 523
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

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

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	10 000 000	0	0	0	0	0	0	0	10 000 000
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	10 000 000	0	0	0	0	0	0	0	10 000 000
Opravné položky												
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	10 000 000	0	0	0	0	0	0	0	10 000 000

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým finančným majetkom:

Dlhodobý finančný majetok	Hodnota k 31.12.2025	Hodnota k 31.12.2024
Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	9 221 195	10 000 000
Dlhodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

4. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. 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:	198 525	630 688	829 213
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	88 045	255	88 300
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	110 480	630 433	740 913
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	317 520	0	317 520
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	317 520	0	317 520
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	516 045	630 688	1 146 733

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:	257 728	523 376	781 104
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	4 732	64 855	69 587
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	252 996	458 521	711 517
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	196 647	0	196 647
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	196 647	0	196 647
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	454 375	523 376	977 751

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky Spoločnosti sú predmetom záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na pohľadávky a iné práva v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky.

Pohľadávky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	1 146 733	977 751
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

5. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať s výnikou rezervného účtu dlhovej služby vo výške 1 260 000 EUR.

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:	3 992 979	4 105 479
Poistenie zodpovednosti	0	0
Vecné bremeno	3 992 979	4 105 479
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	128 703	123 222
Poistenie proti terorizmu	6 988	6 988
Poistenie zodpovednosti	4 145	3 140
Vecné bremeno	112 500	112 500
Bluepoint_ročný poplatok	4 936	0
Nájomné, poplatok za domény	91	458
Revízie, HID Origo licencie, telefónne poplatky	43	136
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	57 087	229 330
Náhrady škody z poistných udalostí	33 385	45 965
Hedging	0	44 799
Prenájom nebytových priestorov_vyúčtovanie	0	11 500
Fit-out nadštandard	300	21 079
Média	1 152	10 882
Vyúčtovanie SPN	22 250	95 105
Spolu	4 178 769	4 458 031

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 na strane 23.

2. Závazky

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

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	26 222	0	0	0	26 222
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	26 222	0	0	0	26 222
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	758 351	1 493 285	0	0	2 251 636
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	758 351	756 056	0	0	1 514 407
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	737 229	0	0	737 229
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	784 573	1 493 285	0	0	2 277 858
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	630 179	1 035 604	1 665 783
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	378 117	1 031 914	1 410 031
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	252 062	3 690	255 752
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	272 996	0	272 996
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	272 996	0	272 996
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	903 175	1 035 604	1 938 779

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu závazky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	26 222	6 568	0	0	32 790
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	26 222	0	0	0	26 222
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	6 568	0	0	6 568
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	1 374 170	1 542 178	0	0	2 916 348
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	1 374 170	0	0	0	1 374 170
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	1 542 178	0	0	1 542 178
Odlžený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	1 400 392	1 548 746	0	0	2 949 138
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 066 818	1 182 684	2 249 502
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	770 004	1 172 238	1 942 242
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	296 814	10 446	307 260
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	189 800	0	189 800
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	189 800	0	189 800
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 256 618	1 182 684	2 439 302

Informácie o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia:

Závazky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

3. Rezervy

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

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2025				31.12.2025
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	6 131	130 064	6 131	0	130 064
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>6 131</i>	<i>130 064</i>	<i>6 131</i>	<i>0</i>	<i>130 064</i>
Rezerva na prevádzkové náklady-služby	5 000	4 224	5 000	0	4 224
Rezerva na prevádzkové náklady-SPN	1 131	70 340	1 131	0	70 340
Rezerva na valuácie	0	0	1 750	0	0
Rezerva na sprostredkovanie	0	55 500	0	0	55 500
Rezervy spolu	6 131	130 064	6 131	0	130 064

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2024				31.12.2024
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	109 650	6 131	109 650	0	6 131
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>109 650</i>	<i>6 131</i>	<i>109 650</i>	<i>0</i>	<i>6 131</i>
Rezerva na prevádzkové náklady-služby	107 900	5 000	107 900	0	5 000
Rezerva na prevádzkové náklady-SPN	0	1 131	0	0	1 131
Rezerva na valuácie	1 750	0	1 750	0	0
Rezerva na sprostredkovanie	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	109 650	6 131	109 650	0	6 131

Spoločnosť predpokladá použitie rezerv v roku 2026.

4. Bankové úvery

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
			k	k	k	k
			31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Dlhodobé bankové úvery, z toho:					65 131 082	67 125 660
Syndikovaný úver	EUR	29.6.2029	65 131 082	67 125 660	65 131 082	67 125 660
Krátkodobé bankové úvery, z toho:					1 994 578	1 681 840
Syndikovaný úver	EUR	15.10.2026	1 994 578	1 681 840	1 994 578	1 681 840
Spolu					67 125 660	68 807 500

Spoločnosť uzatvorila počas roka 2024 úverovú zmluvu s konzorciom bánk UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s a Československou obchodnou bankou, a.s.

Nehnuteľný, hnuteľný majetok, pohľadávky a ostatný majetok spoločnosti sú založené ako zábezpeka za syndikovaný úver v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., konajúcou prostredníctvom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	646 134	754 060
Úroky z bankového úveru	570 851	753 235
Hedging	75 179	0
Bankový poplatok	104	0
Bankový poplatok z úveru	0	825
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	4 063 966	4 178 466
Vecné bremeno	4 063 966	4 178 466
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	2 122 979	2 058 052
Nájomné	1 525 446	1 491 678
Spoločné prevádzkové náklady	483 033	451 874
Vecné bremeno	114 500	114 500
Spolu	6 833 079	6 990 578

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2025	2024
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	9 970 426	7 613 240
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	9 969 089	7 610 031
Tržby za tovar	1 337	3 209
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	604 053	286 934
Čistý obrat celkom	10 574 479	7 900 174

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu	2025	2024
Slovensko-nájomné	7 054 347	5 167 954
Slovensko-prevádzkové náklady	2 272 437	2 015 392
Slovensko-refakturácia služieb	263 105	113 175
Slovensko-ostatné	380 537	316 719
Spolu	9 970 426	7 613 240

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
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	-2 558	59 298
Tržby z predaja dlhodobého majetku	412	23 266
Poistné plnenia-náhrady škody	-3 595	36 032
Tržby z predaja materiálu	625	0
Finančné výnosy, z toho:	619 780	363 589
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>619 780</i>	<i>363 589</i>
Bankové úroky kreditné	14 543	30 989
Úroky z poskytnutej pôžičky	592 068	196 647
Hedging	13 169	135 953

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:	2 889 618	2 897 993
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	0
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	2 889 618	2 897 993
Spoločné prevádzkové náklady	760 359	683 552
Správa budovy	295 004	314 544
Sprostredkovanie a konzultačné služby	134 319	132 839
Právne služby	38 535	94 064
Marketingové výdavky	7 910	7 963
Prevádzkové náklady_služby AM	734 650	629 223
Valuácie	2 250	500
Certifikácia	3 620	4 832
Náklady na fit-out	35 557	26 535
Náklady_parking	234 383	228 281
Náklady na poistné udalosti	2 847	36 407
Služby SBS a recepcie	332 039	310 492
Služby licencovanej osoby (PO,CO,BOZP)	4 640	4 520
Náklady na refakturácie	248 598	109 302
Servisný poplatok za čerpanie úveru	0	177 500
Informačný systém	10 953	0
Služby pre dane a účtovníctvo	40 156	52 618
Notárske poplatky	168	2 047
Telekomunikačné služby	3 387	3 625
Developerské služby	0	75 534
Ostatné	243	3 615
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	44 744	195 950
Náklady na predaný majetok	337	155 232
Náklady na predaný materiál	569	0
Poistenie zodpovednosti, proti terorizmu	19 192	16 476
Majetkové poistenie	20 449	19 702
Poistné udalosti	2 120	1 440
Ostatné	2 107	2 275
Pokuta	0	825
Finančné náklady, z toho:	3 182 638	3 876 893
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	71	244
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	1 757
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	3 182 567	3 876 649
Úroky z pôžičky	0	143 576
Úroky bankové	2 930 720	3 378 206
Bankové poplatky	29 110	35 367
Poplatok za čerpanie úveru	0	319 500
Hedging	222 737	0

5. Daň z príjmov

Názov položky	2025			2024		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	864 430			-2 296 563		
teoretická daň		181 530	21%	-482 278		21%
Daňovo neuznané náklady	3 180 803	667 969		3 196 928	671 355	
Výnosy nepodliehajúce dani	-312 262	-65 575		-638 651	-134 117	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-3 732 971	-783 924		-261 714	-54 960	
Minimálna daň	0	3 840		0	3 840	
Spolu		3 840	0%		3 840	0%
Splatná daň z príjmov		6 603	1%		9 728	0%
Odložená daň z príjmov		203 556	24%		-831 938	36%
Celková daň z príjmov		210 159	24%		-822 210	36%

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2025
Dlhodobý majetok	6 400 342	0	2 866 938	9 267 280
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	0	0	0	0
Rezervy	6 131	0	123 933	130 064
Daňové straty	4 535 011	0	-3 831 923	703 088
Nevyužitú daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	112 145	0	-7 099	105 046
Celkom	11 053 629	0	-848 151	10 205 478
Sadzba dane z príjmov (v %)	24%	21%	24%	24%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	2 652 871	0	-203 556	2 449 315
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	2 652 871	0	-203 556	2 449 315
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	2 652 871	0	-203 556	2 449 315
		0		
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. 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 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také 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
	Subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv		
Tvorba OKF	HB Reavis Investments Holding S.A.	0	6 900 000
	Ostatné spriaznené strany		
Nákup majetku	HubHub Slovakia s.r.o.	151 632	0
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	2 063 997	1 067 026
Nákup materiálu	ISTROCENTRUM s.r.o.	615 740	553 855
	Stanica Nivy s.r.o.	720	810
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	0	10 332
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	31 997	60 454
	Stanica Nivy s.r.o.	242 309	260 186
	ISTROCENTRUM s.r.o.	0	32 350
	HB REAVIS Consulting k.s.	11 972	193 256
	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o.	1 054 642	954 873
	Smart City Bridge s. r. o.	0	1 050
Predaj služieb	HubHub Slovakia s.r.o.	133 821	364 425
	Stanica Nivy s.r.o.	194 271	175 277
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	0	585
	HB Reavis Investments Slovakia s. r. o.	791 919	245 806
	Nové Apollo s. r. o.	93	0
Prijaté pôžičky – istina	HB Reavis Investments Cyprus Limited	0	-1 870 815
Prijaté pôžičky – úrok	HB Reavis Investments Cyprus Limited	0	143 576
Poskytnuté pôžičky – istina	HB Reavis Investments Holding S.A.	-778 806	10 000 000
Poskytnuté pôžičky – úrok	HB Reavis Investments Holding S.A.	592 068	196 647
		Stav k	Stav k
	Spriaznená osoba	31.12.2025	31.12.2024
	Subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv		
Vklad do základného imania	HB Reavis Investments Holding S.A.	27 500	27 500
Tvorba OKF	HB Reavis Investments Holding S.A.	19 220 000	19 220 000
	Ostatné spriaznené strany		
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s.	0	7 836
	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o.	222 154	480 956
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	902 273	1 066 491
	Stanica Nivy s.r.o.	149 228	155 445
	ISTROCENTRUM s.r.o.	128 636	218 184
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	7 740	13 330
Pohľadávky z obchodného styku	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o.	0	3 269
	HB REAVIS Consulting k.s.	1 616	0
	HubHub Slovakia s.r.o.	0	318
	Stanica Nivy s.r.o.	86 684	66 000
Prijaté preddavky na nájomné	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o.	31 465	31 465
Poskytnuté pôžičky	HB Reavis Investments Holding S.A.	9 538 715	10 196 647
Rezervy	ISTROCENTRUM s.r.o.	58 340	0

2. 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 pôžicky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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				Stav k
	1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2025
Základné imanie	27 500	0	0	0	27 500
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	19 220 000	0	0	0	19 220 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-1 542 178	804 949	0	0	-737 229
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-10 191 175	0	0	-1 474 353	-11 665 528
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 474 353	654 271	0	1 474 353	654 271
Vlastné imanie spolu	6 039 794	1 459 220	0	0	7 499 014

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k
	1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2024
Základné imanie	27 500	0	0	0	27 500
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	12 320 000	6 900 000	0	0	19 220 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-1 542 178	0	0	-1 542 178
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-7 950 455	0	0	-2 240 720	-10 191 175
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 240 720	-1 474 353	0	2 240 720	-1 474 353
Vlastné imanie spolu	2 156 325	3 883 469	0	0	6 039 794

Hodnota splateného základného imania predstavuje 27 500 EUR.

Celková hodnota ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2025 vo výške 19 220 000 EUR.

2. Prehľad ziskov a strát, ktoré boli účtovné priamo na účty vlastného imania

Spoločnosť neúčtovala zisk a stratu priamo na účty vlastného imania.

3. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2025	2024
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-737 229	-1 542 178
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov	0	0
- Precenenie úrokových opcií	-737 229	-1 542 178
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0
Spolu	-737 229	-1 542 178

4. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2024

Účtovná strata za účtovné obdobie od 01. januára 2024 do 31. decembra 2024 vo výške 1 474 353 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

- celá výška straty bola preúčtovaná na účet 429 – Neuhradené straty minulých rokov.

5. Rozdelenie zisku za bežný rok 2025

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť zisk za rok 2025 nasledovne:

- celú výšku zisku započítať s s účtom 429 - Neuhradené straty minulých rokov.

X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2025	2024
Výsledok hospodárenia pred zdanením	864 430	-2 296 563
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 867 876	2 769 380
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu rezerv	123 933	-103 519
Úrokové náklady (netto)	2 324 109	3 294 146
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-75	131 966
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	6 180 273	3 795 410
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	548 673	-112 944
Úbytok (prírastok) zásob	706	257
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-1 170 487	862 119
Prevádzkové peňažné toky	5 559 165	4 544 842
Názov položky	2025	2024
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	5 559 165	4 544 842
Zaplatené úroky	-2 284 586	-3 521 782
Prijaté úroky	289 091	30 989
Zaplatená daň z príjmov	-6 603	-5 888
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	3 557 067	1 048 161
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-2 648 633	-2 270 366
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	412	23 266
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	657 932	-10 196 647
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 990 289	-12 443 747
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	6 900 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-1 681 840	14 185 300
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	-7 195 008
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-1 681 840	13 890 292
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-115 062	2 494 706
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	4 857 556	2 362 850
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 395 367	4 857 556