

Tower 115
VÝROČNÁ SPRÁVA 2025

Tower 115, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Mestský súd Bratislava III
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Názov a sídlo spoločnosti:	Tower 115, a. s. Karloveská 34 841 04 Bratislava
Dátum založenia spoločnosti:	10.06.2005
Dátum zápisu do obchodného registra:	13.07.2005
IČO:	35 945 320
Hlavné činnosti podľa výpisu z OR:	Obstarávateľské služby spojených so správou a prenájom nehnuteľností Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom Nadobudnutie nehnuteľnosti vrátane príslušenstva Predaj nehnuteľnosti a prenájom hnutel'nych vecí
Štatutárny orgán:	Ing. Gabriel Balog – predseda predstavenstva Ing. Jozef Šimovčik – člen predstavenstva
Dozorná rada:	Bc. Radko Kašiar Ing. Juraj Bielik Mgr. Ivana Kubisová

Tower 115, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Mestský súd Bratislava III
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B

VÝVOJ SPOLOČNOSTI

Zhodnotenie uplynutého vývoja

Spoločnosť Tower 115, a. s. je obchodná spoločnosť podnikajúca v súlade s ustanoveniami zákona o kolektívnom investovaní, ktorej jediným akcionárom sa v roku 2021 stal Reality o.p.f- 365.invest, správcovská spoločnosť a.s.. Spoločnosť bola založená za účelom odkúpenia budovy Presscentra v Bratislave a jeho rekonštrukcie. Hlavnou činnosťou spoločnosti je prenájom nehnuteľností a poskytovanie služieb súvisiacich s prenájomom.

Rekonštrukcia objektu bola ukončená v roku 2008. Zrekonštruovaný objekt dostal názov Tower 115 a so svojimi 28 nadzemných podlaží. V dolnej časti budovy

sú vytvorené priestory pre obchod, služby a relax, ostatné podlažia slúžia ako kancelárske priestory s vysokým štandardom. Pre svojich nájomcov poskytuje budova 38 113 m² prenajímateľnej plochy.

Počas roku 2025 sa Spoločnosti podarilo udržať vysokú úroveň obsadenosti ponúkaných priestorov, konkrétne k 31.12.2025 mala spoločnosť priemere prenajatých 83% všetkých priestorov.

Za uplynulý rok 2025 dosiahla spoločnosť zisk po zdanení vo výške 1.581.294,01 eur. Ďalšie vybrané údaje z účtovnej závierky sa nachádzajú na nasledujúcich stranách.

Významné riziká a neistoty, ktorým je spoločnosť vystavená

V rámci svojej činnosti v oblasti realitného trhu čelí Spoločnosť viacerým rizikám typickým pre realitný trh. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru vedenia Spoločnosti mohli významne ovplyvniť podnikanie Spoločnosti, jeho finančnú situáciu a výsledky hospodárenia, sú riziká spojené s nepriaznivým vývojom trhového nájomného

a dopytu po prenájme nehnuteľností; závislosť na prenájme nehnuteľností a s tým spojeného riziko zníženia kredibility nájomcov; riziko predčasného ukončenia nájmu, alebo nízkej likvidity trhu s nehnuteľnosťami.

Ostatné informácie

Spoločnosť v roku 2025 ani v roku 2024 nezamestnávala vlastných zamestnancov. Na zabezpečenie poskytovania svojich služieb využíva externé služby.

Spoločnosť nevynakladá a v nasledujúcom roku neplánuje vynakladať náklady na výskum a vývoj, svojou činnosťou negatívne neovplyvňuje životné prostredie.

Počas roka nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky. Spoločnosť nemá a ani neplánuje mať organizačnú zložku v zahraničí.

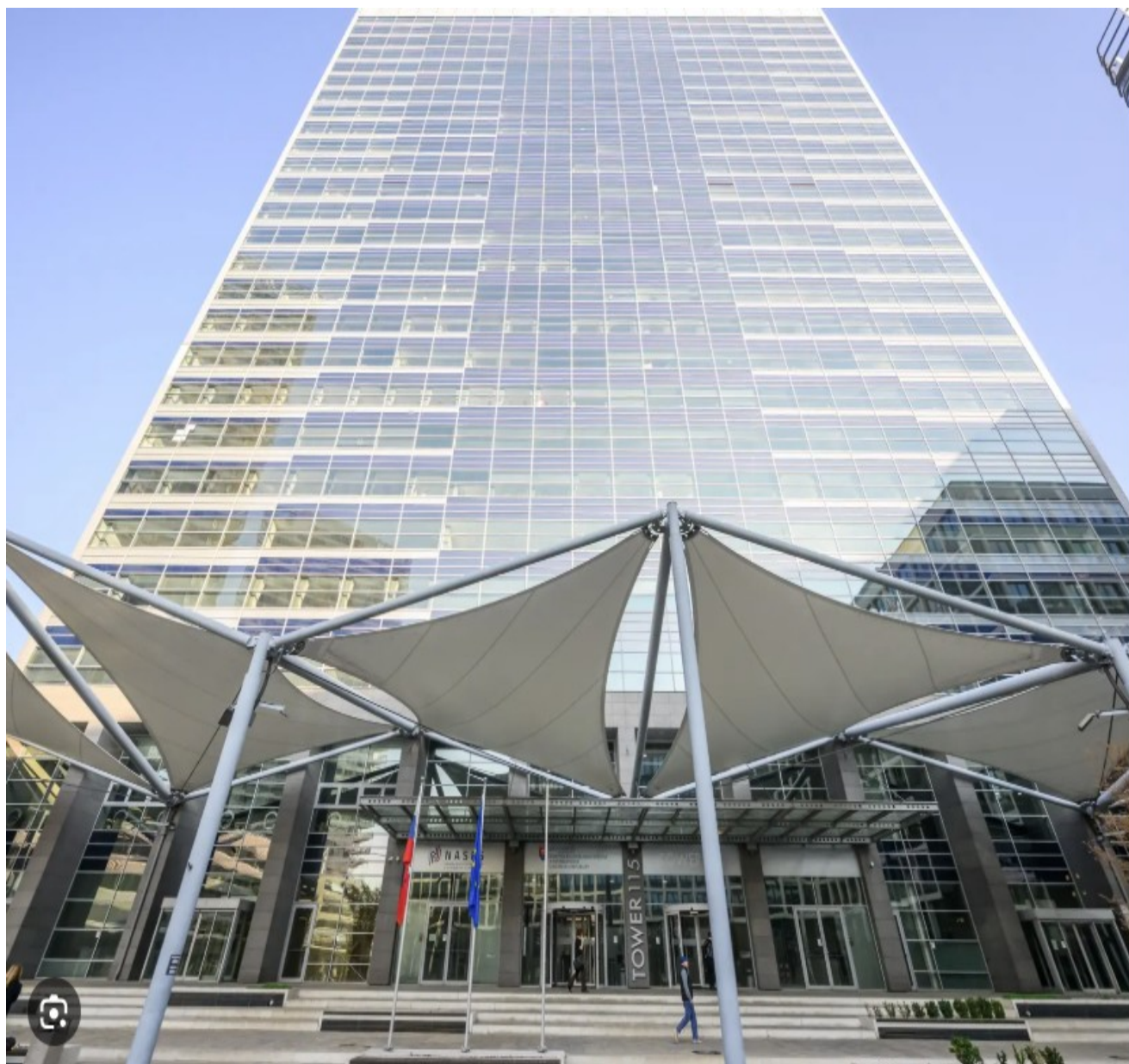
Tower 115, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Mestský súd Bratislava III
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B



Tower 115, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Mestský súd Bratislava III
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B



Tower 115, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Mestský súd Bratislava III
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B

Vybrané údaje v účtovnej závierky spoločnosti Tower 115, a. s. k 31.12.2025

Aktíva k 31.12.2025

	č.r.	2025	2024
Spolu majetok	001	76 609 168	73 948 913
Neobežný majetok	002	63 062 662	64 267 742
Dlhodobý nehmotný majetok	003	16 974	22 376
Software	005	2 182	
Oceneniteľné práva	006	14 792	22 376
Dlhodobý hmotný majetok	011	63 045 688	64 245 366
Pozemky	012	4 835 491	4 835 491
Stavby	013	55 878 834	57 404 240
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	014	413 486	169 043
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	017	3 983	3 983
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	018	1 913 894	1 832 609
Dlhodobý finančný majetok	021	0	0
Obežný majetok	033	10 203 622	9 667 246
Dlhodobé pohľadávky	041	0	10 893
Pohľadávky z obchodného styku	042	0	10 893
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	043	0	12 600
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	045	0	-1 707
Odložená daňová pohľadávka	052	0	0
Krátkodobé pohľadávky	053	513 489	805 154
Pohľadávky z obchodného styku	054	513 442	648 252
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	513 442	648 252
Pohľadávky z derivátových operácií	064	0	156 902
Iné pohľadávky	065	47	0
Krátkodobý finančný majetok	066	0	0
Finančné účty	071	9 690 133	8 851 199
Peniaze	072	390	390
Účty v bankách	073	9 689 743	8 850 809
Časové rozlíšenie	074	3 342 884	13 925
Náklady budúcich období dlhodobé	075	3 281 241	0
Náklady budúcich období krátkodobé	076	61 643	13 925
Príjmy budúcich období krátkodobé	078	0	0

Tower 115, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Mestský súd Bratislava III
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B

Pasíva k 31.12.2025

	č.r.	2025	2024
Spolu vlastné imanie a záväzky	079	76 609 168	73 948 913
Vlastné imanie	080	16 515 869	15 575 518
Základné imanie	081	25 000	25 000
Základné imanie	082	25 000	25 000
Ostatné kapitálové fondy	086	7 454 000	7 454 000
Zákonné rezervné fondy	087	5 000	5 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	5 000	5 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia	093	-484 042	156 901
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	094	-484 042	156 901
Výsledok hospodárenia minulých rokov	097	7 934 617	8 975 998
Nerozdelený zisk minulých rokov	098	7 934 617	8 975 998
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	1 581 294	-1 041 381
Záväzky	101	59 514 417	57 760 008
Dlhodobé záväzky	102	7 790 128	7 000 998
Ostatné záväzky z obchodného styku	106	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	109	5 709 866	4 911 114
Ostatné dlhodobé záväzky	110	641 218	650 840
Odložený daňový záväzok	117	1 439 044	1 439 044
Dlhodobé bankové úvery	121	44 828 000	46 996 000
Krátkodobé záväzky	122	4 423 079	1 662 083
Záväzky z obchodného styku	123	3 924 124	603 914
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	3 924 124	603 914
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	129	0	313 713
Daňové záväzky a dotácie	133	11 248	733 286
Záväzky z derivátových operácií	134	484 043	0
Iné záväzky	135	3 664	11 170
Krátkodobé rezervy	136	305 210	288 927
Zákonné rezervy	137	296 171	288 927
Ostatné rezervy	138	9 039	0
Bežné bankové úvery	139	2 168 000	1 812 000
Časové rozlíšenie	141	578 882	613 387
Výdavky budúcich období krátkodobé	143	33 346	0
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	545 536	613 387

Tower 115, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Mestský súd Bratislava III
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B

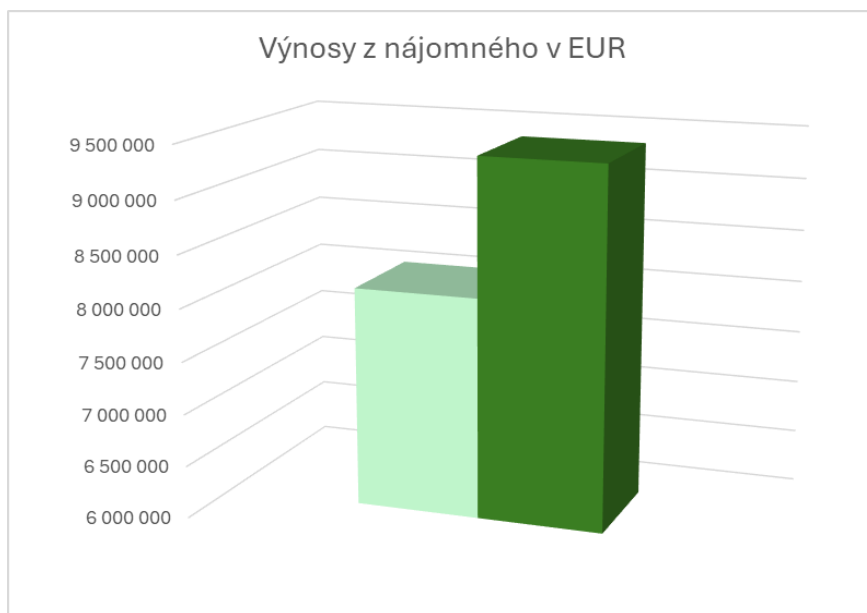
Náklady a výnosy za rok 2025

	č.r.	2025	2024
Čistý obrat	01	9 400 180	8 086 353
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	9 432 744	8 196 584
Tržby z predaja služieb	05	9 400 180	8 099 616
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	32 564	96 968
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	5 218 919	5 880 323
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	1 102 799	1 275 962
Služby	14	2 160 830	1 976 001
Osobné náklady súčet	15	0	0
Dane a poplatky	20	106 699	94 585
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	21	1 750 976	1 745 774
Odpisy DNM a DHM	22	1 750 976	1 745 774
Opravné položky k pohľadávkam	25	-1 577	22 294
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	99 192	765 707
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	4 213 825	2 316 261
Pridaná hodnota	28	6 136 551	4 847 653
Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	157 419	467 506
Výnosové úroky	39	157 419	310 785
Ostatné výnosové úroky	41	157 419	310 785
Výnosy z precenenia CP a výnosy z derivátových operácií	43	0	156 721
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	2 756 200	3 500 998
Nákladové úroky	49	2 536 628	3 488 753
Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky	50	485 039	614 909
Ostatné nákladové úroky	51	2 051 589	2 873 844
Náklady na precenenie CP a náklady na derivátové operácie	53	207 437	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	12 135	12 245
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-2 598 781	-3 033 492
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	1 615 044	-717 231
Daň z príjmov	57	33 750	324 150
Daň z príjmov splatná	58	33 750	62 782
Daň z príjmov odložená	59	0	261 368
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	1 581 294	-1 041 381

Tower 115, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Mestský súd Bratislava III
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B

Porovnanie výnosov z nájomného za rok 2025 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie



NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Zisk vo výške 1.581.294,01 eur bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý ako nerozdelený zisk minulých rokov.

VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2025

Po skončení roku 2025 nenastali udalosti, ktoré by mali významný vplyv na chod spoločnosti.

PREDPOKLADANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

Zámerom spoločnosti je naďalej zhodnocovať investíciu formou prenájmu kancelárskych a retailových priestorov

a minimalizovať prevádzkové náklady súvisiace so správou nehnuteľnosti a property managementom.

SPRÁVA AUDÍTORA S KOMPLETNOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU

V súlade s ustanovením § 20 zákona o Účtovníctve súčasťou tejto výročnej správy je aj správa audítora o overení ročnej účtovnej závierky spoločnosti Tower 115, a. s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka k 31.12.2025.