

Čl. I
Všeobecné informácie

- 1) Názov sídlo právnickej osoby a opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky

AreaRent, s.r.o.

Priemyselná 12, 965 63 Žiar nad Hronom
IČO: 57 230 200

Dátum zápisu spoločnosti do Obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica 1.10.2025 oddiel: Sro, číslo vložky: 53447/S

- 2) Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, prenájom hnutelných vecí, kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi, čistiace a upratovacie služby, správa registratúry, administratívne práce, vedenie účtovníctva
- 3) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky.

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti za účtovné obdobie k 31.12.2024 nebola zostavená, nakoľko spoločnosť vznikla v roku 2025 a účtovnú závierku k 31.12.2025 zostavuje ako prvú v poradí.

- 4) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti zostavená k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

- 5) Údaje o skupine účtovných jednotiek, a to:

- a) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka

Materská účtovná jednotka ŽHS, a.s. nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku podľa § 22 zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z.

- b) obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka, a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek uvedených v písmene a)

Materská účtovná jednotka ŽHS, a.s. nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku podľa § 22 zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z.

- c) adresa, kde sa môže vyžiadať kópia konsolidovaných účtovných závierok uvedených v písmenách a) a b)

Sídlo materskej spoločnosti ŽHS, a.s., Priemyselná 12, 965 63 Žiar nad Hronom

- d) údaj, či účtovná jednotka je materskou účtovnou jednotkou a údaj, či je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona, pričom sa uvádzajú

6) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Počet zamestnancov k poslednému dňu	15	0
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	15	0

ČI. II Informácie o orgánoch spoločnosti

Informácie o orgánoch účtovnej jednotky, a to:

- a) výške jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení poskytnutých pre členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, a to v členení za jednotlivé orgány,

Účtovná jednotka neposkytla žiadne záruky ani iné zabezpečenia pre členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky.

- b) pôžičkách poskytnutých členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, a to o

Účtovná jednotky neposkytla žiadne pôžičky členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky.

1. celkovej sume poskytnutých pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia v členení za jednotlivé orgány,
 2. celkovej sume splatených pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia v členení za jednotlivé orgány,
 3. celkovej sume odpustených pôžičiek a odpísaných pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia v členení za jednotlivé orgány,
- c) hlavných podmienkach, na základe ktorých boli osobám uvedeným v písmene a) záruky alebo iné zabezpečenie a pôžičky poskytnuté., pri pôžičkách sa uvádzajú úrokové sadzby,
- d) celkovej sume použitých finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné účely členmi štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, ktoré je potrebné vyúčtovať.

ČI. III Informácie o prijatých postupoch

- 1) Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Ak tento predpoklad nie je splnený, uvádza sa informácia o nespĺnení predpokladu nepretržitého pokračovania vo svojej činnosti a k tomu zodpovedajúci spôsob účtovania podľa § 7 ods. 4 zákona.

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania obchodnej spoločnosti.

- 2) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Informácia o zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód, a to s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia účtovnej jednotky. Ak v dôsledku zmeny účtovných zásad a účtovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách.

Základné účtovné metódy použité pri zostavení tejto individuálnej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých účtovných období, prípadné zmeny účtovných zásad a metód, s uvedením dôvodu ich uplatnenia sú uvedené pri jednotlivých položkách majetku a záväzkov.

- 3) Informácia o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky.
- 4) Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov vrátane určenia rozhodujúcich účtovných odhadov a predpokladov, pričom sa zohľadňuje zásada významnosti. Uvádza sa najmä
- a) Obstarávacia cena, vlastné náklady, menovitá hodnota, reálna hodnota, hodnota zistená metódou vlastného imania, aktivovanie úrokov tvoriacich súčasť ocenenia majetku a záväzkov,
 - b) Určenie odhadu zníženia hodnoty majetku a tvorba opravnej položky k majetku,
 - c) Určenie ocenenia záväzkov, stanovenie odhadu ocenenia rezerv - Záväzky sa oceňujú menovitou hodnotou
 - d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní reálnou hodnotou, a to:
 1. Určenie ocenenia reálnou hodnotou, pričom sa uvádza aplikácia reálnej hodnoty podľa zákona., pri kvalifikovanom odhade sa uvádza stanovenie významných predpokladov slúžiacich ako základ modelov a postupov ocenenia,
 2. Pre každú kategóriu finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom sa uvádza reálna hodnota a údaj o tom, v akej sume sa zmeny reálnej hodnoty zahrnujú do výkazu ziskov a strát a v akej sume sa zahrnujú vo vlastnom imaní ako oceňovacie rozdiely,
 3. Pre každý druh derivátových finančných nástrojov informácie o rozsahu a podstate týchto nástrojov vrátane hlavných podmienok a okolností, ktoré môžu ovplyvniť sumu, časový priebeh a mieru istoty budúcich peňažných tokov,
 - e) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi, a to:
 1. Pre každý druh derivátových finančných nástrojov sa uvádza reálna hodnota týchto finančných nástrojov, ak sa môže spoľahlivo určiť ako trhovacia cena a informácia o rozsahu a charaktere týchto nástrojov,
 2. Pri dlhodobom finančnom majetku, ktorá sa vykazuje vo vyššej hodnote ako je jeho reálna hodnota, sa uvádza
 - 2a. účtovná hodnota a reálna hodnota za jednotlivé položky majetku alebo skupiny týchto jednotlivých položiek majetku,
 - 2b. dôvod pre nezníženie účtovnej hodnoty vrátane povahy dôkazov pre predpoklad, že sa účtovná hodnota opätovne dosiahne,

- f) Stanovenie metódy vlastného imania
- g) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok, pričom sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy,

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené na základe predpokladanej doby použitia a miery opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca v ktorom bol uvedený do používania. Odpisuje sa dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je vyššia ako 1 700 €, odpisy sa stanovujú na základe predpokladanej doby použitia a miery opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, kedy bol majetok zaradený do používania. Účtovná jednotka využíva rovnomernú metódu odpisovania. Odpisovaný majetok je rozdelený do troch skupín: stavby-pozemné stavby, stavby-inžinierske stavby a samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí. Pozemky sa neodpisujú.

Stavby - pozemné stavby	5. a 6. odpisová skupina	20 a 40 rokov
Stavby – inžinierske stavby	4. a 5. odpisová skupina	12 a 20 rokov
SHV a SHV	1. a 3. odpisová skupina	4 a 8 rokov

- h) Informácia o poskytnutých dotáciách a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie.
- 5) V poznámkach sa uvádza informácia o oprave významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. Účtovná jednotka môže uviesť aj informácie o oprave nevýznamných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia.

ČI. IV

Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

- 1) K dlhodobému nehmotnému majetku, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill sa uvádza dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty. Spoločnosti vznikol záporný goodwill v dôsledku odštiepenia majetku a záväzkov splynutím zo spoločnosti AreaServis, s.r.o a následným precenením dlhodobého hmotného majetku na reálnu hodnotu, jeho odpisovanie je stanovené na sedem rokov.
- 2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi, pričom sa uvádza forma zabezpečenia a zmena reálnej hodnoty v priebehu účtovného obdobia. Pre každý druh derivátov sa uvádza informácia o rozsahu a povahe týchto derivátov vrátane významných podmienok, ktoré môžu ovplyvniť sumu, načasovanie a mieru istoty budúcich peňažných tokov a v tabuľkovej forme informácia zobrazujúca pohyby v oceňovacích rozdieloch z ocenenia reálnou hodnotou počas účtovného obdobia.
- 3) Informácie o záväzkoch, a to o
- a) Celkovej sume záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov,

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	472	

Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	472	
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Krátkodobé záväzky spolu	225 869	
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	225 869	
Závazky po lehote splatnosti		

- b) Celkovej sume zabezpečených záväzkov, opise a spôsoboch zabezpečenia záväzkov.
- 4) Informácie o vlastných akciách, a to o
- Dôvode nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia,
 - Informáciách, ktorými sú
 - Počet a menovitá hodnota nadobudnutých vlastných akcií počas účtovného obdobia a počet a menovitá hodnota prevedených vlastných akcií počas účtovného obdobia, pričom sa uvádza percentuálna hodnota týchto vlastných akcií na upísanom základnom imaní,-účtovná jednotka počas roka nenadobudla ani nepreviedla vlastné akcie.
 - Počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia nadobudli a počet a hodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia previedli na inú osobu,
 - Počte, menovitej hodnote a protihodnote, za ktorú sa vlastné akcie nadobudli a ktoré účtovná jednotka má v držbe k poslednému dňu účtovného obdobia., uvádza sa aj ich percentuálny podiel na upísanom základnom imaní.
- 5) Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, napríklad výnosy z predaja podniku alebo časti podniku, náklady z dôvodu predaja podniku alebo časti podniku, škody z dôvodu živelných pohrôm.

ČI. V

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

- 1) K iným aktívam a iným pasívam sa uvádzajú tieto informácie:
- opis a hodnota podmieneného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky., takýmto majetkom sú napríklad práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv,
 - opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napríklad zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia, takýmito podmienených záväzkami sú
 - Možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky, alebo

2. Povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť.
- 2) V poznámkach sa uvádzajú významné položky ostatných finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy.
- 3) Ku skutočnostiam sledovaným na podsúvahových účtoch sa v poznámkach uvádzajú informácie o významných položkách prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcií, odpísaných pohľadávkach a podobne.

ČI. VI

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

Uvádzajú sa informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát, napríklad informácie o

- a) poklese alebo zvýšení trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky, s uvedením dôvodu týchto zmien,
- b) dôvodoch pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky,
- c) zmene spoločníkov účtovnej jednotky,
- d) prijatí rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti,
- e) zmenách významných položiek dlhodobého finančného majetku,
- f) začatí alebo ukončení činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkarne,
- g) vydaných dlhopisoch a iných cenných papieroch,
- h) zlúčení, splnutí, rozdelení a zmene právnej formy účtovnej jednotky,
- i) mimoriadnych udalostiach, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napríklad o živeľnej pohrome,
- j) získaní alebo odobratí licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky a podobne.

ČI. VII

Ostatné informácie

- 1) V poznámkach sa uvádzajú informácie o udelení výlučného práva alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme, pričom sa uvádza náhrada za túto činnosť v akejkoľvek forme, a ak sa zároveň vykonávajú aj iné činnosti, uvádzajú sa aj informácie o
 - a) všetkých formách prijatej náhrady,
 - b) účtovných zásadách použitých pri pridelovaní nákladov a výnosov,
 - c) všetkých druhoch činností účtovnej jednotky.
- 2) V poznámkach účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje §23d ods. 6 zákona, ktorej činnosť je zaradená do kategórie priemyselnej výroby podľa osobitného predpisu a ktorej čistý obrat za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie bol väčší ako 250 000 000 eur, sa uvedú aj informácie o
 - a) zložení a výške základného imania pripadajúceho na orgány verejnej moci a iné osoby, v ktorých má orgán verejnej moci väčšinový podiel na hlasovacích právach s uvedením druhu akcie, opis

- práv a povinností s nimi spojených pre každý druh akcií a ich percentuálny podiel na celkovom základnom imaní alebo hodnote a percentuálnej výške podielov na základnom imaní a s nimi spojených hlasovacích právach,
- b) cenných papieroch vo vlastníctve orgánov verejnej moci a iných osôb, ktorých má orgán verejnej moci väčšinový podiel na hlasovacích právach, s ktorými je spojené právo na výmenu za akcie, napríklad konvertibilné dlhopisy,
- c) výške dotácií a návratných finančných výpomocí,
- d) prijatých úveroch, poskytnutých prečerpaniach úverov, prijatých kapitálových príspevkoch s uvedením úrokových sadzieb a o podmienkach poskytnutia úveru a zárukách poskytnutých inou účtovnou jednotkou, v ktorej má orgán verejnej moci väčšinový podiel na hlasovacích právach, podmienkach ich poskytnutia a nákladoch na ich získanie,
- e) zárukách poskytnutých orgánom verejnej moci a zárukách poskytnutých inou účtovnou jednotkou, v ktorej má orgán verejnej moci väčšinový podiel na hlasovacích právach, podmienkach ich poskytnutia a nákladoch na ich získanie,
- f) vyplatených dividendách a výške nerozdeleného zisku,
- g) iných formách prijatej štátnej pomoci, najmä odpustenie súm, ktorú účtovná jednotka dlhuje štátu alebo inému subjektu verejnej správy.
- 3) V poznámkach účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 zákona sa uvedú aj informácie o finančných vzťahoch medzi orgánom verejnej moci a účtovnou jednotkou, a to o:
- a) náhradách strát z hospodárskej činnosti účtovnej jednotky,
- b) peňažných vkladoch a nepeňažných vkladoch,
- c) nenávratných finančných príspevkoch alebo pôžičkách za zvýhodnených podmienok,
- d) finančných výhodách, ktorými sú napríklad nevymáhanie pohľadávky voči účtovnej jednotke,
- e) vzdaní sa dividend alebo podielov na zisku,
- f) poskytnutých náhradách za finančné povinnosti uložené orgánom verejnej moci.

4) Informácie o vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osôb

V bežnom účtovnom období spoločnosť účtovala o nasledovných obchodných transakciách s majetkovo a personálne prepojenými osobami:

Spoločnosť	Druh	Výnos (EUR)	Náklad (EUR)
TUBAPACK, a.s.	Služby	106 896	8 241
Area security service, s.r.o.	Služby	11 113	119 482
ZSNP SPO, s.r.o.	Služby	16 586	
ALUTIREX, s.r.o.	Služby	16 535	107
ŽHS, a.s.	Služby	3 170	
AreaServis, s.r.o.	Služby	11 025	
Penzion Kolkáreň, s.r.o.	Služby	100	100
ALUTIREX, s.r.o.	Úroky	3 176	
TUBAPACK, a.s.	Úroky	2 348	

Pre ocenenie transakcií boli použité trhové ceny v súlade s podmienkami transferového oceňovania medzi tuzemskými prepojenými osobami na princípe nezávislého vzťahu.