

EUROVEA, a. s.

Výročná správa 2025

a

Správa nezávislého audítora z auditu
úctovnej závierky

a

Správa k ďalším požiadavkám zákona a iných
právnych predpisov

Obsah

Výročná správa

Prílohy:

1. Správa nezávislého audítora
2. Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. decembru 2025 v členení:
 - Súvaha k 31. decembru 2025
 - Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembrom 2025
 - Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2025

Výročná správa EUROVEA 2025



Obsah:

1. PROFIL EUROVEA, A. S.	5
2. ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA	6
3. SÚHRN KLÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA	11
4. ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA.....	12
5. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	15
6. SYSTÉM VNÚTORNEJ KONTROLY A MANAŽMENT RIZÍK.....	16
7. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SPOLOČNOSTI.....	17

1. Profil EUROVEA, a. s.

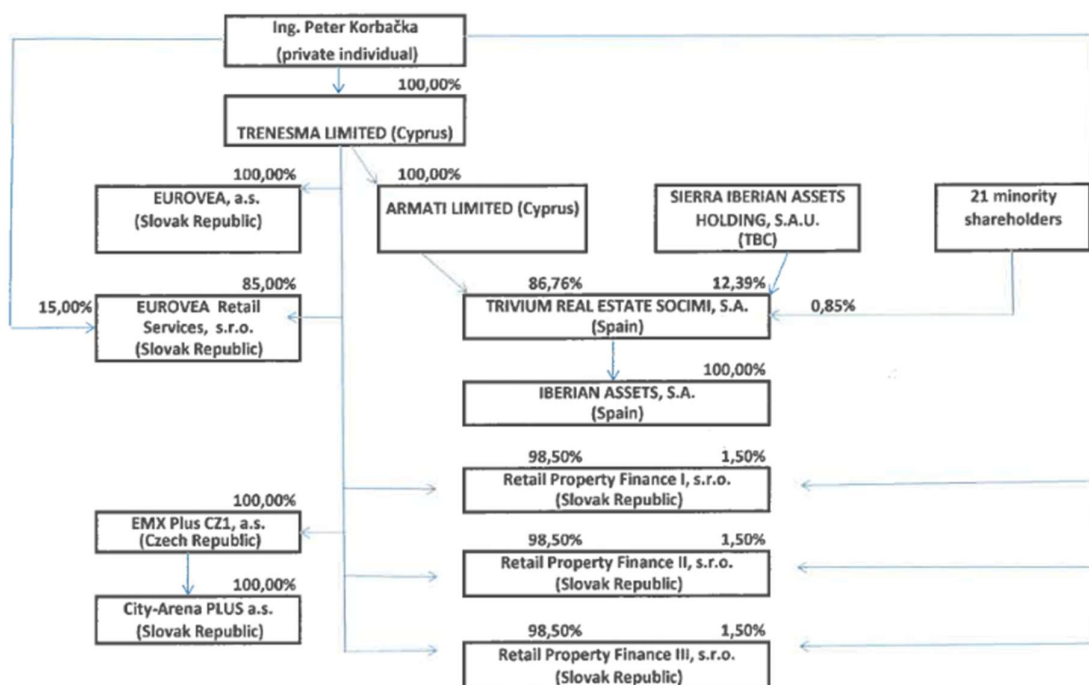
EUROVEA, a. s. (ďalej aj ako Spoločnosť) pôsobí na bratislavskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje obchodno-kancelársky komplex EUROVEA zahŕňajúci 60 570 m² obchodných plôch, 25 649 m² kancelárskych plôch.

EUROVEA, a. s. sa nezaobrá developerskou činnosťou. Hlavnou činnosťou EUROVEA, a. s. je prenájom vlastných obchodných a kancelárskych priestorov.

EUROVEA, a. s. je vlastníkom nehnuteľností a poskytuje priestory na prenájom. Správu majetku, tzv. „Asset manažment“ a „Property manažment“ a ostatné ďalšie služby si objednáva od expertov z odvetvia, pričom správu nehnuteľností a prevádzku obchodných a kancelárskych budov zabezpečuje spoločnosť EUROVEA Retail Services, s.r.o.

Jediným akcionárom EUROVEA, a. s. je spoločnosť Trenesma Limited so 100% podielom na základnom imaní.

Organizačná štruktúra a pozícia EUROVEA, a. s. v skupine:



Portfólio

Obchodné Centrum

Obchodné priestory nákupnej galérie Eurovea s celkovou nájomnou plochou 60 570 m², s aktuálnou obsadenosťou 96,11 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 4,2 roku. K 31. decembru 2025 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájmov obchodnej pasáže a nábrežia vo výške 18,9 milióna EUR.

Kancelárie

Kancelárske budovy Central 1, Central 2 a Central 3 s celkovou nájomnou plochou 25 649 m² s aktuálnou obsadenosťou 78,69 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 3,5 roka. K 31. decembru 2025 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov kancelárskych priestorov vo výške 4,1 milióna EUR.

2. Analýza trhov a trendy vývoja

Makroekonomické faktory

Výkon slovenskej ekonomiky vzrástol aj vo 4. štvrtroku 2025, a to medziročne aj medzikvartálne. Tempo rastu bez sezónneho očistenia bolo najvyššie zo všetkých štvrtrokov vlaňajška a druhé najvyššie po zohľadnení sezónnosti.

Hrubý domáci produkt (HDP) v stálych cenách vo 4. štvrtroku 2025 medziročne vzrástol o 1 %, čo bolo najvyššie tempo v minulom roku. Po očistení výsledkov o sezónne vplyvy HDP medziročne vzrástol o 0,8 % a v porovnaní s tretím štvrtrokom 2025 sa zvýšil o 0,2 %. Vyplýva to z údajov zverejnených ako rýchly odhad HDP za posledný štvrtrok roka 2025, ktorý sa publikuje ako prvý predbežný výsledok o ekonomike SR.

Rast hrubého domáceho produktu bol vo 4. štvrtroku 2025 podporený výraznejším rastom investícií, predovšetkým v sektore verejnej správy a tiež kladným saldom zahraničného obchodu.

Celková zamestnanosť v referenčnom období dosiahla 2 milióny 434-tisíc osôb a medziročne sa znížila o 0,2 %. Po očistení o sezónne vplyvy počet zamestnaných osôb medziročne klesol o 0,1 % a medzikvartálne (v porovnaní s 3. štvrtrokom 2025) vzrástol o 0,1 %.

Priemerná inflácia v roku 2025 bola 4 %.

Rast spotrebiteľských cien za uplynulý rok bol citeľne dynamickejší ako v roku 2024, cenový nárast sa zrýchlil až v 8 odboroch. Extrémne vzrástli ceny nealko nápojov a viaceré služby ako stravovanie, poistenie aj osobná a sociálna starostlivosť. Samotné potraviny zdraželi najmenej za posledných 9 rokov. Ceny bývania s energiami v porovnaní s rokom 2024 síce zdynamizovali rast vplyvom drahšieho vodného a stočného, tempo rastu však zostalo podpriemerné.

Priemerná hodnota inflácie v súhrne za celý rok 2025 dosiahla 4 %. Spotrebiteľské ceny vzrástli dynamickejšie ako v roku 2024 (+2,8 %), ale výrazne pomalšie ako v rokoch 2023 a 2022, kedy bola inflácia až dvojciferná.

V priebehu roka 2025 spotrebiteľské ceny rástli vo všetkých 12 hlavných odboroch spotrebného koša. Cenový rast ani v jednom odbore nepresiahol 10 %, súčasne však rast nad 5 % malo až päť odborov, a to vzdelávanie, reštaurácie s hotelmi, rozličné tovary so službami, ako aj alkoholické nápoje s tabakom a pošty so spojmi. Kľúčovým vplyvom bola skutočnosť, že v roku 2025 došlo až v 8 odboroch k medziročnému zdynamizovaniu tempa rastu cien. Najvýraznejšie medziročné zvýšenie tempa rastu cien nad 2 percentuálne body (p. b.) zaznamenali reštaurácie a hotely, bývanie s energiami, rekreácia s kultúrou ako aj rozličné tovary a služby. Naopak, najdynamickejšie medziročné spomalenie rastu cien o viac ako 4 p. b. zaznamenalo zdravotníctvo.

Významné vplyvy na rast cien v roku 2025

K zrýchleniu rastu priemernej ročnej inflácie výraznejšie prispeli vyššie ceny vo váhovo menších odboroch. Zdražovanie zaznamenali služby v reštauráciách a hoteloch o 8,8 %, a to výrazne vyššími cenami stravovacích služieb. Cenový vývoj ovplyvnili aj drahšie rozličné tovary a služby (+6,4 %), predovšetkým dopravné poistenie, ako aj služby osobnej a sociálnej starostlivosti, ako kadernícke služby či sociálne zariadenia pre seniorov.

Významný vplyv na rast ročnej inflácie mali aj ceny bývania s energiami aj potravín a nealkoholických nápojov. Tieto dve položky tvoria takmer polovicu výdavkov slovenských domácností. Ceny bývania a energií boli medziročne vyššie o 2,6 %, čo bolo ovplyvnené najmä dvojciferným nárastom cien dodávky vody a zberu smetí. Kľúčové ceny energií – elektriny a plynu - evidovali medziročný rast len do 2 %.

Ceny potravín a nealkoholických nápojov v priemere za rok vzrástli o 3,1 %. Bolo to viac ako v roku 2024 (+2,5 %), ale neovplyvnili to ceny samotných potravín, ale rekordne rastúce ceny nealko nápojov. Tie zaznamenali historicky najvyššie tempo rastu cien vlni o takmer 18 %. Ceny potravín sa zvyšovali miernejšie, v priemere o 1,8 %, čo bola najnižšia hodnota od roku 2017. Ceny rástli v 7 z 9 sledovaných skupín potravinových produktov, pokles cien evidovalo iba mäso a zelenina. Najdynamickejšie, o viac ako 6 % vzrástli ceny mlieka so syrmami a vajcami, a tiež olejov s tukmi. Vyššie boli aj ceny ovocia, chleba s obilninami, cukru s cukrovinkami aj potravinárskych pochutín.

Nad úroveň ročného priemeru bol aj rast cien v odbore rekreácia a kultúra (+4,7 %), v ktorom evidovali najväčší cenový skok rekreačné, športové a kultúrne služby najmä vplyvom drahších vstupeniek na podujatia. Výrazne nadpriemerný rast zaevidovali v roku aj služby a tovary v odboroch vzdelávanie (+9,8 %), a tiež alkoholické nápoje s tabakom (+5,6 %).

Najpomalšie v priebehu roka 2025 vzrástli ceny v odbore doprava (+2,3%). Medziročne lacnejšie pohonné látky a motorové vozidlá sčasti vykryli takmer 10 % zdraženie železničnej a 16 % nárast cien cestnej dopravy. Medzi najpomalšie rastúce ceny v roku 2025 patrilo aj zdravotníctvo (+ 2,5 %), a to vplyvom medziročného zlacnenia farmaceutických výrobkov o takmer 1 %.

Vývoj jadrovej a čistej inflácie za rok 2025

Pri ročnej úhrnnej miere medziročnej inflácie 4 % za rok 2025 dosiahla jadrová inflácia hodnotu 3,2 % a čistá inflácia hodnotu 3 %.

Vývoj zamestnanosti a miezd za rok 2025

Posledný mesiac v roku 2025 potvrdil reálne medziročné rasty miezd naprieč odvetviami slovenskej ekonomiky, a to od 0,9 % do 7,9 %. V súhrne za celý rok 2025 reálne mzdy vzrástli vo väčšine sledovaných odvetví do 3 %, v stavebníctve, ako aj v reštauráciách spolu s pohostinstvami bol ich rast ešte vyšší. Jediné odvetvie s reálnym poklesom platov v decembri aj za rok boli vybrané trhové služby.

Priemerná nominálna mesačná mzda v decembri 2025 medziročne vzrástla vo všetkých 10 mesačne sledovaných odvetviach. Rasty miezd sa pohybovali od 3,7 % vo vybraných trhových službách do 12 % v reštauráciách spolu s pohostinstvami. Súčasne v 5 odvetviach bol rast nominálnych miezd vyšší ako 8 %.

Reálny rast miezd, teda rast očistený o vplyv inflácie, zaznamenalo medziročne až 9 z 10 odvetví. Mzdy reálne rástli od 0,9 % v predaji vozidiel vrátane ich opráv do 7,9 % v reštauráciách a pohostinstvách. Dynamickejší rast nad 5 % dosiahli aj podniky v informáciách a komunikácii a tiež v stavebníctve. Jediné odvetvie, v ktorom mzdy reálne medziročne poklesli, a to o 0,1 %, boli vybrané trhové služby

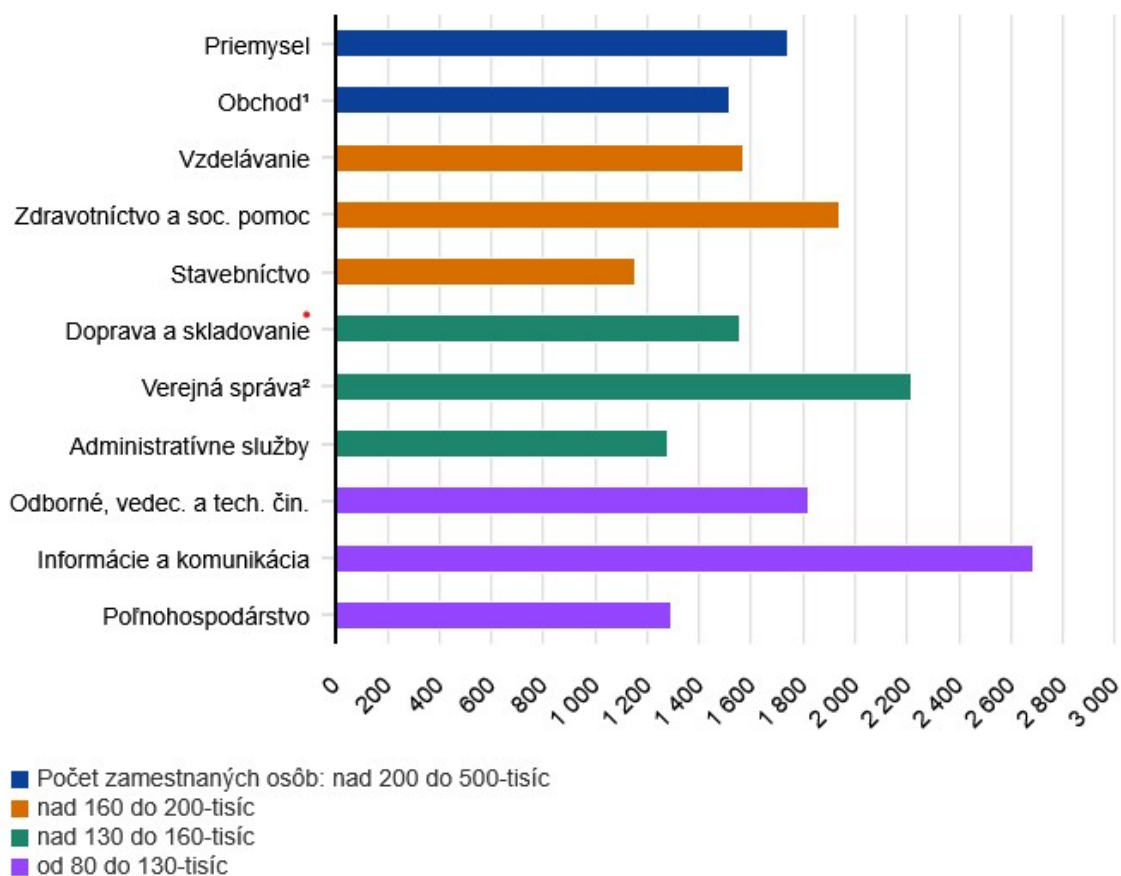
V súhrne za celý rok 2025 nominálne mzdy medziročne vzrástli vo všetkých 10 mesačne sledovaných odvetviach. Najdynamickejšie rasty kumulatívne za rok dosiahli v reštauráciách s pohostinstvami, a to o 9 %. Navýšenie o viac ako 7 % zaznamenali aj v informáciách a komunikácii, v maloobchode, ako aj v stavebníctve.

Po odpočítaní vplyvu inflácie reálny rast dosiahli mzdy v 9 z 10 mesačne sledovaných odvetví. Najvyšší priemerný mesačný rast v súhrne za celý rok 2025 evidovali reštaurácie s pohostinstvami (+4,8 %) a stavebníctvo (+3,3 %). Vyšší nárast reálnych miezd nad 2 % v priemere za celý rok bol aj v priemysle, ďalej v ubytovaní, a tiež v maloobchode, a aj v informáciách vrátane komunikácie. Jediným odvetvím, v ktorom na celoročnej úrovni mzdy reálne poklesli, a to o 1,2 %, boli vybrané trhové služby.

Priemerná mesačná mzda v odvetviach za rok 2025

(v eurách)

☰ **Menu**



Vývoj a stav jednotlivých trhov s kancelárskymi a maloobchodnými priestormi

Rok 2025 priniesol dve významné zmeny v metodológii výpočtu a sledovania dát na bratislavskom kancelárskom trhu. Cieľom týchto úprav je zvýšiť presnosť a objektivitu prezentovaných údajov.

Prvou zmenou bola úprava výpočtu celkovej ponuky kancelárskych priestorov. Po novom do celkového počtu vstupujú výhradne priestory určené na komerčné využitie. Z celkovej výmery boli vyradené tzv. owner-occupied budovy, teda objekty, ktoré sú vo vlastníctve jednej entity a zároveň sú ňou plne využívané, napríklad firemné centrály.

Na základe novej metodológie dosahuje celková výmera kancelárskych priestorov v Bratislave 1,75 milióna m², oproti pôvodným 2,05 milióna m². Z tejto prepočítanej výmery tvorí 22 % kancelárskych priestorov štandard A+, 38% štandard A a 40 % štandard B. V tomto štvrtroku pribudol na trh dokončený projekt Zváračák so 4 000 m² kancelárskych priestorov kategórie B.

Druhou zásadnou zmenou je nový prístup k hodnoteniu budov so zelenými certifikátmi. Kým v minulosti boli do tejto kategórie zaradené budovy bez ohľadu na to, či certifikáciu získali za samotnú výstavbu alebo prevádzku, po novom sú do tejto skupiny zahrnuté výlučne budovy, ktoré disponujú certifikátom reflektujúcim ich reálnu prevádzku. Ide o certifikácie zamerané na správu budovy, efektívne hospodárenie so zdrojmi a dlhodobú udržateľnosť.

Zelené budovy

V nadväznosti na zmenu metodológie je za zelenú budovu považovaná výlučne taká budova, ktorej prevádzka funguje v súlade so zásadami trvalej udržateľnosti.

Podľa aktualizovaných údajov sa v Bratislave nachádza 691 000 m² kancelárskych priestorov s platným certifikátom zelenej alebo trvalo udržateľnej budovy na prevádzku, čo predstavuje 40 % z celkového objemu kancelárskych priestorov v meste.

V porovnaní s pôvodnou metodológiou došlo k poklesu certifikovaných zelených priestorov o približne 160-tisíc m². Zároveň sa však 200-tisíc m² kancelárskych priestorov nachádza v procese posudzovania, pričom v prípade úspešného dosiahnutia certifikácie by sa mohol celkový objem zelených priestorov v blízkej dobe výrazne navýšiť.

Aktuálne má Bratislava 38 kancelárskych budov, ktoré sú držiteľmi jedného z dvoch medzinárodne uznávaných certifikátov – BREEAM alebo LEED. Z certifikovanej ponuky tvorí 53 % BREEAM a 47 % LEED.

Najvyššie hodnotenie LEED Platinum dosiahli budovy Digital Park II+III a Einpark Offices, pričom Einpark Offices je zároveň jedinou budovou v Bratislave s certifikátom LEED Zero Carbon.

Transakcie na trhu kancelárskych priestorov (office take-up)

Rok 2025 bol napriek turbulentným udalostiam na domácej aj zahraničnej scéne rekordným rokom pre trh kancelárskych priestorov v Bratislave. Trh zaznamenal najvyššiu úroveň aktivity od začiatku systematického monitorovania dát.

Počas minulého roka sa uzavreli kancelárske transakcie v celkovej výmere 271-tisíc m², čo predstavuje medziročný nárast o 35 % oproti roku 2024.

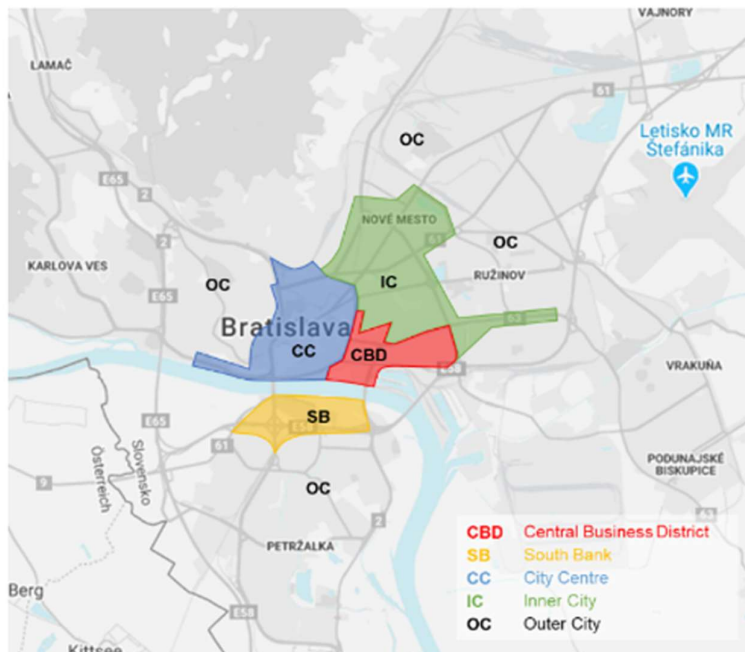
Z hľadiska časového rozloženia bola aktivita výrazne koncentrovaná do štvrtého kvartálu, ktorý sa stal nosným obdobím celého roka. Zatiaľ čo počas prvých troch kvartálov sa spolu podpísali zmluvy na úrovni 125-tisíc m², samotný štvrtý kvartál priniesol až 146-tisíc m² nových transakcií.

Tento vývoj potvrdzuje dlhodobý charakter kancelárskeho trhu, kde sa rozhodujúca časť transakcií tradične realizuje práve v závete roka.

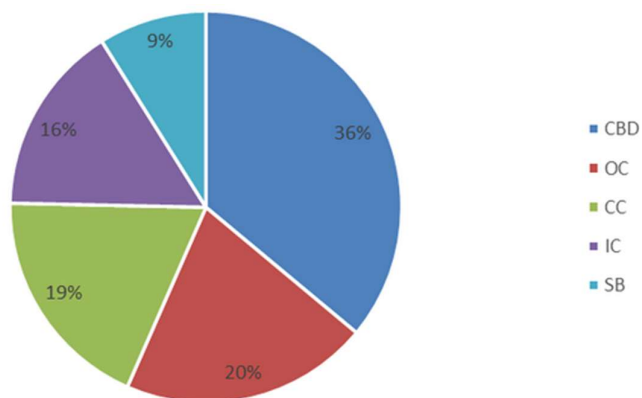
Väčšinu prenájmov vo štvrtom kvartáli tvorili renegociácie (prerokovania), ktoré predstavovali 70 % z celkového objemu. Nasledovali nové nájomné zmluvy s podielom 16 %, pred-prenájmy tvorili 12 %, expanzie 3 %.

Z pohľadu zdrojov dopytu dominoval trhu finančný sektor, ktorý sa podieľal na celkovej aktivite na úrovni 23 %. Druhé najväčšie zastúpenie zaznamenal verejný sektor s 19 % podielom, pričom v tomto segmente bolo uzatvorených takmer 28 200 m² kancelárskych priestorov. Najväčší obchod na trhu bol zaznamenaný práve vo verejnom sektore a týkal sa predĺženia nájomnej zmluvy s celkovou výmerou 21 500 m².

Posledný kvartál bol charakteristický uzatvorením viacerých veľkých obchodov. Štyri z nich presiahli výmeru 10 000 m² a ďalších 30 malo rozlohu nad 1 000 m². Takmer 70% týchto väčších objemov predstavovali predĺženia nájmov v existujúcich priestoroch, prípadne expanzie nájomcov.

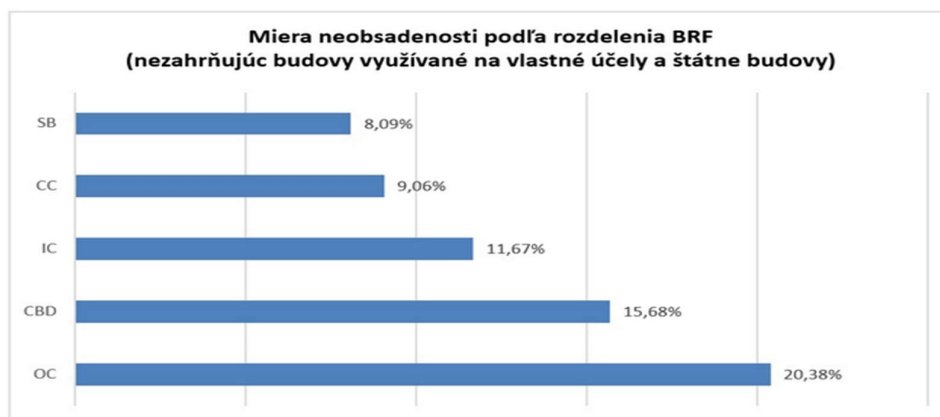


Celková výmera prenajímateľných plôch moderných kancelárskych priestorov podľa rozdelenia BRF



Neobsadenosť kancelárskych priestorov (office vacancy)

Neobsadenosť kancelárskych priestorov (office vacancy) pri pôvodnom „stocku“ 2,05 mil. m² dosahuje 12,25 %, zatiaľ čo podľa novej metodiky pri výmere 1,75 mil. m² predstavuje 14,09 %. Rozdiel je spôsobený tým, že vyradené budovy boli (zväčša) plne obsadené, a teda v novej metodike už neznižujú mieru neobsadenosti. Miera neobsadenosti zaznamenala najvýraznejší pokles za posledné tri kvartály a aktuálne dosahuje najnižšiu úroveň od začiatku roka 2023.



Nájomné (prime rent)

Nájomné (prime rent) oproti minulému štvrťroku vzrástlo na úroveň 21,00 EUR/ m²/mesiac, pričom jeho ďalší rast očakávame aj v roku 2026.

3. Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka

Kľúčové udalosti roka

Spoločnosť v septembri 2025 uzatvorila zmluvu o syndikovanom úvere vo výške 220 000 000 EUR s konzorciom bánk na čele s Tatra bankou, a.s., čím vyplatila pôvodný úver z roku 2016.

Zostatok úveru k 31.12.2025 je 219 120 000 EUR.

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2025 emitované dlhopisy v zostatkovej hodnote 100 mil. EUR ako dlhodobé záväzky nakoľko sú splatné k 1. júla 2027.

Kľúčové ukazovatele výkonnosti

Z pohľadu prevádzkovej výkonnosti spoločnosť sleduje každý zo segmentov samostatne. V segmente Obchodné centrum a v segmente Kancelárskych priestorov spoločnosť vykázala približne rovnaké hodnoty ako predošlý rok.

Obchodné centrum

Výkonnosť obchodného centra v niektorých ukazovateľoch rástla, v iných si zachovala približne rovnaké hodnoty, ako v minulom roku. Výnosy z nájmu 18,9 mil. EUR čo je porovnateľné oproti minulému roku. Návštevnosť (Footfall) dosiahla skoro 17,3 mil. návštevníkov čo je 7,4 % nárast oproti minulému roku (16,1 mil.). Obsadenosť obchodného centra dosiahla 96 %.

Kancelárske budovy

Výnosy z nájmu boli 4,1 mil. EUR. Obsadenosť bola na úrovni 78,69 %, v minulom roku bola na úrovni 78,14 %.

Investičné projekty

Rovnako ako v predchádzajúcich rokoch, tak aj v roku 2025, Spoločnosť realizovala investičné projekty. Investičné projekty sa týkali hlavne fit-outov officových nájomcov ako aj retailových nájomcov. Tieto investície do fit-outov vstúpili do obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku. Tieto investície sú na obnovu nákupného centra a aj na zvýšenie komfortu návštevníkov.

Výhľad a priority pre rok 2026

V roku 2026 sa bude manažment usilovať o udržanie pozície na trhu a prestíže tak obchodného centra ako aj kancelárskych budov na konkurenčnom trhu. Manažment sa bude aj naďalej snažiť o udržanie a rozvoj kvalitného portfólia nájomcov tak, aby bol zaistený bezpečný a stabilný príjem s potenciálom rastu.

4. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia

Finančná pozícia

Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu majetku revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre oba jej segmenty, Obchodné centrum a Kancelárske priestory.

Dlhodobý finančný majetok spoločnosti je tvorený zostatkom pôžičky materskej spoločnosti TRENESMA LIMITED vrátane naakumulovaných úrokov.

Skrátená Súvaha	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
tis. EUR	Auditované	Auditované	Auditované
Spolu majetok	407 680	383 930	387 291
Pozemky	25 564	25 564	25 564
Stavby	226 003	231 178	238 171
Obstarávaný dlhodobý majetok	1 516	1 809	1 046
Dlhodobý finančný majetok	132 443	105 000	101 826
Obežný majetok	20 849	19 177	19 431
Vlastné imanie	70 110	70 401	70 832
Základné imanie	130 708	130 708	130 708
Spolu záväzky	330 300	306 056	308 887
Vydané dlhopisy	102 750	102 750	102 750
Dlhodobé bankové úvery	215 600	0	195 000
Krátkodobé záväzky	2 362	2 517	1 546
Bežné bankové úvery	3 520	195 000	4 000
Spolu časové rozlíšenie	7 270	7 473	7 572
Časové rozlíšenie	7 270	7 473	7 572

Finančná výkonnosť

Skrátený výkaz ziskov a strát	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
tis. EUR			
Výnosy z hospodárskej činnosti	34 088	34 596	36 200
Náklady na hospodársku činnosť	22 671	21 410	26 109
Odpisy a opravné položky k majetku	7 951	8 015	7 918
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	11 417	13 186	10 091
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-11 666	-13 574	-12 778
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-291	-431	-2 687

Výnosy z hospodárskej činnosti (tržby, služby a ostatné) sú oproti roku 2024 nižšie o 508 tis. EUR.

Tržby za vlastné výkony a tovar

tis. EUR	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR
Tovar			
Tovar	7	7	9
	7	7	9
Služby			
Nájomné	23 048	23 388	22 614
Prefakturácia prevádzkových nákladov	9 406	9 753	11 677
Iné	1 168	1 127	1 284
	33 622	34 269	35 575
Spolu	33 629	34 276	35 584

V roku 2025 boli tržby z prenájmu nehnuteľností vo výške 23 mil. EUR čo je oproti roku 2024 (23,4 mil. EUR) pokles o 0,4 mil. EUR.

Prehľad nákladov na nakúpené služby

tis. EUR	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR
Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov	0	0	1
Manažment fees	1 984	1 881	1 946
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	484	185	250
Služby pre nájomcov			
<i>Public relations, marketing</i>	488	584	609
<i>Upratovanie</i>	849	800	1 130
<i>Strážna služba</i>	892	779	757
<i>Opravy a údržba</i>	2 454	2 247	2 237
Audit a poradenstvo	50	45	46
Iné	1 234	1 095	904
Spolu	8 441	7 616	7 880

Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej zvierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej zvierke k 31. decembru 2025.

5. Rizikové faktory

Z pohľadu Spoločnosti existujú najmä nasledujúce rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky.

Závislosť na prenájme nehnuteľností a celkových ekonomických podmienkach

Hospodárske výsledky Spoločnosti sú závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti obchodných a kancelárskych nebytových priestorov v komplexe EUROVEA takými nájomcami, ktorí sú ochotní a schopní riadne a včas platiť dohodnuté nájomné. Dopyt po prenájme obchodných a kancelárskych priestorov je závislý okrem iného aj od všeobecných ekonomických podmienok na trhu, ako je rast hrubého domáceho produktu, miera nezamestnanosti, inflácie či investícií. Akákoľvek výraznejšia strata nájomcov, prípadne pokles dopytu po prenájme administratívnych budov alebo kancelárskych plôch by mohla negatívne ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu Spoločnosti.

Riziko konkurencie, zníženia trhového nájomného a cenové riziko

Spoločnosť podniká v oblasti realitného trhu, na ktorom musí pružne reagovať na meniacu sa situáciu, na správanie konkurencie a požiadavky nájomcov a spotrebiteľov. Napriek tomu, že Spoločnosť vlastní jeden z najvýznamnejších obchodno-kancelárskych komplexov v Bratislave, čelí na realitnom trhu veľkému počtu konkurentov, ktorých počet sa neustále zvyšuje s pribúdaním nových realitných projektov. Zvýšenie konkurencie vrátane budovania nových realitných projektov, preto môže nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Spoločnosti.

Spoločnosť je tiež vystavená riziku, že trhové nájomné v dôsledku rastúcej konkurencie alebo z iných dôvodov môže mať v budúcnosti aj klesajúcu tendenciu, najmä ak by ponuka obchodných a administratívnych nehnuteľností na prenájom v podstatnej miere prevážila dopyt po nich. Prípadné znížovanie trhového nájomného by mohlo mať negatívny dopad na hospodárenie Spoločnosti.

Kreditné riziko

Kreditné riziko znamená riziko neschopnosti dlžníka plniť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov, ktoré môžu viesť k finančným stratám. Spoločnosť je vystavená kreditnému riziku najmä z prenájmu nehnuteľností a z finančných aktivít, vrátane vkladov v bankách a pôžičiek poskytnutých tretím osobám a iných finančných inštrumentov. Manažment Spoločnosti má zavedenú kreditnú politiku a vystavenie kreditnému riziku je tak monitorované na priebežnej báze.

Riziko likvidity

Hlavným cieľom riadenia rizika likvidity je obmedziť riziko, že Spoločnosť nebude mať k dispozícii zdroje na pokrytie svojich dlhov, pracovného kapitálu a kapitálových výdavkov, ku ktorým je zaviazaná. Riadenie likvidity Spoločnosti má za cieľ zabezpečiť zdroje, ktoré budú k dispozícii v každom okamihu tak, aby zabezpečili úhradu dlhov, akonáhle sa stanú splatnými. Spoločnosť používa rozličné metódy na riadenie rizika likvidity, napríklad riadi riziko likvidity priebežným monitorovaním plánovaného a aktuálneho cash flow tak, že svoje investície do nehnuteľností financuje dlhodobo, pravidelne ich refinancuje a príjmami z nájomného a zo služieb spojených s nájmom pokrýva krátkodobé záväzky a čiastočne aj investície do nehnuteľností. Spoločnosť môže byť vystavená podmienenému riziku likvidity, ktoré vyplýva z úverových zmlúv a z vydaných dlhopisov, podľa ktorých pri porušení stanovených zmluvných dojednaní môže veriteľ požadovať predčasnú splatnosť úveru, čo môže viesť k dodatočnej potrebe finančných prostriedkov skôr ako podľa pôvodnej zmluvnej splatnosti. Spoločnosť

monitoruje plnenie úverových podmienok pravidelne a stanovuje cieľové hodnoty, ktoré majú byť dosiahnuté za účelom neporušenia úverových záväzkov.

Riadenie rizika prostredníctvom zabezpečovacích derivátov

Spoločnosť mala uzatvorené tri úrokové swapy s tromi bankami v celkovej nominálnej hodnote 194 400 000 EUR. Cieľom zabezpečenia bolo zafixovať toky finančných prostriedkov vzťahujúcich sa k premenlivej časti úrokovej miery prijatého syndikovaného úveru (3M Euribor). Kontrakty k úrokovým SWAPom boli platné do 30. septembra 2021.

K 31. decembru 2025 spoločnosť neeviduje SWAPy, lebo boli ukončené k 30.9.2021.

6. Systém vnútornej kontroly a manažment rizík

Nakoľko Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov, správu a riadenie obchodného centra a kancelárskych priestorov vykonáva spoločnosť EUROVEA Retail Services, s.r.o. na základe zmlúv o správe a riadení. Všetky nižšie uvedené popisy sa týkajú zamestnancov tejto Spoločnosti.

Manažment riadi prevádzkové riziká tak, aby preventívne zabránil finančným stratám a ujám na dobrom mene Spoločnosti. Manažment má hlavnú zodpovednosť za implementáciu kontrol súvisiacich s riadením prevádzkových rizík v Spoločnosti, a to prostredníctvom štandardov na riadenie prevádzkových rizík, ktoré prostredníctvom finančného a kontrolingového oddelenia monitoruje na pravidelnej báze.

Základné usporiadanie systému vnútornej kontroly:

Predstavenstvo zodpovedá za činnosť Spoločnosti Dozornej rade a tá je zodpovedná Valnému zhromaždeniu. Presné vymedzenie jednotlivých kompetencií je súčasťou Stanov Spoločnosti.

Predstavenstvo priamo riadi Spoločnosť a zadáva úlohy vedúcim jednotlivých oddelení. Jednotlivé oddelenia nemôžu prijímať žiadne záväzky ani vykonať rozhodnutia bez schválenia predstavenstva, ktoré používa ako nástroj finančného riadenia Spoločnosti nákladové rozpočty. Prakticky sa tak predstavenstvo nezaobera mikro riadením, ale deleguje právomoci na vedúcich jednotlivých oddelení, ktorí môžu priamo rozhodovať v rámci svojho schváleného rozpočtu, s výnimkou veľmi veľkých projektov alebo neobvyklých operácií. Rozpočty a ich čerpanie je monitorované a vyhodnocované na mesačnej báze finančným a kontrolingovým oddelením Spoločnosti, ktoré reportuje priamo predstavenstvu. O efektívnosti využívania finančných a ostatných zdrojov Spoločnosti sa rozhoduje už pri schvaľovaní jednotlivých rozpočtov na prevádzku a investície pred začatím nového fiškálneho roka a v prípade potrieb sa v priebehu roka robia korekcie rozpočtov.

Spoločnosť je raz ročne auditovaná nezávislým externým audítorom. Nad činnosťou audítora dohliada dozorná rada, ktorá vykonáva činnosti výboru pre audit.

Audítorom spoločnosti je v roku 2025 KPMG Slovensko spol. s r. o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava.

Predstavenstvo Spoločnosti pravidelne monitoruje všetky identifikované i novovznikajúce riziká a prispôsobuje im riadenie Spoločnosti na dennej báze.

7. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti

Kódex správy a riadenia

Činnosti výboru pre audit vykonávala v Spoločnosti v roku 2025 dozorná rada, ktorá spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník.

Spoločnosť sa v roku 2025 neriadila Kódexom správy a riadenia spoločností a to z toho dôvodu, že ju právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú. Pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností sa do značnej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie spoločnosti ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že spoločnosť niektoré pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností ku dňu 31.12.2025 fakticky dodržiava. Navyše sa Spoločnosť riadi Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v sídle Spoločnosti a tiež v elektronickej podobe na internete.

Kvalifikovaná účasť na základnom imaní

Akcionárom EUROVEA, a. s. je spoločnosť TRENESMA LIMITED, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 11, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom Obchodu, Priemyslu a Cestovného Ruchu, Odbor Registra Spoločností pod registračným číslom: HE 328741, ktorá vlastní 100% akcií Spoločnosti.

Informácie o základnom imaní

Výška základného imania Spoločnosti je 130 707 756 EUR a je rozvrhnuté na 100 kusov zaknihovaných kmeňových akcií v listinnej podobe na meno v menovitej hodnote 1 015 721 EUR a 88 kusov zaknihovaných kmeňových akcií v listinnej podobe na meno v menovitej hodnote 331 087 EUR. Prevoditeľnosť akcií spoločnosti je podmienená schválením dozornou radou Spoločnosti.

Akcie Spoločnosti nie sú prijaté na obchodovanie na žiadnych trhoch. Spoločnosť nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely.

Spoločnosť vydala 7.9.2016 podriadené dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 4,5% p.a. splatné v roku 2022. Primárna emisia bola celá upísaná v roku 2016 v menovitej hodnote 100 000 000 EUR. V roku 2022 bol vyplatený úrokový výnos držiteľom dlhopisov vo výške 4 244 000 EUR a aj celá menovitá hodnota dlhopisov.

Spoločnosť vydala 1.7.2022 podriadené dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 5,5% p.a. splatné v roku 2027. Primárna emisia bola celá upísaná v roku 2022 v menovitej hodnote 100 000 000 EUR.

Popis práv akcionárov

Práva akcionárov sú určené právnymi predpismi, najmä Obchodným zákonníkom a stanovami Spoločnosti (najmä čl. 5).

Základnými právami akcionárov sú právo zúčastňovať sa na riadení Spoločnosti, na zisku Spoločnosti a na likvidačnom zostatku Spoločnosti.

Právo zúčastňovať sa na riadení Spoločnosti akcionári uplatňujú svojou účasťou na Valnom zhromaždení (osobne alebo v zastúpení).

Valné zhromaždenie a jeho činnosť

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Spoločnosti.

Valné zhromaždenie rozhoduje o:

- a. akýchkoľvek zmenách stanov, pokiaľ Obchodný zákonník kogentne neustanovuje inak;
- b. akýchkoľvek zmenách predmetu podnikania Spoločnosti;
- c. zmene práv spojených s akýmkoľvek druhom akcií;
- d. premene akcií z listinných akcií na zaknihované akcie a naopak;
- e. umorení, kúpe alebo inom nadobudnutí akýchkoľvek akcií alebo iných cenných papierov Spoločnosti Spoločnosťou (pokiaľ sa v zmysle platného práva vyžaduje rozhodnutie valného zhromaždenia v súvislosti s čímkoľvek z uvedeného);
- f. zvýšení alebo zníženia alebo inej zmene základného imania Spoločnosti alebo o vytvorení, pridelení alebo vydaní akýchkoľvek akcií alebo akýchkoľvek iných cenných papierov alebo o udelení akýchkoľvek opcií alebo práv na upísanie alebo na premenu akéhokoľvek nástroja na tieto akcie, podiely alebo cenné papiere (pokiaľ sa v zmysle platného práva vyžaduje súhlas valného zhromaždenia v súvislosti s čímkoľvek z uvedeného), vrátane podmieneného zvýšenia základného imania, poverenia predstavenstva na zvýšenie základného imania a vydania vymeniteľných alebo prioritných dlhopisov;
- g. likvidácii, dobrovoľnom zrušení, výmaze, zlúčení, splynutí, včlenení do iného subjektu, rozdelení Spoločnosti alebo o zmene jej právnej formy;
- h. schvaľovaní zmluvy o predaji podniku Spoločnosti alebo zmluvy o predaji časti podniku Spoločnosti;
- i. schvaľovaní riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky;
- j. rozdelení zisku alebo úhrade strát a určenia tantiém;
- k. voľbe a odvolaní členov dozornej rady okrem členov dozornej rady, ktorých volia a odvolávajú zamestnanci Spoločnosti v súlade s platným právnym predpisom a v rozsahu, v akom to platný právny predpis vyžaduje, a o vymenovaní predsedu dozornej rady;
- l. uzatvorení alebo zmene akejkoľvek zmluvy o výkone funkcie medzi Spoločnosťou a členom predstavenstva resp. členom dozornej rady;
- m. pravidlách odmeňovania členov predstavenstva Spoločnosti a členov dozornej rady;
- n. všetkých iných záležitostiach, ktoré platný právny predpis alebo tieto stanovy zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia;
- o. voľbe a odvolaní členov predstavenstva, a o vymenovaní predsedu predstavenstva.

V roku 2025 Valné zhromaždenie okrem schválenia účtovnej závierky za rok 2024 nevykonalo žiadne iné rozhodnutia.

Predstavenstvo

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Spoločnosti. Je oprávnené konať v mene Spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje Spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť Spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach Spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov Spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie Spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov Spoločnosti, okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát. Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Spoločnosti.

Predstavenstvo má troch členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti. Členom predstavenstva môže byť len fyzická osoba. Funkčné obdobie člena predstavenstva je dva roky. Predsedu a podpredsedu predstavenstva menuje valné zhromaždenie spomedzi členov predstavenstva.

V mene Spoločnosti koná a za Spoločnosť podpisuje predseda predstavenstva samostatne a ostatní členovia predstavenstva vždy dvaja spoločne.

Prehľad o členoch predstavenstva Spoločnosti v roku 2025:

Ing. Peter Korbačka - predseda predstavenstva

Radoslav Mokry - člen predstavenstva

Mgr. Jana Tomová - člen predstavenstva

Dozorná rada

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti.

V zmysle Obchodného zákonníka a stanov Spoločnosti dozorná rada dohliada na činnosť predstavenstva a na podnikanie Spoločnosti. Dozorná rada zvoláva mimoriadne valné zhromaždenie, ak si to vyžaduje záujem Spoločnosti, vrátane prípadov, ak dozorná rada odhalí závažné porušenie povinností členov predstavenstva alebo podstatné nedostatky v činnostiach Spoločnosti. Dozorná rada je oprávnená overovať, či Spoločnosť vykonáva svoje podnikanie v súlade s platnými právnymi predpismi, stanovami Spoločnosti a pokynmi valného zhromaždenia.

Dozorná rada preskúmava účtovné závierky Spoločnosti ako aj návrh na rozdelenie zisku a úhradu strát a predkladá svoje stanovisko k týmto záležitostiam valnému zhromaždeniu (ak sa podľa platných právnych predpisov vyžaduje). Dozorná rada tiež udeľuje predchádzajúce schválenie v prípadoch ustanovených v Obchodnom zákonníku a stanovách Spoločnosti.

Dozorná rada okrem činností zverených jej do pôsobnosti Obchodným zákonníkom alebo stanovami Spoločnosti vykonáva od 15.11.2016 aj činnosti výboru pre audit v zmysle zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a doplnení zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Výbor pre audit je súčasťou vnútornej kontroly v Spoločnosti a sleduje zostavenie účtovnej závierky a odporúča schválenie audítora na výkon štatutárneho auditu pre účtovnú závierku. Zároveň preveruje a sleduje nezávislosť štatutárneho audítora alebo audítorskej spoločnosti, predovšetkým preveruje vhodnosť poskytovania neaudítorských služieb a služieb poskytovaných štatutárnym audítorom alebo

audítorskou spoločnosťou. Ďalej sleduje efektivitu vnútornej kontroly, interného auditu a systémov riadenia rizík v Spoločnosti, ak ovplyvňujú zostavovanie účtovnej závierky.

Dozorná rada pozostáva z troch členov. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie. Predsedu a podpredsedu dozornej rady menuje valné zhromaždenie spomedzi jej členov. Funkčné obdobie členov dozornej rady je dva roky, ibaže by sa člen dozornej rady funkcie vzdal alebo by sa výkon jeho funkcie skončil inak.

Prehľad o členoch dozornej rady Spoločnosti v roku 2025:

Ing. Eva Rosa
Ing. Roman Korbačka
Mgr. Eva Pribičková

Návrh na rozdelenie zisku a úhrade straty

Spoločnosť dosiahla za účtovné obdobie 2025 stratu vo výške 287 tisíc EUR. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu na preúčtovanie straty na účet neuhradených strát minulých rokov.

Majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly

K dátumu vyhotovenia tohto dokumentu neboli emitované cenné papiere, ktorých majitelia by disponovali osobitnými právami kontroly.

Dohody medzi majiteľmi cenných papierov

Spoločnosti nie sú známe žiadne dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré by mohli viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov a hlasovacích práv.

Ostatné doplňujúce údaje

Spoločnosť nevynakladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť nemá významný vplyv na zamestnanosť. Spoločnosť nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto výročnej správe v nej mali byť obsiahnuté. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť riadi finančné riziko, finančné toky a sleduje parametre likvidity. Vnútornú kontrolu Spoločnosť zabezpečuje pravidelným sledovaním finančného plánu a celkovej finančnej situácie. Spoločnosť nebola vystavená cenovým rizikám. Úverovému riziku bola Spoločnosť vystavená predovšetkým pri pohľadávkach voči zmluvným partnerom z obchodného styku, pri poskytnutých preddavkoch a úveroch. Spoločnosť má vypracovanú kreditnú politiku a kreditné riziko je tak monitorované na priebežnej báze.

Metódy riadenia

Metódy riadenia Spoločnosti zahŕňajú finančné plánovanie, získavanie finančných zdrojov, budgeting a finančné analýzy. Spoločnosť tiež kladie dôraz na procesy a riadenie oblastí ako sú prieskum a analýza trhu, marketingové prieskumy, propagácia a brand manažment.

Metodika riadenia súvisí s postavením a vymedzením vzájomných vzťahov a kompetencií jednotlivých orgánov spoločnosti. Základné kompetencie orgánov spoločnosti a vymedzenie ich vzájomných vzťahov vyplýva z príslušných právnych predpisov a z platných stanov Spoločnosti.

Spoločnosť nie je zmluvnou stranou dohôd a ani neuzatvorila dohody s nižšie uvedeným obsahom:

- a) významná dohoda, ktorej je zmluvnou stranou, a ktorá nadobúda účinnosť, mení sa alebo, ktorej platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie, a o jej účinkoch s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo;
- b) dohoda uzatvorená medzi ňou a členmi orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

Opis Politiky rozmanitosti

Ciele politiky rozmanitosti vyjadrujú odhodlanie spoločnosti poskytovať rovnakú príležitosť, bez ohľadu na pohlavie, rasu, národnosť, vyznanie, zmenenú pracovnú schopnosť, vek alebo rodinný stav.

Spoločnosť EUROVEA, a. s. vo svojich orgánoch – Valnom zhromaždení, Dozornej rade a Predstavenstve uplatňuje politiku rozmanitosti. Konkrétnym príkladom je rozdielnosť pohlaví, rozmanitá veková štruktúra jednotlivých členov a tiež rovnaká príležitosť pre osoby so zmenenou pracovnou schopnosťou, vyznaním, rodinným stavom, čím sa rešpektuje zásada rovnakej príležitosti a odmieta sa tak priama či nepriama diskriminácia.

Rozmanitosť kompetencií a názorov členov správnych, riadiacich a dozorných orgánov Spoločnosti napomáha správne pochopiť organizáciu a riadenie Spoločnosti. Jej uplatňovanie v uvedených orgánoch umožňuje konštruktívne spochybňovať rozhodnutia manažmentu a byť otvorenejšími voči novým a inovačným myšlienkam a krokom, čím sa zamedzí podobnosti názorov členov.

Práve uplatňovanie politiky rozmanitosti prispieva k účinnému dohľadu nad manažmentom a k úspešnej správe a riadeniu Spoločnosti. Preto je dôležité zlepšovať transparentnosť, pokiaľ ide o uplatňovanú politiku rozmanitosti.

Opis hlavných systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke:

Systém vnútornej kontroly Spoločnosti EUROVEA, a. s. pozostáva z troch úrovní:

1. Štatutárna úroveň, ktorú zabezpečuje:

Dozorná rada – je najvyšší kontrolný orgán Spoločnosti, ktorý prostredníctvom Výboru pre audit kontroluje najdôležitejšie účtovné záležitosti, vrátane mimoriadnych operácií a transakcií, analyzuje výkazy Spoločnosti na pravidelnej báze a monitoruje prípravu koncoročných finančných výkazov Spoločnosti.

Predstavenstvo – ako najvyšší výkonný orgán Spoločnosti pravidelne monitoruje všetky identifikované i novovznikajúce riziká a prispôsobuje im riadenie Spoločnosti na dennej báze.

2. Výkonná úroveň

Predstavenstvo zadáva úlohy manažérom jednotlivých oddelení. Manažéri jednotlivých oddelení nemôžu prijímať žiadne záväzky ani vykonať rozhodnutia bez schválenia predstavenstva, ktoré používa ako nástroj finančného riadenia Spoločnosti nákladové rozpočty. Prakticky sa tak Predstavenstvo nezaobera mikro riadením, ale deleguje právomoci na manažérov jednotlivých oddelení, ktorí môžu priamo rozhodovať v rámci svojho schváleného rozpočtu, s výnimkou veľmi veľkých projektov alebo neobvyklých operácií.

3. Kontrolná úroveň

Kontrolná úroveň je v Spoločnosti zabezpečovaná *finančným a kontrolingovým oddelením*, ktoré je zodpovedné za pravidelné mesačné monitorovanie, vyhodnocovanie rozpočtov a sledovanie ich čerpania. Finančné a kontrolingové oddelenie Spoločnosti reportuje priamo Predstavenstvu. O efektívite využívania finančných a ostatných zdrojov Spoločnosti sa rozhoduje už pri schvaľovaní jednotlivých rozpočtov na prevádzku a investície pred začatím nového fiškálneho roka a v prípade potrieb sa v priebehu roka robia korekcie rozpočtov.

System riadenia rizík v Spoločnosti je tvorený Dozornou radou a Predstavenstvom.


Predstavenstvo zodpovedá za činnosť Spoločnosti Dozornej rade a tá je zodpovedná Valnému zhromaždeniu. Presné vymedzenie jednotlivých kompetencií je súčasťou Stanov Spoločnosti.

Vyhlasenie predstavenstva Spoločnosti

Individuálna účtovná závierka a výročná správa k 31.12.2025 je vypracovaná v súlade s osobitnými právnymi predpismi a zároveň poskytuje pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti.

Dátum: 04.03.2026


Radoslav Mokry
člen predstavenstva


Mgr. Jana Tomová
člen predstavenstva



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11
Web www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Akcionáriovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti EUROVEA, a. s. Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti EUROVEA, a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2025;
- výkaz ziskov a strát za rok od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025; a
- poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

(„účtovná závierka“)

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2025 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa Medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, „ISAs“) a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky.

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítora (ďalej len „Etický kódex audítora“) v rozsahu platnom pre audity účtovných závierok subjektov verejného záujmu, vrátane etických požiadaviek Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu (ďalej len „nariadenie č. 537/2014“) a zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok subjektov verejného záujmu v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek nariadenia č. 537/2014 a zákona o štatutárnom audite.



Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmito záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.

Identifikovali sme nasledovné kľúčové záležitosti auditu:

Ocenenie dlhodobého hmotného majetku

Zostatková cena dlhodobého hmotného majetku k 31. decembru 2025 je vo výške 254 milióna EUR a k 31. decembru 2024 bola vo výške 259 milióna EUR. K 31. decembru 2025 ani k 31. decembru 2024 neboli vykázané žiadne opravné položky k dlhodobému hmotnému majetku.

Kľúčové záležitosti auditu	Ako bola záležitosť riešená v rámci nášho auditu
<p>Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka bola, na základe ocenenia centra Eurovea pripraveného nezávislým znalcom, vedením Spoločnosti odhadnutá návratná hodnota dlhodobého hmotného majetku, ktorý zahŕňa obchodné centrum a kancelárie. Stanovenie návratnej hodnoty zahŕňa množstvo predpokladov, založených na priamych porovnaníach trhu, alebo v prípade, že porovnateľná transakcia nie je dostupná, na odhadoch.</p> <p>Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre oba segmenty – obchodné centrum a kancelárie. Kľúčové predpoklady použité v odhadoch sa vzťahujú na požadovanú mieru návratnosti, výnosy z prenájmu a obsadenosť. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na stanovenie návratnej hodnoty Spoločnosti.</p> <p>Vzhľadom na uvedené faktory, posúdenie návratnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku vyžadovalo použitie významných úsudkov a zvýšenú pozornosť v priebehu nášho auditu. Z tohto dôvodu považujeme túto oblasť za našu kľúčovú záležitosť auditu.</p>	<p>Naše postupy v tejto oblasti zahŕňali okrem iného:</p> <ul style="list-style-type: none">• S podporou našich špecialistov na oceňovanie posúdenie objektívnosti a spôsobilosti nezávislého znalca nominovaného vedením Spoločnosti;• S podporou našich špecialistov na oceňovanie posúdenie rozsahu a metód použitých v znaleckom posudku v súvislosti s požiadavkami zákona o účtovníctve. V rámci uvedeného sme identifikovali príslušné metódy, predpoklady a zdroje údajov a posúdili sme, či sú tieto metódy, predpoklady, údaje a ich aplikácia vhodné v kontexte uvedených požiadaviek;• S podporou našich špecialistov na oceňovanie posúdenie kľúčových predpokladov použitých znalcom a to:<ul style="list-style-type: none">- Porovnanie požadovanej miery návratnosti použitej pri odhade návratnej hodnoty na trhové dáta pre relevantný segment;- Odsúhlasenie výnosov z prenájmu a ukazovateľov obsadenosti použitých v znaleckom posudku na posledné skutočné výsledky dosiahnuté Spoločnosťou a na trhové dáta pre relevantný segment;

	<ul style="list-style-type: none">- Zhodnotenie presnosti použitých predpokladov na historické údaje o Spoločnosti;• Posúdenie primeranosti informácií zverejnených Spoločnosťou podľa zákona o účtovníctve
--	--

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje



významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

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

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Osobám povereným správou a riadením tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o uskutočnených opatreniach na elimináciu ohrozenia nezávislosti alebo o aplikovaných ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným správou a riadením určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu. Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklucuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve, ale nezahŕňujú účtovnú závierku a našu správu audítora k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe, a okrem rozsahu výslovne uvedeného v našej správe, neposkytujeme žiadnu formu uistenia k týmto informáciám.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe nami vykonanej práce prídeme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.

V súvislosti s výročnou správou zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme vyjadrili názor na to, či sú tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie, a či výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru, vo všetkých významných súvislostiach:



- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme uviedli, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávnosti. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Ďalšie požiadavky na obsah správy audítora v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a v zmysle Etického kódexu audítora

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti 15. novembra 2024 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti z 22. októbra 2024. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítora, predstavuje 10 rokov.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre dozornú radu Spoločnosti vykonávajúca funkciu výboru pre audit, ktorú sme vydali 23. apríla 2026.

Neaudítorské služby

Neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od Spoločnosti.

Počas obdobia, na ktoré sa vzťahuje náš štatutárny audit sme neposkytli Spoločnosti žiadne iné služby, ktoré nie sú zverejnené vo výročnej správe alebo v účtovnej závierke Spoločnosti.

Správa o nezávislom overení súladu prezentácie účtovnej závierky s požiadavkami európskeho jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „ESEF“)

Spoločnosť nás poverila vykonať zákazku poskytujúcu primerané uistenie, aby sme overili súlad prezentácie účtovnej závierky Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2025, ktorá je súčasťou ročnej finančnej správy (ďalej „Prezentácia účtovnej závierky“), s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Opis predmetu zákazky a identifikácia kritérií

Štatutárny orgán aplikoval Prezentáciu účtovnej závierky tak, aby splnil požiadavky delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) č. 2019/815 zo 17. decembra 2018, ktorým sa dopĺňa smernica Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2004/109/ES, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy o špecifikácii jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „Nariadenie o ESEF“). Príslušné požiadavky týkajúce sa Prezentácie účtovnej závierky sú obsiahnuté v Nariadení o ESEF.

Požiadavky na Prezentáciu účtovnej závierky, ktoré sú uvedené v predchádzajúcom odseku, predstavujú podľa nášho názoru vhodné kritériá, na základe ktorých je možné vyvodiť záver s primeraným uistením.



Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením

Štatutárny orgán je zodpovedný za Prezentáciu účtovnej závierky, ktorá je v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Táto zodpovednosť zahŕňa:

- prípravu účtovnej závierky vo formáte XHTML; a
- návrh, zavedenie a udržiavanie interných kontrol relevantných pre Prezentáciu účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významný nesúlad s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľadanie nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti, vrátane prípravy účtovnej závierky, ktorá je tiež v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť záver s primeraným uistením, či Prezentácia účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Zákazku poskytujúcu primerané uistenie sme vykonali v súlade s Medzinárodným štandardom pre zákazky na uisťovacie služby 3000 (revidované znenie), "Zákazky na uisťovacie služby iné ako audit alebo preverenie historických finančných informácií" (ďalej „ISAE 3000(R)“), ktorý bol vydaný Radou pre medzinárodné štandardy pre audit a uisťovacie služby (ďalej „IAASB“). V súlade s týmto štandardom sme povinní dodržiavať príslušné etické požiadavky a naplánovať a vykonať postupy s cieľom získať primerané uistenie, že Prezentácia účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Charakter, načasovanie a rozsah vykonaných postupov závisia od úsudku audítora. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že služba vykonaná v súlade s ISAE 3000(R) vždy odhalí významný nesúlad.

Naša kontrola kvality a požiadavky na nezávislosť

Naša spoločnosť aplikuje Medzinárodný štandard pre riadenie kvality (International Standard on Quality Management 1), ktorý vyžaduje, aby spoločnosť navrhla, implementovala a prevádzkovala systém riadenia kvality vrátane zásad a postupov týkajúcich sa dodržiavania požiadaviek týkajúcich sa etiky, profesijných štandardov a príslušných právnych a regulačných požiadaviek.

Dodržiavame požiadavky na nezávislosť a ďalšie etické princípy vyplývajúce z Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov. Tento kódex je založený na základných princípoch bezúhonnosti, objektívnosti, odbornej spôsobilosti a primeranej starostlivosti, dôvernosti a profesionálneho správania.

Prehľad vykonaných postupov

Naše plánované a vykonané postupy boli zamerané na získanie primeraného uistenia, že Prezentácia účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Naše postupy zahŕňali najmä:

- oboznámenie sa so systémom internej kontroly a procesmi relevantnými pre použitie elektronického formátu vykazovania účtovnej závierky, vrátane prípravy formátu XHTML; a
- overenie, či bol formát XHTML použitý správne.

Sme presvedčení, že dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho záveru.



Záver

Podľa nášho názoru, na základe nami vykonaných postupov, je Prezentácia účtovnej závierky vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Audítorská spoločnosť:

KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:

Ing. Branislav Prokop
Licencia UDVA č. 1024

Bratislava, 29. apríla 2026

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

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

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

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

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7 IČO 3 5 8 2 5 6 0 0 SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	Účtovná závierka <input checked="" type="checkbox"/> riadna <input type="checkbox"/> mimoriadna <input type="checkbox"/> priebežná	Účtovná jednotka malá <input checked="" type="checkbox"/> veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2 0 2 5 do 1 2 2 0 2 5 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

EUROVEA , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

PRIBINOVA

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 9 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

M e s t s k ý s ú d B r a t i s l a v a I I I

o d d i e l S a v l o ž k a 2 8 6 2 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 9 0 3 4 1 5 7 3 7

E-mailová adresa

R J U R I K @ E U R O V E A . C O M

Zostavená dňa:

1 0 . 0 2 . 2 0 2 6

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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



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



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



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



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



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

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



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



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



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



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



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 1 6 6 5 8 2 3	- 1 3 5 7 4 3 3 8
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 2 4 8 9 7 2	- 3 8 8 3 7 9
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	4 2 1 5 6	4 2 8 3 5
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	4 2 1 5 6	4 2 8 3 5
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	0	0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 2 9 1 1 2 8	- 4 3 1 2 1 4

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

EUROVEA, a. s.
Pribinova 10
811 09 Bratislava

Spoločnosť EUROVEA, a. s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 5. novembra 2001 a do obchodného registra bola zapísaná 26. novembra 2001 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sa, vložka 2862/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- obstarávateľská činnosť spojená so správou budov,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť),
- poradenská a konzultačná činnosť v rozsahu predmetu podnikania.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 26. augusta 2025.

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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti TRENESMA LIMITED, Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Ooffice 11, Nikózia 1061, Cypruská republika.

Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle spoločnosti TRENESMA LIMITED. Táto konsolidovaná účtovná závierka je jediná, do ktorej sa Spoločnosť zahŕňa.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť v roku 2025 nemala zamestnancov (v roku 2025 tiež nemala zamestnancov).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo Ing. Peter Korbačka – predseda
 Radoslav Mokry – člen
 Mgr. Jana Tomová – člen

Dozorná rada Ing. Roman Korbačka
 Mgr. Eva Pribičková
 Ing. Eva Rosa

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
TRENESMA LIMITED	130 707 756	100	100
Spolu	130 707 756	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje signifikantné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období sú bližšie opísané v nasledujúcom bode poznámok:

- bod D.3 – dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok – určenie predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu opotrebenia;
- bod E.1 – opravné položky k majetku (dlhodobý majetok) – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu zníženia budúcich ekonomických úžitkov.

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Súčasťou obstarávacej ceny od 1. januára 2005 do 26. marca 2010 boli úroky z cudzích zdrojov. Realizované kurzové rozdiely nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca zaradenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	3	lineárna	33,3
Oceniteľné práva	40	lineárna	2,5

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zázvierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca zaradenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Pozemky sa neodpisujú.

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 - hrubá stavba Eurovea shopping center, kancelárie	65	lineárna	1,5
Stavby - technické zariadenie budovy, infraštruktúra, terénne úpravy	45	lineárna	2,2
Stavby - interiérové práce	20	lineárna	5
Stavby - zariadenia na prepravu osôb	6	lineárna	16,7
Drobný dlhodobý hmotný majetok	3	lineárna	33,3
Počítače, technické vybavenie, modely	2	lineárna	50

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zázvierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

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.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti. Pre viac informácií pozri bod D.9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách, ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely a dlhodobé poskytnuté pôžičky prepojeným účtovným jednotkám.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

5. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Úroky z cudzích zdrojov boli súčasťou vlastných nákladov do 26. marca 2010, kedy sa ukončila výstavba bytových jednotiek.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevykázateľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčínov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

7. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

8. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

9. Zníženie hodnoty majetku a 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. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevyšuje tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Zásady posúdenia zníženia hodnoty dlhodobého majetku sú opísané aj v bode 3.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

10. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

11. 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 ťarchu 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.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Nevyfakturované dodávky majetku

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia a oceňujú sa v odhadovanej výške záväzku.

12. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) 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 kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo o nástupníckej účtovej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odložené daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat' len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

13. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

14. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovacej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ľarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

15. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do odpisovacej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

V deň odovzdania majetku nájomcovi sa v účtovníctve prenajímateľa účtuje pohľadávka z nájmu na účet 374 – Pohľadávky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné výnosy so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu výnosov. Vyradenie prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ľarchu príslušného účtu nákladov so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu majetku.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné výnosy, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné výnosy sa účtujú na ľarchu účtu 662 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do výnosov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

16. Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálna hodnota menových futurít je stanovená na základe kótovaných cien na burze.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z maklérskeho odhadu. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahŕňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

17. 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.

Reálna hodnota majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi je založená na ich kótovanej trhovej cene, ak je táto cena k dispozícii. Ak kótovaná trhová cena nie je k dispozícii, potom sa reálna hodnota odhadne na základe odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov.

18. Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

- ak je zmluvnou stranou banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa ku dňu ocenenia kurz banky alebo pobočky zahraničnej banky, ktorá je zmluvnou stranou tohto menového derivátu alebo sa použije referenčný kurz ku dňu ocenenia,
- ak zmluvnou stranou nie je banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa na ocenenie referenčný kurz ku dňu ocenenia.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

19. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja výrobkov a tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

20. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

21. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - 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 roku 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľkách na stranách 22 a 23.

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea, ktoré pozostáva z obchodného centra a kancelárskych priestorov, pričom k 31. decembru 2025 bola jeho zostatková cena vo výške 254 019 tisíc EUR, čo predstavuje 62 % z celkového majetku Spoločnosti.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka bola na základe ocenenia centra Eurovea vedením Spoločnosti odhadnutá návratná hodnota tohto majetku. Ocenenie zahŕňa množstvo predpokladov, založených na priamych porovnaníach trhu, alebo v prípade, že porovnateľná transakcia nie je dostupná, na odhadoch. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na výsledok hospodárenia Spoločnosti.

Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre oba segmenty. Návratná hodnota stanovená vedením Spoločnosti je navyše podporená posudkom nezávislého externého znalca. Takto stanovená návratná hodnota k 31. decembru 2025 významne prevyšuje zostatkovú hodnotu.

Dlhodobý hmotný majetok (EUROVEA shopping center) je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 307 664 tisíc EUR a proti strate nájomného až do výšky 54 000 tisíc EUR.

Spoločnosť ma zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok v prospech v financujúcich bánk.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľkách na stranách 22 a 23.

Spoločnosť neevviduje v roku 2025 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2024: žiadny).

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľke na stranách 22 a 23.

Spoločnosť v roku 2016 poskytla materskej účtovnej jednotke TRENESMA LIMITED pôžičky v celkovej výške 148 769 tisíc EUR. Dňa 27. decembra 2016 Spoločnosť na základe dohody o zápočte pohľadávok započítala časť poskytnutej pôžičky vo výške 93 529 tisíc EUR so svojimi záväzkami voči materskej spoločnosti. K 31. decembru 2025 je zostatok istiny poskytnutých pôžičiek materskej spoločnosti vo výške 80 740 tisíc EUR. Zvyšná suma predstavuje naakumulované úroky.

Spoločnosť v roku 2025 poskytla spoločnosti Eurovea 2 s. r. o. úver vo výške 24 019 tis. EUR. K 31. decembru 2025 je zostatok istiny poskytnutej pôžičky vo výške 24 019 tisíc EUR. Zvyšná suma predstavuje naakumulované úroky.

EUROVEA, a. s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2025

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2025	1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	112 715	0	0	0	112 715	57 650	13 279	0	0	70 929	55 065	41 786
Ocenenie práv	345 398	0	0	0	345 398	74 778	6 617	0	0	81 395	270 620	264 003
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	458 113	0	0	0	458 113	132 428	19 896	0	0	152 324	325 685	305 789
Pozemky	25 564 302	0	0	0	25 564 302	0	0	0	0	0	25 564 302	25 564 302
Stavby	341 295 172	1 269 216	13 000	1 328 738	343 880 126	110 116 876	7 759 808	0	0	117 876 683	231 178 296	226 003 443
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	2 847 636	138 562	128 000	144 077	3 002 275	2 248 168	170 746	128 000	0	2 290 915	599 468	711 360
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	224 072	0	0	0	224 072	0	0	0	0	0	224 072	224 072
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	1 809 128	1 179 775	0	-1 472 815	1 516 089	0	0	0	0	0	1 809 128	1 516 089
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	371 740 310	2 587 554	141 000	0	374 186 864	112 365 043	7 930 554	128 000	0	120 167 598	259 375 265	254 019 266
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	105 000 150	3 180 130	0	-108 180 280	0	0	0	0	0	0	105 000 150	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0 24 263 040	0	0	0	24 263 040	0	0	0	0	0	0	24 263 040
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	108 180 280	108 180 280	0	0	0	0	0	0	108 180 280
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	105 000 150	27 443 170	0	0	132 443 320	0	0	0	0	0	105 000 150	132 443 320
Neobežný majetok spolu	477 198 572	30 030 724	141 000	0	507 088 297	112 497 471	7 950 450	128 000	0	120 319 922	364 701 101	386 768 375

DIČ	2	0	2	0	2	8	2	5	6	0	0
IČO	3	5	8	2	5	6	0	0			

Poznanky úč PODV 3 - 01

EUROVEA, a. s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2024

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2024	1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	115 081	0	2 366	0	112 715	44 450	13 200	0	0	57 650	70 631	55 065
Oceniťelné práva	345 398	0	0	0	345 398	68 154	6 624	0	0	74 778	277 244	270 620
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	460 479	0	2 366	0	458 113	112 604	19 824	0	0	132 428	347 875	325 685
Pozemky	25 564 302	0	0	0	25 564 302	0	0	0	0	0	25 564 302	25 564 302
Stavby	340 465 832	645 904	0	183 437	341 295 172	102 276 638	7 840 238	0	0	110 116 876	238 189 193	231 178 296
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	2 683 938	32 436	0	131 262	2 847 636	2 074 974	173 194	0	0	2 248 168	608 964	599 468
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	224 072	0	0	0	224 072	0	0	0	0	0	224 072	224 072
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	1 045 561	1 078 265	0	-314 698	1 809 128	0	0	0	0	0	1 045 561	1 809 128
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	369 983 705	1 756 605	0	0	371 740 310	104 351 612	8 013 432	0	0	112 365 043	265 632 093	259 375 265
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	101 825 826	3 174 323	0	0	105 000 150	0	0	0	0	0	101 825 826	105 000 150
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	101 825 826	0	0	0	105 000 150	0	0	0	0	0	101 825 826	105 000 150
Neobežný majetok spolu	472 270 011	1 756 605	2 366	0	477 198 572	104 464 216	8 033 256	0	0	112 497 471	367 805 794	364 701 101

DČ

2
0
2
0
2
8
6
0
3
7

ÍČO

3
5
8
2
5
6
0
0

Poznámky Úč PODV3 - 01

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

4. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2025 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	798 431	91 460	467 449	144 745	277 697
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-	-	-
Spolu	798 431	91 460	467 449	144 745	277 697

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri čiastočnej úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nesplätí.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	650 390	893 436
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 696 607	2 119 560
Spolu	2 346 997	3 012 996

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou	-41 811 832	-41 683 927
– odpočítateľné	-41 811 832	-41 683 927
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	24	24
Odložená daňová pohľadávka	-10 034 840	-10 004 142
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

Stav k 31. decembru 2025	0
Stav k 31. decembru 2024	0
Zmena	0
z toho:	
-zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
-zaúčtované do vlastného imania	0

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	63 478	52 530
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	63 478	52 530
Spolu	63 478	52 530

Náklady budúcich období sú tvorené predovšetkým poisťným na obdobie roku 2026 vo výške 62 167 EUR (2025: 52 242 EUR).

7. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 je 130 707 756 EUR (k 31. decembru 2024 je 130 707 756 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 vo výške 130 707 756 EUR tvorí:

- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 1 015 721 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera,
- 88 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 331 087 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera.

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2024 vo výške 130 707 756 EUR tvorí:

- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 1 015 721 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera,
- 88 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 331 087 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2025 Spoločnosť vykázala stratu vo výške 1 549 EUR na jednu kmeňovú akciu (rok končiaci sa 31. decembra 2024 bola strata vo výške 2 294 EUR na jednu kmeňovú akciu).

Účtovná strata za rok 2024 vo výške 431 214 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Výplata dividend	-
Prídel do zákonného rezervného fondu	-
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Prevod na účet neuhradenej strat minulých rokov	431 214
Prevod na nerozdelený zisk	-
Spolu	431 214

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025 vo výške -287 287 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 291 128 EUR.

8. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2025 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 033 981	2 431 039	2 028 808	-	2 436 212
Ostatné rezervy krátkodobé					
Rezerva na náklady spojené s nájomníkmi	2 033 981	2 431 039	2 028 808	-	2 436 212
	2 033 981	2 431 039	2 028 808	-	2 436 212

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

9. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	78 778	76 233
Závazky v lehote splatnosti	108 665 799	108 942 286
Spolu	108 744 577	109 018 519

Dlhodobé záväzky k 31. decembru 2025 zahŕňajú najmä bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA vo výške 3 490 463 EUR (2024: 3 696 541 EUR).

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	171 665	171 665	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	1 571 149	1 571 149	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	3 632 248	0	0	3 632 248
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	102 750 000	2 750 000	100 000 000	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	619 880	619 880	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	-365	-365	0	0
	108 744 577	5 112 329	100 000 000	3 632 248

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Štruktúra vydaných dlhopisov a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Po splatnosti	-	-
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	2 750 000	2 750 000
Zostatková doba splatnosti do 1 až 5 rokov	100 000 000	100 000 000
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	-	-
Spolu	102 750 000	102 750 000

11. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Mena	Úrok p.a v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v eurách k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024	Suma istiny v eurách k 31.12.2024
Dlhodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver	3M Euribor + 2,1%	30.9.2030	215 600 000	215 600 000	-	-
			215 600 000	215 600 000	-	-
Krátkodobé bankové úvery						
Syndikovaný bankový úver	3M Euribor + 1,95%	30.9.2025	-	-	195 000 000	195 000 000
Syndikovaný bankový úver	3M Euribor + 2,1%	31.12.2026	3 520 000	3 520 000	-	-
			3 520 000	3 520 000	195 000 000	195 000 000

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Bankové úvery po splatnosti	-	-
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	3 520 000	195 000 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	215 600 000	-
-Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	-	-
Spolu	219 120 000	195 000 000

Na zabezpečenie syndikovaného bankového úveru bolo v prospech banky zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok, hnutel'ny majetok, pohľadávky a akcie Spoločnosti.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Iné	0	25 095
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	0	25 095
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Práce pre nájomníkov	0	0
Dopredu fakturované nájomné a služby	0	0
Bezodplatne nadobudnutý majetok	4 743 547	4 837 230
Iné	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	4 743 547	4 837 230
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Práce pre nájomníkov	0	0
Dopredu fakturované nájomné a služby	2 440 882	2 525 636
Bezodplatne nadobudnutý majetok	85 586	84 839
Iné	0	0
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	2 526 468	2 610 475
Spolu	7 270 015	7 472 800

Obsahom položky „Bezodplatne nadobudnutý majetok“ je skolaudovaný prepoj medzi staršou časťou nákupného centra Eurovea vlastnenou Spoločnosťou EUROVEA, a. s. a novootvorenou časťou nákupného centra Eurovea vlastnenou Spoločnosťou Eurovea 2, s.r.o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2025			2024		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-248 972			-388 379		
z toho teoretická daň 21 %		-59 753	24,00 %		-81 560	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	2 935 010	704 402	-282,92 %	2 410 713	506 250	-130,35 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-2 670 034	-640 808	257,38 %	-2 003 997	-420 839	108,36 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	185 638	38 984	-10,04 %
	16 004	3 841	-1,54 %	203 975	42 835	-11,03 %
Splatná daň		3 841	-1,54 %		42 835	-11,03 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		3 841	-1,54 %		42 835	-11,03 %

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2025 EUR	2024 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky z príjmov účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku z príjmov účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období 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	41 811 832	41 683 927
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Od 1. januára 2025 sa zvýšila sadzba dane z príjmov na 24 % pre účtovné jednotky s príjmami (výnosmi) vyššími ako 5 000 000 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

G. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2025 EUR	2024 EUR
Tovar		
Tovar	7 226	6 717
	7 226	6 717
Služby		
Nájomné	23 048 203	23 388 253
Prefakturácia prevádzkových nákladov	9 405 566	9 752 757
Iné	1 167 847	1 127 847
	33 621 616	34 268 857
Spolu	33 628 842	34 275 574

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2025 EUR	2024 EUR
Prefaktúrované služby	192 026	144 451
Výnosy z odpísaných pohľadávok	1 710	41 160
Iné	257 703	131 377
Spolu	451 439	316 988

3. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2025 EUR	2024 EUR
Výnosové úroky	3 625 570	3 379 498
Ostatné finančné výnosy	148 164	-
Spolu	3 773 735	3 379 498

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

4. Náklady na poskytnuté služby

	2025	2024
	EUR	EUR
Manažment fees	1 983 897	1 881 227
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	483 633	185 982
Služby pre nájomcov		
<i>Public relations, marketing</i>	487 679	583 423
<i>Upratovanie</i>	848 893	800 026
<i>Strážna služba</i>	892 921	778 839
<i>Opravy a údržba</i>	2 454 940	2 247 640
Audit a poradenstvo	50 198	44 551
Poplatky za upísanie dlhopisov	703	700
Iné	1 237 881	1 093 719
Spolu	8 440 745	7 616 107

5. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2025	2024
	EUR	EUR
Poistenie	256 007	172 875
Penále a pokuty	682	4 754
Refaktúrované náklady	192 026	144 226
Straty a škody	9	63 410
Iné	392 199	106 233
Spolu	840 924	491 498

6. Kurzové straty

	2025	2024
	EUR	EUR
Kurzové straty	838	103
Spolu	838	103

7. Finančné náklady

	2025	2024
	EUR	EUR
Nákladové úroky	14 081 091	16 891 713
Bankové poplatky	1 357 628	62 023
Spolu	15 438 719	16 953 736

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

8. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2025 EUR	2024 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	36 168	36 332
Daňové poradenstvo	8 957	7 418
Spolu	45 125	43 750

9. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

<u>Krajina</u>	<u>Výrobky, tovary a služby</u>	2025 EUR	2024 EUR
Slovenská republika	Nájomné	23 048 203	23 388 253
	Iné služby	10 573 413	10 880 604
	Tovar	7 226	6 717
	Spolu	33 628 842	34 275 574

H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva 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, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

2. Prenajatý majetok

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom obchodnej galérie a kancelárskych priestorov tretím osobám na základe nájomných zmlúv. Ročné výnosy z nájomného sú približne 23 048 tisíc EUR. Nájomné zmluvy s nájomníkmi sú uzatvorené individuálne prevažne na obdobie 5 až 10 rokov. Prenajaté obchodné priestory a kancelárie vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote približne 226 003 tisíc EUR.

I. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2025.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB**Identifikácia spriaznených osôb**

Spoločnosť je vo vzťahu spriaznenej osoby k nasledujúcim spoločnostiam alebo fyzickým osobám:

1. Materská spoločnosť, ktorá Spoločnosť kontroluje a spoločnosti, v ktorých má Materská spoločnosť kontrolu (alebo spoločnú kontrolu), alebo podstatný vplyv,
2. Akcionár Materskej spoločnosti a spoločnosti, v ktorých má Akcionár kontrolu (alebo spoločnú kontrolu), alebo podstatný vplyv.
3. Členovia kľúčového manažmentu Spoločnosti a spoločnosti, v ktorých má kľúčový manažment kontrolu (alebo spoločnú kontrolu), alebo podstatný vplyv.

Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť TRENESMA LIMITED.

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2025	2024
	EUR	EUR
Výnosové úroky	3 180 130	3 174 320
Spolu	3 180 130	3 174 320

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2025	2024
	EUR	EUR
Poskytnuté pôžičky	108 180 280	105 000 150
Spolu	108 180 280	105 000 150

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2025	2024
	EUR	EUR
Nájomné	176 746	172 583
Iné služby	72 500	226 048
Výnosové úroky	243 783	-
Výnosy spolu	493 029	398 631
	2025	2024
	EUR	EUR
Manažment fees - náklad	1 749 622	1 602 862
Náklad parkovné	457 749	435 416
Iné služby - náklad	-	75 768
Nákupy spolu	2 207 371	2 114 046

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	28 897	772
Poskytnutá pôžička	24 263 040	-
Majetok spolu	24 291 937	772
	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	226 652	1 920
Záväzky spolu	226 652	1 920

K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

V sledovanom účtovnom období neboli vyplatené žiadne odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť (v roku 2024: neboli vyplatené).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2024: žiadne).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2025 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Základné imanie	130 707 756	0	0	0	130 707 756
Základné imanie	130 707 756	0			130 707 756
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	818 895	0	0	0	818 895
Ostatné kapitálové fondy	20 000 000	0	0	0	20 000 000
Zákonné rezervné fondy	24 365 563	0	0	0	24 365 563
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	24 365 563	0	0	0	24 365 563
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-105 059 895	0	0	-431 214	-105 491 504
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhradená strata minulých rokov	-107 885 981	0	0	-431 214	-108 317 590
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-431 214	-287 287	0	431 214	-287 287
Spolu	70 401 106	-287 287	0	0	70 113 423

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	8	2	5	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	8	6	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2024 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2024 EUR
Základné imanie	130 707 756	0	0	0	130 707 756
Základné imanie	130 707 756	0			130 707 756
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	818 895	0	0	0	818 895
Ostatné kapitálové fondy	20 000 000	0	0	0	20 000 000
Zákonné rezervné fondy	24 365 563	0	0	0	24 365 563
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	24 365 563	0	0	0	24 365 563
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-102 373 376	0	0	-2 686 519	-105 059 895
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 826 086	0	0	0	2 826 086
Neuhradená strata minulých rokov	-105 199 462	0	0	-2 686 519	-107 885 981
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 686 519	-431 214	0	2 686 519	-431 214
Spolu	70 832 320	-431 214	0	0	70 401 106

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

M. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2025

	2025 EUR	2024 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	17 879 329	23 338 824
Zaplatené úroky	-14 106 187	-16 953 859
Prijaté úroky	201 657	205 178
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	3 974 799	6 590 143
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	3 974 799	6 590 143
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku, netto	-2 278 690	-1 921 242
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	7 726	3 366
Poskytnuté pôžičky	-24 019 257	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-26 290 221	-1 917 876
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia ostatných kapitálových vkladov	0	0
Príjmy z emisie dlhopisov	0	0
Výdavky z emisie dlhopisov	0	0
Prírastok dlhodobých záväzkov	0	0
Príjmy spojené so splatením dlhodobých pôžičiek	0	0
Výdavky spojené s poskytnutím dlhodobých pôžičiek	0	0
Príjmy spojené s úvermi	220 000 000	0
Výdavky spojené s úvermi	-195 880 000	-4 000 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	24 120 000	-4 000 000
Prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 804 576	672 369
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	16 962 062	16 289 694
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	18 766 638	16 962 062

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Peňažné toky z prevádzky

	2025 EUR	2024 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	10 168 234	13 084 844
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odписy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	7 951 069	8 014 919
Opravná položka k pohľadávkam	-53 285	-83 881
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Odпис pohľadávok a záväzkov	391 355	58 799
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	402 231	217 933
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-2 450	-1 316
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov		
Iné nepeňažné operácie	9	63
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	18 857 164	21 291 360
Zmena pracovného kapitálu:		
(Prírastok) / úbytok pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	-257 044	996 809
Prírastok zásob	-12 594	0
(Úbytok) / prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia)	-708 197	1 050 757
Peňažné toky z prevádzky	17 879 329	23 338 926

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.