

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

Spoločnosť Stanica Nivy s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 13. apríla 2017 a do Obchodného registra bola zapísaná 03. júna 2017 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sro, vložka č.120152/B).

Spoločnosť s účinnosťou k 14.03.2025 zmenila sídlo z predchádzajúcej adresy Mlynské Nivy 16 na adresu Mlynské nivy 5, 821 09 Bratislava.

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných a iných než základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou 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 24. júla 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 01. januára 2025 do 31. decembra 2025.

5. Údaje o skupine

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

6. Počet zamestnancov

Názov položky	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:	Tomáš Krajčír Mgr. Marcel Sedlák JUDr. Ján Harom Matúš Lipták	Tomáš Krajčír Mgr. Marcel Sedlák JUDr. Ján Harom Matúš Lipták

V roku 2025 nedošlo v orgánoch Spoločnosti k žiadnym zmenám.

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2025:

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 Holding CZ a.s.	3 619 000	100%	100%	0	83 945 000
Spolu	3 619 000	100%	100%	0	83 945 000

S účinkami k 1. februáru 2025 došlo k zániku spoločnosti HB REAVIS GROUP B.V. z dôvodu zlúčenia so spoločnosťou HB Reavis Holding CZ a.s.

Spoločnosť HB Reavis Holding CZ a.s. sa stala univerzálnym právnym nástupcom spoločnosti HB REAVIS GROUP B.V., t.j. s účinnosťou k 1. februáru 2025 prešli na spoločnosť HB Reavis Holding CZ a.s. všetky práva a povinnosti spoločnosti HB REAVIS GROUP B.V.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo dňa 21. novembra 2018 bolo zriadené záložné právo na obchodný podiel Spoločníka v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. konajúceho 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.

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2025 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej schopná pokračovať vo svojej činnosti. 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.

Jediný spoločník rozhodol dňa 23. apríla 2025 o prerozdelení časti ostatných kapitálových fondov z príspevkov Spoločnosti vo výške 30 000 000 EUR. Suma bola vyplatená jedinému spoločníkovi Spoločnosti z účtu Spoločnosti dňa 04. augusta 2025.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2025 vo výške 123 145 000 EUR.

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 zahŕňa 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 odovzďavaného 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 obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraduje 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 hnutelný majetok Stroje, prístroje a zariadenia	4 - 12	rovnomerná	8,33 – 25,0

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) 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 účtuje 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 vklade 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 ľarchu 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 691 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 ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

d) Cenné papiere a podiely

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

e) 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 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.

f) Pohľadávky

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

g) Finančné účty

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

h) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

i) 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.

j) 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 reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

k) 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.

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:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) 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 účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí 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 vyrovať voči budúcej 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 vykázané 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 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 predaja služieb za prenájom nehnuteľnosti.

q) Opravy 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.

r) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárania v predchádzajúcom období.

s) Ostatné informácie

Uvádzajú sa informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté pred-davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2025	0	0	0	-691	363 584	0	0	362 893
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 31.12.2025	0	0	0	-691	363 584	0	0	362 893
Oprávky								
Stav k 1.1.2025	0	0	0	-691	275 348	0	0	274 657
Prírastky	0	0	0	0	54 267	0	0	54 267
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	0	0	-691	329 615	0	0	328 924
Opravné položky								
Stav k 1.1.2025	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 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2025	0	0	0	0	88 236	0	0	88 236
Stav k 31.12.2025	0	0	0	0	33 969	0	0	33 969

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 pred-davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	-691	357 124	0	3 600	360 033
Prírastky	0	0	0	0	0	2 860	0	2 860
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	6 460	-2 860	-3 600	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	-691	363 584	0	0	362 893
Oprávky								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	-691	210 303	0	0	209 612
Prírastky	0	0	0	0	65 045	0	0	65 045
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	-691	275 348	0	0	274 657
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	146 821	0	3 600	150 421
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	88 236	0	0	88 236

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 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	18 349 271	311 793 580	13 735 231	0	0	815 943	710 452	48 369	345 452 846
Prírastky	0	0	0	0	0	0	4 822 289	0	4 822 289
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	48 369	48 369
Presuny	0	417 434	-130 687	0	0	2 202	-288 949	0	0
Stav k 31.12.2025	18 349 271	312 211 014	13 604 544	0	0	818 145	5 243 792	0	350 226 766
Oprávk									
Stav k 1.1.2025	0	34 718 749	3 900 351	0	0	527 831	0	0	39 146 931
Prírastky	0	10 395 776	1 191 612	0	0	104 035	0	0	11 691 423
Úbytky	0	0	57 332	0	0	0	0	0	57 332
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	45 114 525	5 034 631	0	0	631 866	0	0	50 781 022
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	18 349 271	277 074 831	9 834 880	0	0	288 112	710 452	48 369	306 305 915
Stav k 31.12.2025	18 349 271	267 096 489	8 569 913	0	0	186 279	5 243 792	0	299 445 744

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	18 349 271	311 403 832	13 648 917	0	0	815 011	720 686	0	344 937 717
Prírastky	0	0	0	0	0	0	510 807	67 854	578 661
Úbytky	0	0	0	0	0	0	44 047	19 485	63 532
Presuny	0	389 748	86 314	0	0	932	-476 994	0	0
Stav k 31.12.2024	18 349 271	311 793 580	13 735 231	0	0	815 943	710 452	48 369	345 452 846
Oprávky									
Stav k 1.1.2024	0	24 331 666	2 712 723	0	0	423 475	0	0	27 467 864
Prírastky	0	10 387 083	1 187 628	0	0	104 356	0	0	11 679 067
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	34 718 749	3 900 351	0	0	527 831	0	0	39 146 931
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	18 349 271	287 072 166	10 936 194	0	0	391 536	720 686	0	317 469 853
Stav k 31.12.2024	18 349 271	277 074 831	9 834 880	0	0	288 112	710 452	48 369	306 305 915

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., na pozemky parc.č. 9749/59, 9749/60, 9749/61, 9749/62, 9751/4, 9751/7, 9751/8, 9751/9, 9751/10, 9751/11, 9751/15, 9751/16, 9751/17, 9753/14, 9757/1, 9757/2, 9757/3, 9757/4, 9757/5, 9757/6, 9757/13, 9757/14, 9757/15, 9757/17, 9757/18, 9757/19, 9757/20, 9757/24, 9757/26, 9757/28, 9757/31, 9757/35, 9757/39, 9765/26, 9765/30, 9765/33, 9765/34, 9765/35, 9765/38, 9765/42, 9765/44, 9765/45, 9765/46, 9765/47, 9765/50, 9765/51, 9765/53, 9765/54, 9765/66, 21842/1, 21842/2.

Dlhodobý hmotný majetok

	Hodnota k 31.12.2025	Hodnota k 31.12.2024
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	299 445 744	306 305 915
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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	119 337	0	0	0	0	0	119 337
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	32 209	0	0	0	0	0	32 209
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	87 128	0	0	0	0	0	87 128
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	119 337	0	0	0	0	0	119 337
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	87 128	0	0	0	0	0	87 128

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	33 418	87 128
Dlhodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

4. 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 vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2025
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	671 190	647 133	61 722	675	1 255 926
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	671 190	647 133	61 722	675	1 255 926
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	46 238	0	0	0	46 238
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	46 238	0	0	0	46 238
Krátkodobé pohľadávky spolu	717 428	647 133	61 722	675	1 302 164

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, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	456 035	343 434	61 211	67 068	671 190
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	456 035	343 434	61 211	67 068	671 190
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	46 238	0	0	0	46 238
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	46 238	0	0	0	46 238
Krátkodobé pohľadávky spolu	502 273	343 434	61 211	67 068	717 428

5. Pohľadávky

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

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	9 548 831	0	9 548 831
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	186 165	0	186 165
Iné pohľadávky	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	9 362 666	0	9 362 666
Dlhodobé pohľadávky spolu	9 548 831	0	9 548 831

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	2 484 273	3 706 947	6 191 220
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	2 015 676	426 938	2 442 614
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	468 597	3 280 009	3 748 606
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	58 140	46 238	104 378
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	32 140	0	32 140
Iné pohľadávky	26 000	46 238	72 238
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 542 413	3 753 185	6 295 598

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené nižšie:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	3 606 397	0	3 606 397
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0

Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	504 696	0	504 696
Iné pohľadávky	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	3 101 701	0	3 101 701
Dlhodobé pohľadávky spolu	3 606 397	0	3 606 397

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	2 428 270	2 913 342	5 341 612
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 623 909	452 882	2 076 791
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	804 361	2 460 460	3 264 821
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	541 346	46 238	587 584
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	541 346	0	541 346
Iné pohľadávky	0	46 238	46 238
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 969 616	2 959 580	5 929 196

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 k pohľadávkam v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., s výnimkou nároku na vratku DPH.

Pohľadávky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	451 048	726 295
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	6 295 598	5 929 196
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

6. Pohľadávky z derivátových operácií

Názov položky	Dátum obchodu	Maturita	Nominálna hodnota	Stav k 31.12.2025		Stav k 31.12.2024	
				Účtovná hodnota pohľadávky	Účtovná hodnota záväzku	Účtovná hodnota pohľadávky	Účtovná hodnota záväzku
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:			0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			153 500 000	218 305	0	1 046 042	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	12.9.2018	16.9.2025	0	0	0	121 019	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	15.10.2018	17.10.2025	0	0	0	129 463	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	3.12.2018	5.12.2025	0	0	0	143 572	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	14.12.2018	18.12.2025	0	0	0	147 292	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	09.01.2019	12.01.2026	20 000 000	3 452	0	154 431	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	01.02.2019	05.02.2026	20 000 000	10 345	0	161 636	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	21.02.2019	25.02.2026	2 500 000	2 038	0	20 959	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	21.02.2019	25.02.2026	20 000 000	16 305	0	167 670	0
Úrokový Swap, UniCredit Bank	15.10.2025	15.10.2029	17 053 400	87 806	0	0	0
Úrokový Swap, Tatra banka	15.10.2025	28.09.2029	39 812 500	82 682	0	0	0
Úrokový Swap, Československá obchodná banka	15.10.2025	15.10.2029	34 134 100	15 677	0	0	0
Spolu			153 500 000	218 305	0	1 046 042	0

7. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

8. 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:	4 070 883	4 188 005
Licencie	6 917	9 539
Vecné bremeno	4 063 966	4 178 466
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	321 696	288 216
Vecné bremeno	114 500	114 500
Poistenie zodpovednosti	12 303	10 812
Poistenie majetku	94 252	87 206
Poistenie proti terorizmu	23 990	23 990
Poistenie stavebno-montážne	12 499	0
Marketing	3 080	7 509
Krátkodobý prenájom	0	3 407
Dátový manažment a reporting	16 056	16 056
Softvérové licencie a podpora	38 452	17 981

Správa cykloveže	5 989	5 989
Domény, hosting	306	487
FinStat	179	189
Telefóny - paušál	90	90

Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho: 0 0

Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho: 2 231 629 3 362 834

Nájomné	1 695 295	1 111 500
Prevádzkové náklady	410 150	1 679 450
Hedging - CAP	70 976	518 391
Služby a práce pre nájomné jednotky	17 730	33 147
Poistné plnenia	37 478	20 346

Spolu 6 624 208 7 839 055

9. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV na strane 25 a 26.

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 stranách 29 a 30.

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:	348 439	0	0	0	348 439
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	348 439	0	0	0	348 439
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	45 113 190	5 095 857	0	0	50 209 047
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	44 863 597	3 278 204	0	0	48 141 801
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	249 593	1 817 653	0	0	2 067 246
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	45 461 629	5 095 857	0	0	50 557 486

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	4 881 478	312 410	5 193 888
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	3 207 002	235 963	3 442 965
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	1 674 476	76 447	1 750 923
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	716 131	0	716 131
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	716 131	0	716 131
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	5 597 609	312 410	5 910 019

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	348 439	0	0	0	348 439
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	348 439	0	0	0	348 439
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	2 950 039	49 463 597	0	0	52 413 636
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	49 463 597	0	0	49 463 597
Záväzky 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	2 950 039	0	0	0	2 950 039
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	3 298 478	49 463 597	0	0	52 762 075
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 890 350	55 881	1 946 231
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 146 317	0	1 146 317
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	744 033	55 881	799 914
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 528 077	0	1 528 077
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	891 429	0	891 429
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0

Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	636 648	0	636 648
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	3 418 427	55 881	3 474 308

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

Záväzky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Hodnota záväzku krytom 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 1.1.2025	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2025
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	570 957	854 587	448 319	122 638	854 587
<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>570 957</i>	<i>854 587</i>	<i>448 319</i>	<i>122 638</i>	<i>854 587</i>
Rezerva na prevádzkové služby	409 197	346 328	321 187	88 010	346 328
Rezerva na marketingové výdavky	50 000	35 000	29 114	20 886	35 000
Rezerva na ostatné služby	15 000	14 500	1 561	13 439	14 500
Rezerva na spotrebované médiá	86 760	448 759	86 457	303	448 759
Rezerva na audit	10 000	10 000	10 000	0	10 000
Rezervy spolu	570 957	854 587	448 319	122 638	854 587

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2024
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	775 512	570 957	641 877	133 635	570 957
<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>775 512</i>	<i>570 957</i>	<i>641 877</i>	<i>133 635</i>	<i>570 957</i>
Rezerva na prevádzkové služby	212 918	409 197	146 901	66 017	409 197
Rezerva na marketingové výdavky	50 000	50 000	15 463	34 537	50 000
Rezerva na ostatné služby	1 000	15 000	0	1 000	15 000
Rezerva na spotrebované médiá	501 594	86 760	469 513	32 081	86 760
Rezerva na audit	10 000	10 000	10 000	0	10 000
Rezervy spolu	775 512	570 957	641 877	133 635	570 957

Spoločnosť predpokladá použitie rezerv v roku 2026.

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
			k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Dlhodobé bankové úvery, z toho:			186 667 809	160 597 498	186 667 809	160 597 498
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	30.09.2029	157 147 809	160 597 498	157 147 809	160 597 498
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	30.09.2029	29 520 000	0	29 520 000	0
Krátkodobé bankové úvery, z toho:			3 939 331	3 298 642	3 939 331	3 298 642
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	15.10.2026	3 449 689	3 283 438	3 449 689	3 283 438
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	15.10.2026	480 000	0	480 000	0
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	15.01.2026	9 642	15 204	9 642	15 204
Spolu					190 607 140	163 896 140

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo dňa 21. novembra 2018 bolo zriadené záložné právo na všetky existujúce a budúce práva Spoločnosti na peňažné plnenie, s výnimkou nároku na vratku DPH, v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. konajúceho prostredníctvom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k hnutelným a nehnuteľným veciam zo dňa 21. novembra 2018 bolo zriadené záložné právo na všetky hnutelné a nehnuteľné veci vo vlastníctve Spoločnosti v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. konajúceho prostredníctvom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava.

5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
			k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Dlhodobé pôžičky, z toho:					48 141 801	49 463 597
HBR FINANCING LIMITED	EUR	30.09.2031	44 863 597	49 463 597	44 863 597	49 463 597
HBR FINANCING LIMITED	EUR	15.02.2027	3 278 204	0	3 278 204	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:					0	891 429
HBR FINANCING LIMITED	EUR	15.01.2025	0	891 429	0	891 429
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:					0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:					0	0
Spolu					48 141 801	50 355 026

Uvedená pôžička bola poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľnosti.

6. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV na strane 25 a 26.

7. 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
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	1 773 697	1 915 239
Úroky z bankového úveru	1 713 628	1 909 950
Úroky z derivátových operácií	53 569	0
Bankový poplatok	0	5 289
Záväzková provízia	6 500	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	3 992 980	4 105 479
Vecné bremeno	3 992 980	4 105 479
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	3 092 526	3 002 090
Nájomné	2 334 055	2 268 872
Výnosy za prevádzkové náklady	645 971	620 718
Vecné bremeno	112 500	112 500
Spolu	8 859 203	9 022 808

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:	36 765 978	33 743 086
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	36 765 003	33 742 187
Tržby za tovar	975	899
Výnosy zo zákazky	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	245 714	445 294
Čistý obrat celkom	37 011 692	34 188 380

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 – Slovensko	2025	2024
Základné nájomné	21 788 121	20 314 460
Obratové nájomné	1 835 450	1 236 449
Spoločné prevádzkové náklady	8 476 937	7 563 115
Vlastné prevádzkové náklady	3 182 900	2 948 531
Refakturácia	334 822	485 187

Parkovné	654 740	636 384
Marketingové služby	366 360	303 861
Ostatné služby	125 478	254 200
Reklamný tovar, prístupové karty	1 170	899
Spolu	36 765 978	33 743 086

3. Iné výnosy z hospodárskej činnosti

Názov položky	2025	2024
Iné výnosy z hospodárskej činnosti, z toho:	245 714	445 294
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	0	49 986
Tržby z predaja drobného hmotného majetku	9 114	87
Zmluvné a ostatné pokuty	107 766	291 516
Poistné plnenia a náhrady škody	69 117	72 168
Refakturácia	9 377	9 377
Ostatné	50 340	22 160
Iné výnosy z hospodárskej činnosti celkom	245 714	445 294

4. 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:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	1 149 347	3 264 561
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	12	9
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	1 149 335	3 264 552
Bankové úroky	29 664	57 807
Hedging - CAP	1 119 671	3 206 745

NÁKLADY

5. 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:	12 566 160	11 700 810
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	10 000	10 000
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	10 000	10 000
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	12 556 160	11 690 810
Správa nehnuteľnosti	1 318 401	1 311 838
Správa majetku	1 966 114	1 292 888
Development	116 476	0
Compliance	43 986	0
Marketingové výdavky	1 217 492	1 221 405
Služby pre budovu – upratovanie	2 494 380	2 473 676
Služby pre budovu – strážna služba	1 464 301	1 476 701
Služby pre budovu – technická údržba	1 287 417	1 196 103

Služby pre budovu – odpadové hospodárstvo	459 725	539 598
Služby pre budovu – stavebný manažment	143 732	150 117
Služby pre budovu – licencované služby, konzultačné služby	111 460	29 126
Služby pre budovu – infosystém	128 862	46 942
Služby pre budovu – parkovací systém	31 208	13 946
Právne služby	128 839	133 820
Prevádzkové náklady – údržba a opravy	1 076 344	1 233 425
Refakturácie	308 214	385 124
Vecné bremeno	114 500	114 500
Reprezentačné náklady	19 219	8 349
Bankové správy	120	120
Valuácie	9 000	4 500
Sprostredkovanie financovania	100 000	35 268
Ostatné služby	16 370	23 364

Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:

	798 169	590 175
Náklady na predaný majetok	6 142	44 047
Tvorba opravných položiek k pohľadávkam	584 871	253 965
Odpis pohľadávky	540	86 948
Poistenie zodpovednosti	30 416	27 982
Poistenie majetku	131 671	126 191
Poistenie proti terorizmu	32 193	31 077
Refakturácia	9 377	9 377
Dary	2 550	0
Škody	101	9 057
Ostatné	308	1 531

Finančné náklady, z toho:

	12 738 593	13 581 853
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	118	58
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Kurzové straty	118	58
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	12 738 475	13 581 795
Úroky z pôžičky	3 278 204	3 613 805
Úroky z bankového úveru	7 854 170	9 929 275
Náklady na derivátové operácie	1 393 369	0
Bankové poplatky	212 732	38 715

6. Dane

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	11 810 323	0	11 634 091	23 444 414
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	425 697	0	155 808	581 505
Rezervy	570 957	0	283 630	854 587
Daňové straty	0	0	13 828 270	13 828 270
Nevyužitá daňové odpočty	3 840	0	3 840	7 680
Ostatné	112 938	0	181 715	294 653
Celkom	12 923 755	0	26 087 354	39 011 109
Sadzba dane z príjmov (v %)	24%	24%	24%	24%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok				
(-) vypočítaný	2 713 988	0	6 260 965	9 362 666
Vplyv zmeny sadzby dane	387 713	0	0	0
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/				
daňový záväzok (-) po zmene sadzby	3 101 701	0	6 260 965	9 362 666

Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	3 101 701	0	6 260 965	9 362 666
Odložený daňový záväzok zaúčtovaný	0	0	0	0

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia 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	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	19 197 546
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

7. Daň z príjmov

Názov položky	2025			2024		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-6 051 805			-6 140 756		
teoretická daň		-1 452 433	24%		-1 289 559	21%
Daňovo neuznané náklady	13 046 064	3 131 055		13 000 334	2 730 070	
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 104 645	-265 115		-1 385 766	-291 011	
Vplyv nevykázaney odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-5 889 614	-1 413 507		-5 473 812	-1 149 500	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu	0	0	0%	0	0	0%
Splatná daň z príjmov		9 476			14 823	
Odložená daň z príjmov		-6 260 965			-2 729 000	
Celková daň z príjmov		-6 251 489			-2 714 177	

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.

2. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
	0	0

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
Obstaranie majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	3 696 759	0
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	136 086	0
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. – ostatné spriaznené strany	33 446	0
	Smart City s.r.o. – ostatné spriaznené strany	3 440	0
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	0	175 000
Nákup médií	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	4 683 185	4 503 320
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 430	889
Predaj materiálu	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	619	0
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	62	0
Predaj tovaru	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	645	705
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	16	64 272
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	3 284 546	2 491 282
	HB Reavis Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	143 986	35 268
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	192 841	174 388
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	3 146	3 574
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. – ostatné spriaznené strany	104 494	0
	HB Reavis Holding CZ a.s. – subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	116 476	0
Predaj služieb	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	252 646	261 411
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	8 979	0
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	2 888 762	3 117 629
	Slovak Lines Express, a.s. – ostatné spriaznené strany	85 297	54 148
	Smart City s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 116	4 115
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 560 805	1 717 432
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	3 274 193	3 055 388
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o.– ostatné spriaznené strany	118 327	14 547
HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	0	595	
Prijaté pôžičky - istina	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	0	1 350 000

Prijaté pôžičky			
- úrok	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	3 278 204	3 613 805
Splatenie pôžičky			
- istina	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	4 600 000	4 004 332
Splatenie pôžičky			
- úrok	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	891 429	2 722 376
OKF - zníženie	HB Reavis Holding CZ a.s. – subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	30 000 000	0

		Stav k	Stav k
		31.12.2025	31.12.2024
Spriaznená osoba			
Závazky	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	668 539	0
z obchodného	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	86 684	66 000
styku	HB Reavis Holding CZ a.s. – subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	64 556	0
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 544 041	1 007 742
	Law & Trust – advokátska kancelária, spol. s r.o. – ostatné spriaznené strany	74 381	45 187
	HB REAVIS Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	4 764	26 870
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	0	518
Prijaté preddavky	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	270 833	270 833
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	77 606	77 606
Pohľadávky	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	149 228	155 445
z obchodného	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	500 549	1 473 365
styku	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	93 052	3 553
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	1 353 157	1 876
	Slovak Lines Express, a.s. – ostatné spriaznené strany	10 451	2 022
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	336 177	437 732
	Smart City s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	930
Rezervy	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	60
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	343 459	0
Prijaté pôžičky - istina	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	44 863 597	49 463 597
Prijaté pôžičky - úroky	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	3 278 204	891 429
Vklad do ZI	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý mal rozhodujúci vplyv	0	3 619 000
	HB Reavis Holding CZ a.s. – subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	3 619 000	0
OKF	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý mal rozhodujúci vplyv	0	153 145 000
	HB Reavis Holding CZ a.s. – subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	123 145 000	0

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

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 účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2025
Základné imanie	3 619 000	0	0	0	3 619 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	39 200 000	0	0	0	39 200 000
Kapitálové fondy z príspevkov	113 945 000	0	30 000 000	0	83 945 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	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	-888 806	512 062	0	0	-376 744
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-51 339 548	0	0	-3 426 579	-54 766 127
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 426 579	199 684	0	3 426 579	199 684
Vlastné imanie spolu	101 109 067	711 746	30 000 000	0	71 820 813

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2024
Základné imanie	3 619 000	0	0	0	3 619 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	39 200 000	0	0	0	39 200 000
Kapitálové fondy z príspevkov	113 945 000	0	0	0	113 945 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	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	1 685 670	0	2 574 476	0	-888 806
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-44 975 303	0	0	-6 364 245	-51 339 548
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-6 364 245	-3 426 579	0	6 364 245	-3 426 579
Vlastné imanie spolu	107 110 122	-3 426 579	2 574 476	0	101 109 067

Hodnota splateného základného imania predstavuje 3 619 000 EUR.

Jediný spoločník rozhodol dňa 23. apríla 2025 o prerozdelení časti ostatných kapitálových fondov z príspevkov Spoločnosti vo výške 30 000 000 EUR. Suma bola vyplatená jedinému spoločníkovi Spoločnosti z účtu Spoločnosti dňa 04. augusta 2025.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2025 vo výške 123 145 000 EUR.

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2025	2024
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov, z toho:	512 062	-2 574 476
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov		
- precenenie úrokových opcií	325 897	-2 574 476
- precenenie úrokových swapov	186 165	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín, z toho:	0	0
Spolu	512 062	-2 574 476

3. Prehľad ziskov a strát, ktoré boli účtované priamo na účty vlastného imania

Spoločnosť neúčtovala zisk a stratu priamo na účty vlastného imania.

4. Vysporiadanie straty za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná strata za účtovné obdobie od 01. januára 2024 do 31. decembra 2024 vo výške 3 426 579,10 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

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

5. Vysporiadanie zisku za bežný rok 2025

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

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2025	2024
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-6 051 805	-6 140 756
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	11 745 689	11 744 112
Odpis zásob	101	9 057
Odpis pohľadávky	540	86 948
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	584 736	215 155
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	283 630	-204 555
Úrokové náklady (netto)	11 102 710	13 485 273
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	-5 939
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	17 665 601	19 189 295
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	1 166 436	673 769
Úbytok (prírastok) zásob	-14 878	-21 482
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	2 280 742	-1 872 123
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	21 097 901	17 969 459
Názov položky	2025	2024
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	21 097 901	17 969 459
Zaplatené úroky	-11 132 374	-13 543 080
Prijaté úroky	29 664	57 807
Zaplatená daň z príjmov	-9 476	-10 983
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	512 062	-2 574 476
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	10 497 777	1 898 727
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-4 831 251	-562 036
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	49 986
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	53 710	32 209
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-4 777 541	-479 841
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	-30 000 000	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	26 711 000	-3 503 741
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-2 213 225	-1 762 903
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-5 502 225	-5 266 644
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	218 011	-3 847 758
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	7 621 590	11 469 348
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	7 839 601	7 621 590