



VÝROČNÁ
SPRÁVA
2025

OBSAH

PRÍHOVOR	3
ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI	6
SPRÁVA VEDENIA SPOLOČNOSTI	9
I. VÝZNAMNÉ UDALOSTI A OBCHODNÁ ČINNOSŤ V ROKU 2025	9
II. PREDPOKLADANÝ ĎALŠÍ VÝVOJ PODNIKATEĽSKEJ AKTIVITY SPOLOČNOSTI	14
III. FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI	15

PRÍHOVOR

Aj v roku 2025 sme venovali pozornosť stabilite tímu a vytváraniu funkčného pracovného prostredia, ktoré podporuje efektívnu spoluprácu, profesionálny rast a zodpovedný prístup k práci. Uvedomujeme si, že práve zamestnanci predstavujú jednu z najdôležitejších hodnôt spoločnosti a významne sa podieľajú na jej každodennom fungovaní a dlhodobom rozvoji. Postupne sme preto pokračovali v nastavovaní procesov a pracovných podmienok s cieľom udržať kvalitné personálne zázemie a podporiť stabilné fungovanie jednotlivých spoločností skupiny. Veríme, že stabilný a profesionálny tím je jedným z kľúčových predpokladov ďalšieho rozvoja a úspešného napĺňania našich cieľov.

Nadácia M-MARKET pokračovala aj v tomto období v podpore viacerých verejnoprospešných projektov. Finančné zdroje boli rozdelené medzi viacero žiadostí, pričom smerovali najmä do oblastí, ktoré dlhodobo patria medzi priority nadácie – podpora detí a mládeže, vzdelávanie, šport, kultúra a ochrana ľudských práv. Týmto spôsobom zabezpečujeme kontinuitu podpory a zároveň flexibilne reagujeme na aktuálne potreby jednotlivcov a organizácií.

Marián Šufliarsky

Vážení akcionári, obchodní partneri a kolegovia,

rok 2025 bol pre skupinu M-MARKET obdobím pokračujúcej stability, strategického rozvoja a posilňovania našej pozície v kľúčových segmentoch podnikania. V prostredí postupne sa meniacej ekonomiky sa nám podarilo nadviazať na výsledky predchádzajúcich rokov, zachovať finančnú disciplínu a zároveň vytvárať priestor pre ďalší rast a nové investičné príležitosti.

Makroekonomické prostredie ostávalo aj naďalej ovplyvnené pretrvávajúcou geopolitickou neistotou, opatrnosťou investičného trhu a pomalším tempom hospodárskeho rastu v európskom priestore. Napriek týmto faktorom bolo možné pozorovať postupnú stabilizáciu inflačných tlakov a mierne uvoľňovanie menovej politiky, čo prispelo k lepšej predvídateľnosti podnikateľského prostredia. Skupina M-MARKET aj v tomto období pokračovala v konzervatívnom a disciplinovanom riadení, vďaka čomu si udržala stabilnú výkonnosť a finančnú odolnosť.

V oblasti Real Estate sme sa po období intenzívneho remodelingu existujúceho portfólia zamerali na stabilizáciu a ďalší rozvoj našich obchodných priestorov s dôrazom na zvyšovanie ich kvality, atraktivity a dlhodobej hodnoty. Súčasne sme pokračovali v aktívnej správe nehnuteľností, pričom sme kládli dôraz na efektívnu prevádzku, optimalizáciu nákladov a budovanie stabilných dlhodobých nájomných vzťahov. Tento prístup prispieva k posilňovaniu výkonnosti portfólia a jeho udržateľnému rastu.

Private Equity zostáva dôležitou súčasťou našej investičnej stratégie. Pokračovali sme v aktívnom riadení existujúcich investícií a zároveň dosiahli významný míľnik v rozvoji nových investičných príležitostí. Investičná štruktúra zameraná na segment hyper automobilov, ktorú sme v minulosti pripravovali sa stretol so záujmom trhu a potvrdil správnosť nášho strategického smerovania k diverzifikácii portfólia prostredníctvom exkluzívnych a dlhodobo stabilných alternatívnych aktív. Zároveň sme pokračovali v analyzovaní ďalších príležitostí v špecializovaných segmentoch trhu s cieľom vytvárať atraktívne a udržateľné investičné riešenia aj do budúcnosti.

ESG ostáva pevnou súčasťou našej stratégie. Naďalej sa zameriavame na opatrenia podporujúce energetickú efektívnosť, modernizáciu budov a znižovanie ekologickej stopy našich nehnuteľností. Zároveň sa snažíme vytvárať kvalitnejšie a funkčnejšie priestory, ktoré reflektujú potreby komunit aj meniace sa očakávania nájomcov a návštevníkov.

Na záver mi dovoľte poďakovať všetkým obchodným partnerom, finančným inštitúciám a akcionárom za prejavenú dôveru a spoluprácu. Osobitné poďakovanie patrí našim zamestnancom, ktorých profesionalita, nasadenie a každodenná práca sú základom stability a ďalšieho rozvoja skupiny M-MARKET.

S úctou,

Marián Šufliarsky
predseda predstavenstva

M-MARKET, AKCIOVÁ SPOLOČNOSŤ

Spoločnosť je významnou slovenskou investičnou spoločnosťou sídliacou v Lučenci. Do svojej súčasnej podoby sa transformovala v roku 1997. Charakter jej pôsobenia na trhu je zachytený v prenájme nehnuteľností, ďalej v správcovských a developerských činnostiach a facility managemente. Medzi známy projekt spoločnosti patrí sieť obchodných centier KOCKA. Spravuje tiež Nadáciu M-MARKET.





IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Obchodné meno:
M-MARKET, akciová spoločnosť

Sídlo:
Cesta na Senec 2/A
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 04

IČO: 36 027 146

Dátum založenia: 31. 12. 1997

Právna forma: akciová spoločnosť

Okresný súd Bratislava III, číslo
pod ktorým je spoločnosť v obchodnom registri
zapísaná: oddiel Sa, vložka 7877/B

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

- » Maloobchodná a veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
- » Maloobchodná a veľkoobchodná kúpa a predaj tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja, a predaj v rozsahu voľných živností
- » Sprostredkovanie obchodu
- » Prenajímanie hnutelností (okrem koncesovaných živností)
- » Pohostinská činnosť (bez ubytovacích zariadení)
- » Pohostinská činnosť v zariadeniach II. skupiny a vyšších
- » Organizovanie školení, vzdelávacích, rekvalifikačných a iných praktických kurzov
- » Automatizované spracovanie dát
- » Poskytovanie software – predaj hotových programov na základe zmluvy s autorom
- » Nákup a predaj výpočtovej techniky
- » Elektrotechnik na riadenie činnosti alebo prevádzky do 1000 V v objektoch triedy A
- » Reklamná, propagačná a inzertná činnosť
- » Prieskum trhu a verejnej mienky
- » Nakladanie s odpadmi mimo nebezpečných odpadov
- » Výroba pekárenských a cukrárenských výrobkov
- » Prenajímanie nehnuteľností a nebytových priestorov
- » Poľnohospodárstvo a lesníctvo včítane predaja nespracovaných poľnohospodárskych a lesných výrobkov za účelom spracovania alebo ďalšieho predaja
- » Výroba lahôdkarských, cukrárenských a iných potravinárskych výrobkov a polotovarov
- » Prenájom nehnuteľností, pokiaľ sa popri prenájme poskytujú aj iné než základné služby spojené s prenájmom
- » Upratovacie práce



ÚDAJE O ZÁKLADNOM IMANÍ:

9 963 320 €



ŠTATUTÁRNY ORGÁN SPOLOČNOSTI – PREDSTAVENSTVO

MARIÁN ŠUFLIARSKY

predseda predstavenstva

ZUZANA ŠUFLIARSKA

člen predstavenstva

TOMÁŠ STYK

člen predstavenstva

3

SPRÁVA VEDENIA
SPOLOČNOSTII. VÝZNAMNÉ UDALOSTI A OBCHODNÁ
ČINNOSŤ V ROKU 2025

Vďaka strategickému riadeniu a dôslednému smerovaniu firemných rozhodnutí si M-MARKET v roku 2025 upevnil svoju stabilnú pozíciu na trhu retailových nehnuteľností na Slovensku.

ŠTRUKTÚRA DOSIAHNUTÝCH TRŽIEB
ZA ROK 2025 JE NASLEDOVNÁ:

TRŽBY	2025
tržby z predaja služieb	6 510 356 €
tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	1 827 800 €
tržby z predaja cenný papierov a podielov, dlh.fin.majetku	201 300 €
tržby z predaja tovaru	206 000 €

Tabuľka č. 1: Tržby v roku 2025

ŠTRUKTÚRA DOSIAHNUTÝCH TRŽIEB V ROKU 2025

2 %

tržby z predaja
cenných
papierov
a podielov,
dlh. fin.
majetku

21 %

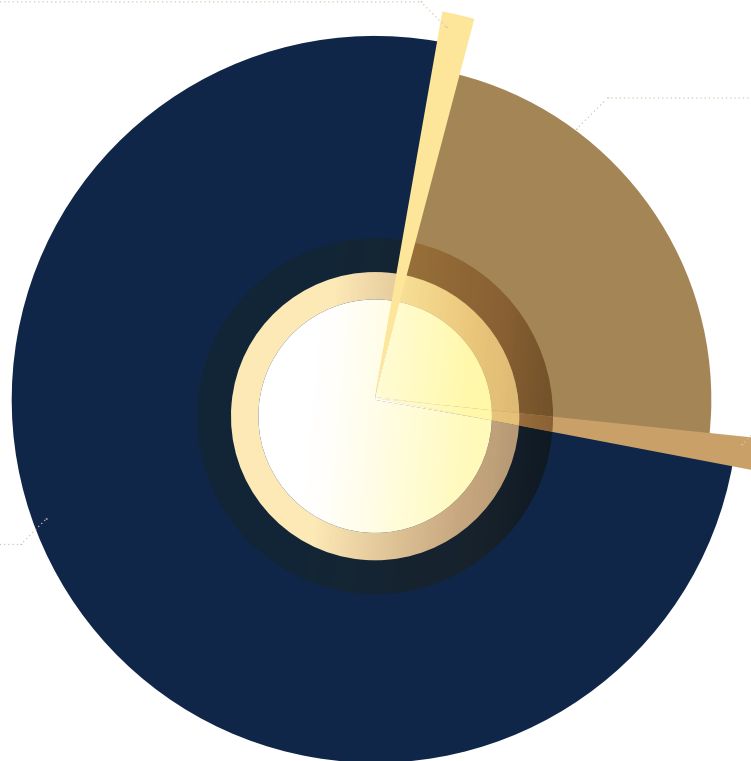
tržby z predaja
dlhodobého
majetku
a materiálu

2 %

tržby
z predaja
tovaru

75 %

tržby z predaja
služieb



VÝZNAMNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY, KTORÝM JE SPOLOČNOSŤ VYSTAVENÁ

Vzhľadom na charakter svojich činností bola spoločnosť aj v roku 2025 vystavená viacerým finančným rizikám, ktoré priebežne sleduje a vyhodnocuje v rámci riadenia svojej činnosti. Ide najmä o:

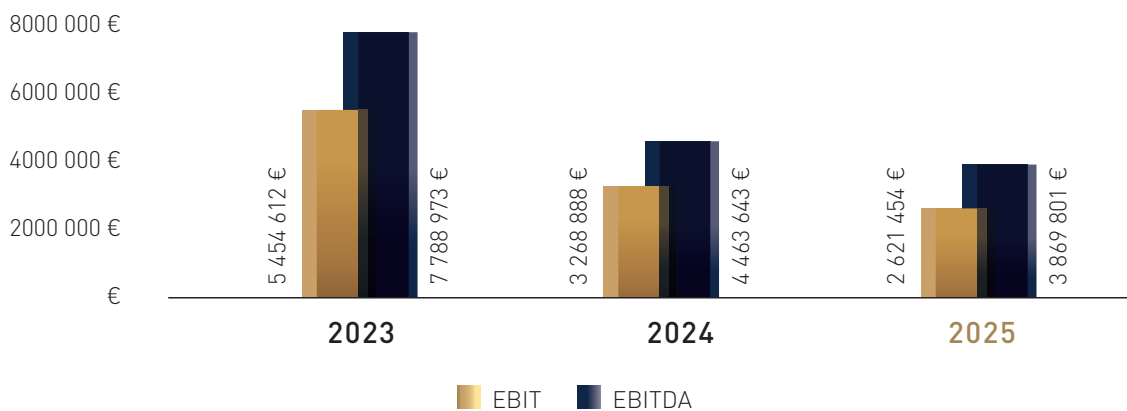
- » **trhové riziko**, vyplývajúce zo zmien ekonomického prostredia, ktoré môže ovplyvniť stabilitu nájomných vzťahov a mieru obsadenosti prenajímaných priestorov,
- » **obchodné riziko**, spojené s možným vznikom a vývojom pohľadávok po splatnosti voči nájomníkom,
- » **úverové riziko**, súvisiace s vývojom úrokových sadzieb a všeobecnými podmienkami financovania na bankovom trhu.

POMEROVÉ UKAZOVATELE FINANČNEJ ANALÝZY:

SKUPINA	UKAZOVATEĽ	2023	2024	2025
Ukazovatele výkonnosti	EBIT	5 454 612 €	3 268 888	2 621 454
	EBITDA	7 788 973 €	4 463 643	3 869 801
Ukazovatele zadĺženosti	zadĺženosť (celková)	0,42	0,41	0,39
Ukazovatele likvidity	okamžitá likvidita	1,47	0,43	0,32
	cash flow	5 529 667 €	2 459 647	2 497 946
Ukazovatele rentability	rentabilita tržieb	0,36	0,14	0,15
	rentabilita vlastného kapitálu	0,04	0,01	0,02
	rentabilita vlastného imania	0,06	0,03	0,02
	rentabilita nákladov	0,28	0,13	0,15

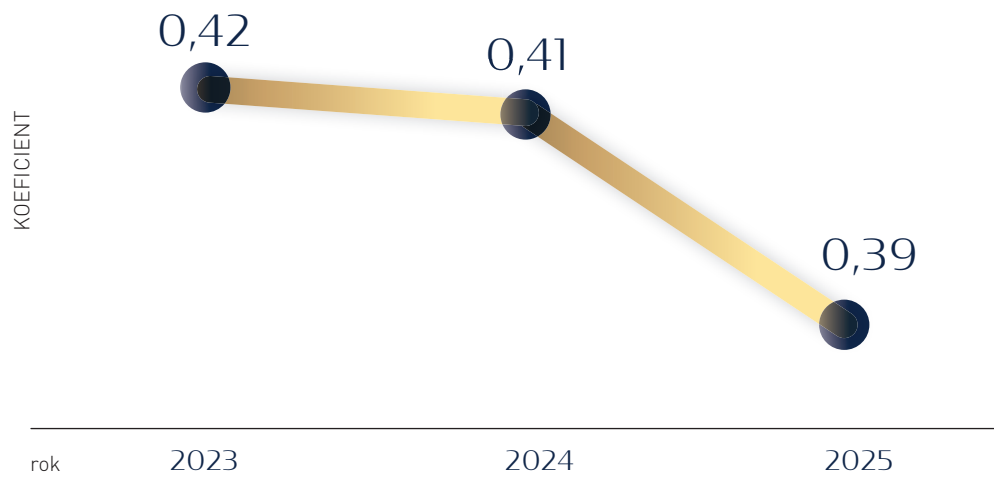
Tabuľka č. 2: Pomerové ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE VÝKONNOSTI



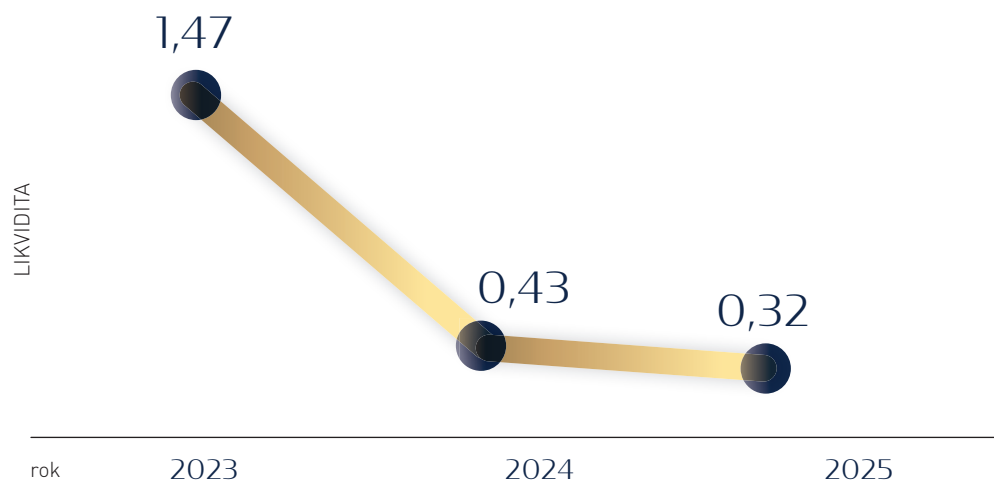
Graf č. 2: Ukazovatele výkonnosti

ZADĚLENOSTĚ (CELKOVÁ)



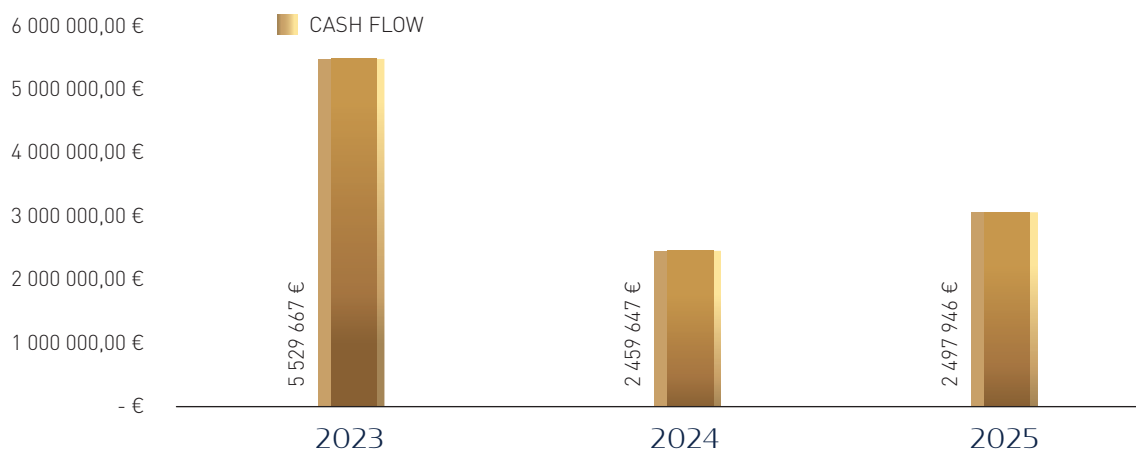
Graf č. 3: Zadřženost

OKAMŽITÁ LIKVIDITA



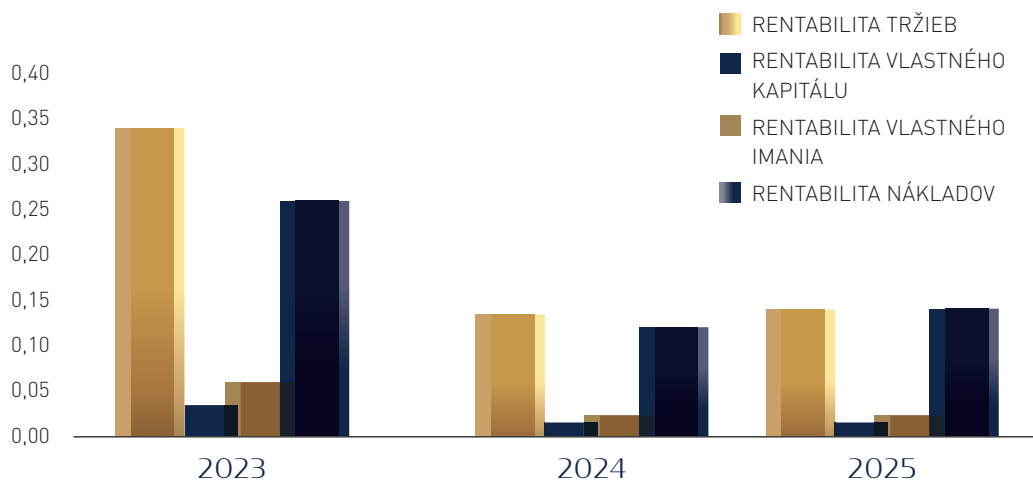
Graf č. 4: Celková likvidita

CASH FLOW



Graf č. 5: Cash flow

UKAZOVATELE RENTABILITY



Graf č. 6: Ukazovatele rentability

II. PREDPOKLADANÝ ĎALŠÍ VÝVOJ PODNIKATEĽSKEJ AKTIVITY SPOLOČNOSTI

Rok 2025 pokračoval v období zvýšenej geopolitickej a ekonomickej neistoty, ktorá naďalej ovplyvňuje predvídateľnosť podnikateľského prostredia v Európe aj na globálnych trhoch. Pretrvávajúce geopolitické napätie a zmeny v medzinárodných obchodných vzťahoch prispievajú k opatrnosti investičného prostredia a k potrebe konzervatívneho plánovania.

Na druhej strane možno vnímať postupnú stabilizáciu inflácie v eurozóne a čiastočné uvoľňovanie menovej politiky, ktoré vytvárajú priaznivejšie podmienky pre dlhodobejšie investičné rozhodnutia. Slovenská ekonomika však aj naďalej vykazuje odchýlky od cieľových inflačných úrovní a zostáva ovplyvnená externými faktormi.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti spoločnosť venuje zvýšenú pozornosť príprave viacerých strategických scenárov a flexibilnému riadeniu svojich aktivít tak, aby bola schopná operatívne reagovať na rôzne vývojové situácie. Dôraz zostáva kladený na finančnú disciplínu, optimalizáciu portfólia a jeho postupné strategické rozširovanie.

Dlhodobým cieľom spoločnosti naďalej ostáva posilňovanie jej pozície na trhu komerčných nehnuteľností. V tomto kontexte je spoločnosť pripravená aktívne vyhodnocovať a realizovať investičné príležitosti, ktoré prispievajú k jej stabilnému a udržateľnému rastu.



III. FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI

A) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Hodnotenie stavu a vývoja majetkovej situácie za rok 2025 je obsahom zostaveného prehľadu aktív a pasív v porovnaní s predchádzajúci obdobím:

Označenie	STRANA AKTÍV	Číslo riadku	BEŽNÉ ÚČTOVNÉ OBDOBIE		PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE		
			a	b	1	2	3
					Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto
	Spolu majetok r. 002 + r. 033 + r. 074	001	95 727 523	12 510 002	83 217 521	84 679 579	
A.	Neobežný majetok r. 003 + r. 011 + r. 021	002	89 382 505	11 879 538	77 502 967	77 079 253	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až 010)	003	- 1 027 534	- 1 031 035	3 501	5 002	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj [012] - /072, 091A/	004					
2.	Softvér [013]-/073, 091A/	005	16 761	13 260	3 501	5 002	
3.	Oceniteľné práva [014]-/074, 091A/	006					
4.	Goodwill [015] - /075, 091A/	007	- 1 159 095	- 1 159 095			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok [019, 01X] - /079, 07X, 091A/	008	114 800	114 800			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok [041] - 093	009					
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok [051] - 095A	010					
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 012 až 020)	011	35 093 832	12 910 573	22 183 259	24 535 135	
A.II.1.	Pozemky [031] - 092A	012	1 278 006		1 278 006	1 288 833	
2.	Stavby [021] - /081, 092A/	013	33 173 209	12 492 799	20 680 410	22 274 381	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí [022] - /082, 092A/	014	513 776	410 105	103 671	849 077	
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov [025] - /085, 092A/	015					
5.	Základné stádo a fažné zvieratá [026] - /086,092A/	016					
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok [029, 02X, 032] - /089, 08X, 092A/	017	128 841	7 669	121 172	121 794	
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok [042] - 094	018				1 050	

Označenie	STRANA AKTÍV	číslo riadku	BEŽNÉ ÚČTOVNÉ OBDOBIE		PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE		
			a	b	1	2	3
					Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - 095A	019					
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	020					
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 022 až 032)	021	55 316 207		55 316 207	52 539 116	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	022					
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	023	53 243 354		53 243 354	50 226 308	
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	024					
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	025					
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	026					
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	027					
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	028	2 072 853		2 072 853	2 312 808	
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	029					
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	030					
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - 096A	031					
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A	032					
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	033	6 077 111	630 464	5 446 647	7 502 648	
B.I.	Zásoby súčet (r. 035 až 040)	034	12 998		12 998	13 203	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	035	12 998		12 998	13 203	
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	036					
3.	Výrobky (123)-194	037					
4.	Zvieratá (124) - 195	038					
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	039					

Označenie	STRANA AKTÍV	číslo riadku	BEŽNÉ ÚČTOVNÉ OBDOBIE		PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE		
			a	b	1	2	3
					Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - 391A	040					
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	041		2 479 379	2 479 379	4 369 635	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	042		927 826	927 826	4 369 635	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	043					
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	044					
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	045		927 826	927 826	4 369 635	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	046					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	047					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	048					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - 391A	049		1 551 553	1 551 553		
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	050					
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	051					
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	052					
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	053		3 098 010	630 464	2 467 546	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	054		3 097 181	630 464	2 466 717	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	055					
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	056					
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	057		3 097 181	630 464	2 466 717	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	058				1 647 254	

Označenie	STRANA AKTÍV	číslo riadku	BEŽNÉ ÚČTOVNÉ OBDOBIE		PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE		
			a	b	1	2	3
					Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	059				132 390	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	060					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - 391A	061					
6.	Sociálne poistenie (336) - 391A	062					
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A	063	447		447	494	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	064					
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	065	382		382	5 011	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	066					
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	067					
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	068					
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	069					
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	070					
B.V.	Finančné účty r. 072 + r. 073	071	486 724		486 724	1 334 661	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	072	5 674		5 674	6 109	
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	073	481 050		481 050	1 328 552	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 075 až r. 078)	074	267 907		267 907	97 678	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	075					
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	076	33 111		33 111	35 249	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	077					
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	078	234 796		234 796	62 429	

Označenie	STRANA PASÍV		číslo riadku	BEŽNÉ ÚČTOVNÉ OBDOBIE		BEZPROSTREDNE PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE	
	a	b		c	4	5	
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141		079	83 217 521		84 679 579	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100		080	50 408 325		49 158 726	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)		081	9 963 320		9 963 320	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)		082	9 963 320		9 963 320	
	2. Zmena základného imania +/- 419		083				
	3. Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)		084				
A.II.	Emisné ážio (412)		085				
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)		086				
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89		087	1 992 664		1 992 664	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)		088	1 992 664		1 992 664	
	2. Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)		089				
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92		090	33 194		33 194	
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)		091				
	2. Ostatné fondy (427, 42X)		092	33 194		33 194	
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)		093				
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)		094				
	2. Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)		095				
	3. Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)		096				
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99		097	37 169 548		35 904 656	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)		098	37 169 548		37 167 346	
	2. Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)		099			- 1 262 690	
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	1 249 599		1 264 892	
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140		101	32 501 173		34 987 131	

Označenie	STRANA PASÍV		Číslo riadku	BEŽNÉ ÚČTOVNÉ OBDOBIE		BEZPROSTREDNE PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE	
	a	b		c	4	5	5
B.I. Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)			102		6 111 843		3 996 977
B.I.1. Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)			103				
1.a. Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)			104				
1.b. Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)			105				
1.c. Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)			106				
2. Čistá hodnota zákazky (316A)			107				
4. Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)			108				
5. Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)			109		2 950 425		259 843
6. Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)			110		242 927		734 724
7. Dlhodobé prijaté preddavky (475A)			111		255 490		253 145
8. Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)			112				
9. Vydané dlhopisy (473A/-/255A)			113				
10. Záväzky zo sociálneho fondu (472)			114		21 809		22 905
11. Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)			115				
12. Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)			116				
13. Odložený daňový záväzok (481A)			117		2 641 192		2 726 360
B.II. Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120			118				
B.II.1. Záonné rezervy (451A)			119				
2. Ostatné rezervy (459A, 45XA)			120				
B.III. Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)			121		17 203 000		17 703 000
B.IV. Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)			122		8 669 488		12 762 226
B.IV.1. Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)			123		263 766		1 245 235
1.a. Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)			124				

Označenie	STRANA PASÍV	Číslo riadku	BEŽNÉ ÚČTOVNÉ OBDOBIE	BEZPROSTREDNE PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE
a	b	c	4	5
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	263 766	1 245 235
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	305	34 098
5.	Závazky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	8 058 459	11 032 120
6.	Závazky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	29 218	27 920
7.	Závazky zo sociálneho poistenia (336)	132	20 214	18 752
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	297 526	255 786
9.	Závazky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		148 315
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	16 842	24 928
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		11 162
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	16 842	13 766
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	500 000	500 000
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	308 023	533 722
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	36 745	221 573
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	270 138	310 394
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 140	1 755

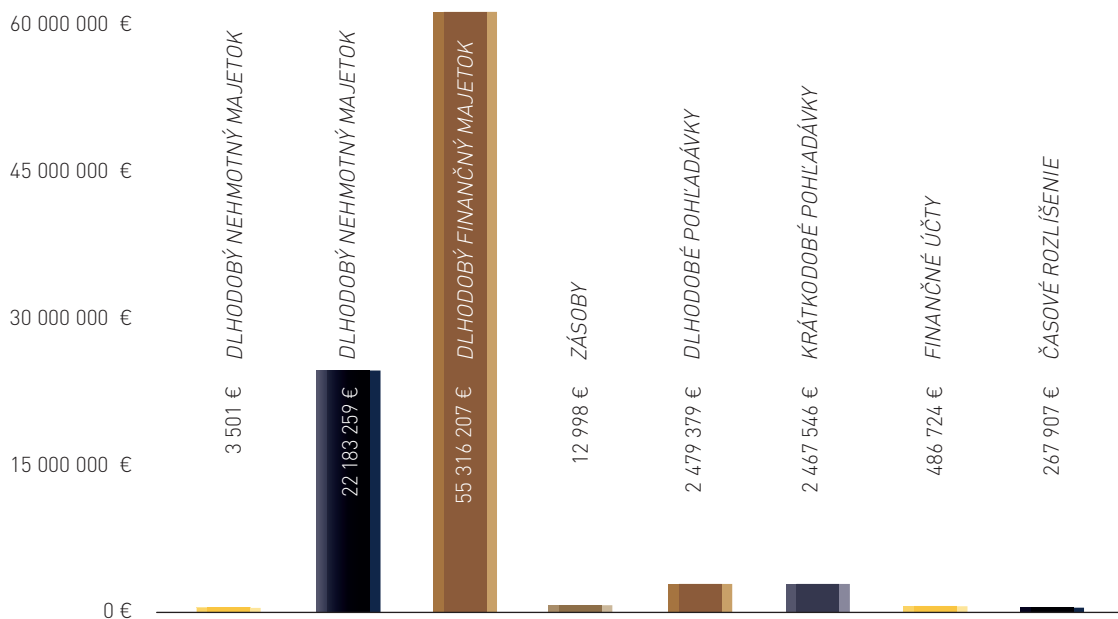
LOGO OBCHODNÉHO CENTRA KOCKA

Je charakteristické svojím tvarovým minimalizmom a svojou pravouhlou štruktúrou. Cieľom bolo vytvoriť synergiu medzi obsahovým významom názvu („KOCKA“ – objekt pravidelného pravouhlého tvaru) a samotnou konštrukciou loga.



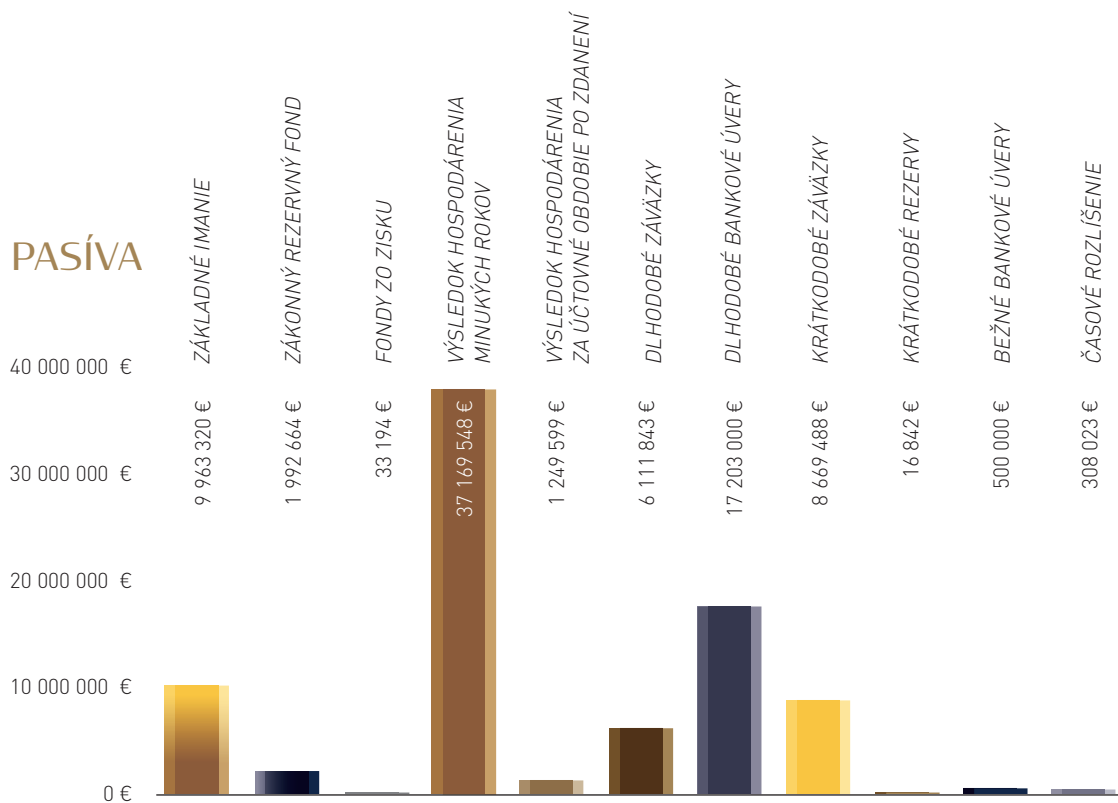
KOCKA
OBCHODNÉ CENTRUM

AKTÍVA



↑ Graf č. 7: Rozdelenie Aktív

PASÍVA



↑ Graf č. 8: Rozdelenie Pasív

Štruktúra hospodárskeho výsledku za rok 2025 a porovnanie s predchádzajúcim obdobím je obsahom zostaveného výkazu ziskov a strát:

ROZDELENIE VÝNOSOV



výnosové úroky
98 657 €



výnosy z dlhodobého
finančného majetku
112 028 €



ostatné výnosy
z hospodárskej činnosti
718 483 €



tržby z predaja
cenných papierov
201 300 €



tržby z predaja tovaru, služieb,
vlastných výrobkov a majetku spolu
8 544 156 €



daň z príjmov
400 200 €



dane a poplatky
224 573 €



ostatné náklady na hospodársku činnosť
816 212 €



tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam
12 495 €



osobné náklady
701 212 €



finančné náklady
1 218 104 €



zostatková cena predaného dlhodobého
majetku a predaného materiálu
1 205 470 €



odpisy a opravné položky k dlhodobému
nehmot. a dlhodob. hmot. majetku
1 248 347 €



náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru
203 907 €



výrobná spotreba
2 394 505 €

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			BEŽNÉ ÚČTOVNÉ OBDOBIE	BEZPROSTREDNE PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE
a	b	c	1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	6 716 356	6 872 884
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	9 262 639	8 943 213
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	206 000	440 000
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	6 510 356	6 432 884
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	1 827 800	2 009 296
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	718 483	61 033
**	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	6 806 721	6 211 696
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	203 907	403 771
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	880 902	947 206
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 513 603	1 615 682
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	701 212	747 692
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	503 081	539 786
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	181 732	189 542
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	16 399	18 364
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	224 573	217 291
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 248 347	1 223 954
G.1	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 248 347	1 223 954
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			BEŽNÉ ÚČTOVNÉ OBDOBIE	BEZPROSTREDNE PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE
a	b	c	1	2
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	1 205 470	814 723
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	12 495	- 33 582
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	816 212	274 959
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 455 918	2 731 517
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	4 117 944	3 906 225
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	411 985	2 275 723
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	201 300	1 852 183
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	112 028	302 240
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
	2. Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
	3. Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	112 028	302 240
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
	2. Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
	3. Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	98 657	121 300
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
	2. Ostatné výnosové úroky (662A)	41	98 657	121 300
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			BEŽNÉ ÚČTOVNÉ OBDOBIE	BEZPROSTREDNE PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE
a	b	c	1	2
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 218 104	3 052 957
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	239 955	1 714 992
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	971 655	1 314 605
2.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
3.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	971 655	1 314 605
O.	Kurzové straty (563)	52	1 142	450
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	5 352	22 910
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 806 119	- 777 234
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 649 799	1 954 283
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	400 200	689 391
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	485 368	466 710
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 85 168	222 681
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 249 599	1 264 892

B) ÚDAJE O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII SPOLOČNOSTI V ROKU 2026

Rok 2026 v oblasti hospodárskeho a finančného vývoja spoločnosti M-MARKET predpokladá pokračovanie stabilného a disciplinovaného riadenia zameraného na dlhodobú udržateľnosť rastu. Stratégia spoločnosti zostáva postavená na zodpovednej správe majetku, efektívnom riadení prevádzky a selektívnom prístupe k investičným príležitostiam.

V nadväznosti na predchádzajúce obdobia sa bude spoločnosť aj v roku 2026 zameriavať na optimalizáciu a rozvoj existujúceho portfólia, s dôrazom na stabilnú obsadenosť priestorov, kvalitu nájomných vzťahov a stabilitu výnosov. Nové investičné príležitosti budú posudzované individuálne, s prioritou ich dlhodobej hodnoty a prínosu pre celkovú štruktúru portfólia.

Spoločnosť naďalej sleduje vývoj v oblasti retailu a komerčných nehnuteľností, ktorý je ovplyvňovaný zmenami spotrebiteľského správania, digitalizáciou a rastúcimi nárokmi na flexibilitu a funkčnosť priestorov. Tieto faktory

sa premietajú do postupnej adaptácie existujúcich aktív aj do prípravy budúcich projektov.

Vývoj podnikateľského prostredia je čoraz viac ovplyvňovaný technologickými inováciami, digitalizáciou a rozvojom nástrojov umelej inteligencie. Spoločnosť tieto trendy priebežne monitoruje a v rámci strategického plánovania vyhodnocuje ich možné využitie v budúcich obdobiach.

Udržateľnosť a ESG princípy zostávajú pevnou súčasťou riadenia spoločnosti a jej dlhodobej stratégie. Ich implementácia je vnímaná ako nástroj podpory prevádzkovej efektivity, stability portfólia a posilňovania dôvery obchodných partnerov.

Cieľom spoločnosti M-MARKET na rok 2026 je naďalej posilňovať svoju pozíciu na trhu komerčných nehnuteľností, udržiavať finančnú stabilitu a rozvíjať portfólio spôsobom, ktorý zabezpečí jeho dlhodobú udržateľnosť a hodnotu.



C) ÚDAJE O ZMENÁCH VLASTNÉHO IMANIA (V EUR)

ROK	2024	2025
základné imanie	9 963 320 €	9 963 320 €
kapitálové fondy/ ostatné fondy	33 194 €	33 194 €
zákonny rezervný fond	1 992 664 €	1 992 664 €
oceňovacie rozdiely	-	-
nerozdelený zisk min.obd.	37 167 346 €	37 169 548 €
neuhradená strata min.obd.	-1 262 690 €	-
výsledok hospodárenia	1 264 892 €	1 249 599,00 €
vlastné imanie	49 158 726,00 €	50 408 325,00 €

D) VPLYV SPOLOČNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE A NA ZAMESTNANOSŤ

Spoločnosť nemá významný vplyv na životné prostredie.
Spoločnosť separuje odpad na papier, plasty a komunálny odpad.
Likvidáciu nebezpečného odpadu zabezpečuje externá spoločnosť.

Priemerný počet zamestnancov za rok 2025 bol 23,96.

E) PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

v Spoločnosti nenastali žiadne udalosti osobitného významu,
okrem tých, ktoré sú uvedené v poznámkach k účtovnej závierke.

F) SPOLOČNOSŤ NEVYNALOŽILA V ROKU 2025 ŽIADNE NÁKLADY NA VÝSKUM A VÝVOJ.

G) SPOLOČNOSŤ NADOBUDLA V ROKU 2025

100% obchodný podiel spoločnosti LC RISO s.r.o., 10% akcií spoločnosti Prometheus Capital a.s. a založila novú spoločnosť Hyperion Invest 2 j.s.a s 80% podielom.

H) NÁVRH NA VYROVNANIE ZISKU VYKÁZANÉHO ZA ÚČTOVNÝ ROK 2025

Spoločnosť predpokladá, že zisk za rok 2025 vo výške 1 249 598,67 EUR preúčtuje na účet nerozdelených ziskov minulých období.

I) SPOLOČNOSŤ NEMÁ ORGANIZAČNÚ ZLOŽKU V ZAHRANIČÍ

25. 05. 2026

.....
dátum zostavenia


.....
Marián Šufliarsky
predseda predstavenstva

