

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Trenčín Retail Park a.s.
Malý Trh 2/A
811 08 Bratislava

Akcionárom spoločnosti je Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. IAD Investments, správ. spol., a.s..

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb.

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 dňa 10. novembra 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 potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Účtovná závierka spoločnosti sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky žiadnej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť v roku 2024 a v roku 2025 vyplácala mzdy na základe zmlúv o výkone funkcie štatutárnym orgánom a dozornej rade, iných zamestnancov spoločnosť nemá.

B. 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. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Spoločnosť neidentifikovala také významné transakcie, ktoré by neboli uvedené v súvahe a ktoré by mali významný finančný vplyv na posúdenie finančnej situácie účtovnej jednotky.

3. 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 zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

4. 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 dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína dňom uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné služby.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba odpisov
Logo	5	lineárna	20
Ochranná známka	9	lineárna	11,1
Vecné bremeno	30	lineárna	3,33

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, 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 dňom uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby. 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 %
Budovy a stavby	12-30*	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 12	lineárna	8,3 až 25

* v roku 2016 pri zlúčení so spoločnosťou Trenčín retail park a.s., kedy bol majetok precenený na reálnu hodnotu, spoločnosť prehodnotila zostávajúcu životnosť budov a stavieb na 30 rokov, pričom budova bola zaradená do užívania v roku 2009.

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie. Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, 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.

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 menia podmienky v budúcnosti. Pre viac informácií pozri bod B.10. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

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. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

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 sa pri ich vzniku 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 nevyžiteľné pohľadávky.

7. Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely

Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely sa oceňujú obstarávacou cenou. Na vlastné akcie a vlastné obchodné podiely sa vo vlastnom imaní vytvára rezervný fond.

8. Finančné účty

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

9. 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. Účtuje sa o príjmoch budúcich období tzv. rent free. V období poskytnutia zľavy z nájmu sa účtuje nájomné do výnosov a rozpúšťa počas časového obdobia, na ktoré je kontrakt s nájomcom uzatvorený.

10. 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 (pozri bod B.13. Odložené dane) 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,

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

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.

Spoločnosť vytvára opravné položky k pohľadávkam, pri ktorých je riziko, že ich dlžník v plnej výške nezaplatí na základe stanovených kritérií ak od ich splatnosti uplynie doba dlhšia ako:

- 180 dní až 360 dní – tvoríme účtovnú opravnú položku vo výške 50 % hodnoty pohľadávky alebo jej nesplatenej časti bez príslušenstva,
- nad 360 dní – tvoríme účtovnú opravnú položku vo výške 100 % hodnoty pohľadávky alebo jej nesplatenej časti bez príslušenstva,

Pri tvorbe daňových opravných položiek sa riadime zákonom o dani z príjmov §20 ods. 14.

11. 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 účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

12. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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.

13. Odložené dane

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

- a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) 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 u nástupníckej účtovnej 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,

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

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 odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

14. 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.

15. Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, 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 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.

16. 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.

17. Cudzia 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

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- 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.

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.

18. 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 / na základe časového rozlíšenia metódou efektívnej úrokovej miery.

Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

19. 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.

20. 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 2024 a 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

C. 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 8 a 9.

Bankový úver je zabezpečený:

- záložné právo k nehnuteľnostiam,
- záložné právo k pohľadávkam,
- záložné právo na akcie spoločnosti.

Pôžička od Prvý realitný fond o.p.f. IAD Investments je zabezpečená nehnuteľným majetkom spoločnosti.

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 8 a 9.

Spoločnosť neviduje 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

Spoločnosť neviduje dlhodobý finančný majetok

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Trenčín Retail Park a.s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2025

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Oprávký/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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceniteľné práva	69 634	0	0	0	69 634	60 381	984	0	0	61 365	9 253	8 269
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	69 634	0	0	0	69 634	60 381	984	0	0	61 365	9 253	8 269
Pozemky	12 406 252	0	0	0	12 406 252	0	0	0	0	0	12 406 252	12 406 252
Stavby	69 757 763	3 239 072	0	259 640	73 256 475	19 876 354	2 395 628	0	0	22 271 982	49 881 409	50 984 493
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	81 419	174 529	0	0	255 948	55 555	21 302	0	0	76 857	25 864	179 091
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	320 162	0	0	-259 640	60 522	0	0	0	0	0	320 162	60 522
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	4 875	0	0	4 875	0	0	0	0	0	0	4 875
Dlhodobý hmotný majetok spolu	82 565 596	3 418 476	0	0	85 984 072	19 931 909	2 416 930	0	0	22 348 839	62 633 687	63 635 233
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neobežný majetok spolu	82 635 230	3 418 476	0	0	86 053 706	19 992 290	2 417 914	0	0	22 410 204	62 642 940	63 643 502

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

Trenčín Retail Park a.s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2024

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Oprávký/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
Aktívované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceniteľné práva	69 634	0	0	0	69 634	58 701	1 680	0	0	60 381	10 933	9 253
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	69 634	0	0	0	69 634	58 701	1 680	0	0	60 381	10 933	9 253
Pozemky	12 406 252	0	0	0	12 406 252	0	0	0	0	0	12 406 252	12 406 252
Stavby	69 139 809	546 893	0	71 061	69 757 763	17 527 996	2 348 358	0	0	19 876 354	51 611 813	49 881 409
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	93 697	2 550	14 828	0	81 419	62 851	7 532	14 828	0	55 555	30 846	25 864
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	159 848	231 375	0	-71 061	320 162	0	0	0	0	0	159 848	320 162
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	1 000	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	1 000	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	81 800 606	780 818	15 828	0	82 565 596	17 590 847	2 355 890	14 828	0	19 931 909	64 209 759	62 633 687
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neobežný majetok spolu	81 870 240	780 818	15 828	0	82 635 230	17 649 548	2 357 570	14 828	0	19 992 290	64 220 692	62 642 940

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

4. Zásoby

Spoločnosť neúčtovala o opravnej položke k zásobám.

5. Údaje o zákazkovej výrobe

Spoločnosť neúčtovala o zákazkovej výrobe.

6. 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	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	605 647	28 042	3 768	0	629 921
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	605 647	28 042	3 768	0	629 921

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	Stav k 1.1.2024 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2024 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	548 412	106 833	49 598	0	605 647
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	548 412	106 833	49 598	0	605 647

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

K použitiu opravnej položky dochádza pri 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 nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	366 064	641 447
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 084 166	1 090 804
Spolu	1 450 230	1 732 251

Pohľadávky sú kryté záložným právom v prospech financujúcej banky.

7. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a ceniny. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Peniaze a ceniny	33 908	29 476
Bežné bankové účty	4 563 443	6 016 801
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	4 597 351	6 046 277

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

8. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Provízie agentom	143 237	128 794
Ostatné	2 240	4 160
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	145 477	132 954
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Provízie agentom	83 528	70 542
Ostatné	27 139	22 234
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	110 667	92 776
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Rent free zľavy	43 651	88 078
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	43 651	88 078
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Vyúčtovanie energií	214 060	248 050
Rent free zľavy	87 363	20 086
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	301 423	268 136
Spolu	601 218	581 944

9. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 tvorí 25 kusov kmeňových akcií v menovitej hodnote 1 000 EUR. Hodnota základného imania je 25 000 EUR (k 31. decembru 2024: 25 000 EUR) a bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 360 846 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod na nerozdelený zisk	360 846
Spolu	360 846

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025 vo výške 1 284 965 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

– prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 1 284 965 EUR.

Rezervný fond Spoločnosti je vo výške 20% základného imania v súlade s Obchodným zákonníkom.

Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v stanovách.

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

10. 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
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	8 942	8 942	8 942	0	8 942
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	0	0	0	0	0
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	4 450	4 450	4 450	0	4 450
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Spracovanie účtovníctva a UZ	4 492	4 492	4 492	0	4 492
	8 942	8 942	8 942	0	8 942
Nevy fakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	8 942	8 942	8 942	0	8 942

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	Stav k 1.1.2024 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2024 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	8 980	8 942	8 980	0	8 942
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	0	0	0	0	0
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	6 800	4 450	6 800	0	4 450
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Spracovanie účtovníctva a UZ	2 180	4 492	2 180	0	4 492
	8 980	8 942	8 980	0	8 942
Nevy fakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	8 980	8 942	8 980	0	8 942

11. Závazky

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

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Závazky po lehote splatnosti	16 415	27 603
Závazky v lehote splatnosti	11 154 630	10 786 078
	11 171 045	10 813 681

Závazky v lehote splatnosti zahŕňajú úver poskytnutý jediným akcionárom spoločnosti vo výške 8 346 000 EUR. Na základe vyjadrenia jediného akcionára spoločnosť predpokladá splatenie celej výšky úveru a prislúchajúceho úroku v priebehu roka 2026.

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	8 082 351	4 454 919
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	21 542 553	27 464 758
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	5 121 648	5 098 280
Závazky spolu	34 746 552	37 017 957

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	15 614	15 614	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	776 666	776 666	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	9 212 810	4 212 810	0	5 000 000
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	780 201	0	658 553	121 648
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	4 840	4 840	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	3 350	3 350	0	0
Daňové záväzky a dotácie	268 652	268 652	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	108 912	108 912	0	
	11 171 045	5 390 844	658 553	5 121 648

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	11 391	11 391	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	804 411	799 845	0	4 566
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	8 784 253	537 752	3 246 501	5 000 000
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	747 971	0	649 691	98 280
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	3 998	3 998	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	2 767	2 767	0	0
Daňové záväzky a dotácie	251 972	251 972	0	0
Záväzky z derivátových operácií	111 846	111 846	0	0
Iné záväzky	95 072	95 072	0	0
	10 813 681	1 814 643	3 896 192	5 102 846

12. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku 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		
– odpočítateľné	-311 276	-586 192
– zdaniteľné	32 539 085	32 383 970
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	24	24
Odložený daňový záväzok	7 734 674	7 631 467

	EUR
Stav k 31. decembru 2025	7 734 674
Stav k 31. decembru 2024	7 631 467
Zmena	103 207
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	76 364
– zaúčtované do vlastného imania	26 834

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

13. Sociálny fond

Spoločnosť neúčtovala o sociálnom fonde.

14. Bankové úvery

	Mena	Úrok p.a. %	v	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v eurách k 31.12.2025	31. 12. 2024
Dlhodobé bankové úvery							
Bankový úver	EUR	3M Euribor+1,9		2030	23 566 565	23 566 565	26 195 334
Spolu					<u>23 566 565</u>	<u>23 566 565</u>	<u>26 195 334</u>

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

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 682 565	2 631 334
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	20 884 000	23 564 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	<u>23 566 565</u>	<u>26 195 334</u>

Bankový úver, ktorého hodnota k 31.12.2025 predstavuje sumu 23 566 565 EUR, je zabezpečený:

- záložné právo k nehnuteľnostiam,
- záložné právo k pohľadávkam,
- záložné právo na akcie spoločnosti.

Splatnosť úveru je k 31.12.2030.

Podľa zmluvy o bankovom úvere má spoločnosť povinnosť plniť finančné kovenanty. V roku 2025 spoločnosť splnila všetky finančné kovenanty týkajúce sa bankového úveru.

15. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

	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 EUR k 31.12.2024
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička od Prvý realitný fond o.p.f. IAD Investments	EUR	5,5	2026	3 246 501	3 246 501	3 246 501
Pôžička od Prvý realitný fond o.p.f. IAD Investments	EUR	5	2031	5 000 000	5 000 000	5 000 000
				<u>8 246 501</u>	<u>8 246 501</u>	<u>8 246 501</u>

Ak veriteľ predá majetkovú účasť v dlžníkovi ako realitnej spoločnosti, tak pôžička je splatná pri zániku majetkovej účasti veriteľa v spoločnosti dlžníka.

Pôžičky sú zabezpečené nehnuteľným majetkom spoločnosti.

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

	31.12.2025	31.12.2024
Istina	EUR	EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	3 246 501	0
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	0	3 246 501
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	5 000 000	5 000 000
Spolu	8 246 501	8 246 501

16. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé	0	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	0	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	1 420 507	1 358 835
Nájomné a súviace služby fakturované vopred	1 420 507	1 358 835
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	1 420 507	1 358 835
Spolu	1 420 507	1 358 835

D. INFORMÁCIE O PRENÁJMOCH

1. Finančný prenájom (Spoločnosť ako prenajímateľ)

Spoločnosť neúčtovala o finančnom prenájme ako prenajímateľ.

2. Finančný prenájom (Spoločnosť ako nájomca)

Spoločnosť neúčtovala o finančnom prenájme ako nájomca.

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

E. 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	1 689 256			1 668 006		
z toho teoretická daň 24 % (v r. 2024 21 %)		405 421	24,00 %		350 281	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	4 611	1 107	0,07 %	6 627	1 392	0,08 %
Výnosy nepodliehajúce dani		0	0,00 %		0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Ostatné	-9 321	-2 237	-0,13 %	22 729	4 773	0,29 %
	<u>1 684 546</u>	<u>404 291</u>	<u>23,93 %</u>	<u>1 697 362</u>	<u>356 446</u>	<u>21,37 %</u>
Zmena sadzby dane					950 715	57,00 %
Splatná daň		<u>319 605</u>	<u>23,93 %</u>		<u>320 752</u>	<u>21,37 %</u>
Odložená daň		<u>76 364</u>	<u>4,52 %</u>		<u>969 292</u>	<u>58,11 %</u>
Daň z úrokov		<u>8 322</u>	<u>0,49 %</u>		<u>17 117</u>	<u>1,03 %</u>
Celková vykázaná daň		<u>404 291</u>	<u>28,45 %</u>		<u>1 307 161</u>	<u>79,48 %</u>

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2025 EUR	2024 EUR
Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	950 715
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	0	0
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	-26 843	-7 169

Sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike je 24 % (v roku 2024: 21 %).

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

F. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOCH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMÍ**1. Deriváty**

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

Položka	31. 12. 2025		Zabezpečovaná položka
	pohľadávky	záväzky	
INTEREST RATE SWAP	-	0	úroky z bankového úveru

Položka	31. 12. 2024		Zabezpečovaná položka
	pohľadávky	záväzky	
INTEREST RATE SWAP	-	111 846	úroky z bankového úveru

Položka	31. 12. 2025		31. 12. 2024	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie
INTEREST RATE SWAP	-	-111 846	-	111 846

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
Výrobky	0	0
Tovar	0	0
Služby		
Tržby z prenájmu	6 578 129	6 738 119
Tržby za spoločné prevádzkové náklady	1 869 946	1 841 059
Tržby za priame prevádzkové náklady	1 220 462	1 236 191
Tržby za marketing	249 566	253 338
Tržby ostatné	8 834	108 862
	9 926 937	10 177 569

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Spoločnosť neúčtovala o vlastnej výrobe.

3. Aktívacia

Spoločnosť neúčtovala o aktivácii.

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

4. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2025	2024
	EUR	EUR
Zúčtovanie dotácie na energie		
Výnosy z odpísaných pohľadávok		
Iné		2
Spolu	0	2
<i>Z toho výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:</i>		
Náhrada škody zo živelných pohrôm od poisťovne	0	0

5. Osobné náklady

	2025	2024
	EUR	EUR
Príjmy spoloč. a členov druž. zo záv.čin.	46 800	39 600
Ostatné náklady na závislú činnosť	0	0
Zákonné soc. Zabezpečenie	16 450	13 919
Sociálne náklady	0	0
Spolu	63 250	53 519

6. Kurzové zisky

	2025	2024
	EUR	EUR
Kurzové zisky	0	3
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	0	3

7. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2025	2024
	EUR	EUR
Výnosy z derivátových operácií		35 063
Výnos z rozdielu medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou vkladateľného majetku		
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke		
Výnosové úroky	43 801	90 087
Ostatné finančné výnosy		
Spolu	43 801	125 150

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

8. Náklady na poskytnuté služby

	2025	2024
	EUR	EUR
Opravy a údržba nehnuteľnosti	292 716	246 940
Asset management	500 380	499 850
Property management	328 960	320 678
Facility management	180 171	238 974
Náklady na marketing	247 350	236 633
Právne a ekonomické poradenstvo, audit	61 113	76 653
Energetické poradenstvo	28 182	36 523
Upratovanie	320 870	281 216
Stražné služby	288 924	263 119
Iné	53 990	46 733
Spolu	<u>2 302 656</u>	<u>2 247 319</u>

9. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2025	2024
	EUR	EUR
Náklady na poistenie nehnuteľnosti	45 861	56 319
Iné	6 581	3 001
Spolu	<u>52 442</u>	<u>59 320</u>

Z toho náklady, ktoré majú výnimočný výskyt alebo rozsah:

Škody zo živelných pohrôm na majetku	<u>0</u>	<u>0</u>
--------------------------------------	----------	----------

10. Kurzové straty

	2025	2024
	EUR	EUR
Kurzové straty	149	33
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka	<u>0</u>	<u>5</u>
Spolu	<u>149</u>	<u>38</u>

11. Finančné náklady

	2025	2024
	EUR	EUR
Nákladové úroky	1 490 785	2 018 388
Bankové poplatky	1 772	1 774
Náklady na derivátové operácie	113 977	6 002
Iné		
Spolu	<u>1 606 534</u>	<u>2 026 164</u>

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

12. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2025	2024
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítormi alebo audítorskou spoločnosťou	7 383	7 303
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	7 383	7 303

13. 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:

		2025	2024
<u>Krajina</u>	<u>Výrobky, tovary a služby</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Slovenská republika	Tržby z prenájmu	6 578 129	6 738 119
	Tržby za spoločné prevádzkové náklady	1 869 946	1 841 059
	Tržby za priame prevádzkové náklady	1 220 462	1 236 191
	Tržby za marketing	249 566	253 338
	Tržby ostatné	8 834	108 862
	Spolu	9 926 937	10 177 569

H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienený majetok

Podnik neeviduje podmienený majetok nevykázaný v súvahe.

2. Podmienené záväzky

Podnik neeviduje podmienené záväzky nevykázané v súvahe.

3. Ostatné finančné povinnosti

Podnik neeviduje ostatné finančné povinnosti nevykázané v súvahe.

4. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Spoločnosť neeviduje žiadne významné položky vykázané na podsúvahových účtoch.

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.

IČO	5	0	1	8	9	2	6	3		
DIČ	2	1	2	0	2	1	4	3	8	2

J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Transakcie so spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie so spriaznenými osobami:

	2025 EUR	2024 EUR
	0	0
	0	0
Výnosy spolu	0	0

	2025 EUR	2024 EUR
Úroky z pôžičky	428 558	429 732
Poradenstvo	81 963	78 418
Zodpovednosť za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti	2 389	2 778
Iné	76	
Náklady spolu	512 986	510 928

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

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Zásoby	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Majetok spolu	0	0

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Prijaté pôžičky	8 246 501	8 246 501
Záväzky z pôžičiek - úroky	966 309	537 752
Záväzky z obchodného styku	15 614	11 391
Záväzky spolu	9 228 424	8 795 644

S akcionárom spoločnosti mala spoločnosť transakcie Úroky z pôžičky, Zodpovednosť za škodu, Prijaté pôžičky, Záväzky z pôžičiek a transakcia Iné. Ostatné transakcie spoločnosť uskutočnila so sesterskou spoločnosťou.

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Spoločnosť v roku 2024 a v roku 2025 vyplácala mzdy na základe zmlúv o výkone funkcie štatutárnym orgánom a dozornej rade, iných zamestnancov spoločnosť nemá.

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

Odmeny členov štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 46 800 EUR (v roku 2024: 39 600 EUR).

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

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

L. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

M. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Základné imanie	25 000	0			25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	5 000	0	0	0	5 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	5 000	0	0	0	5 000
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	-85 003	85 003	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-85 003	85 003	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	24 084 836	0	0	360 846	24 445 682
Nerozdelený zisk minulých rokov	24 084 836	0	0	360 846	24 445 682
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	360 846	1 284 965	0	-360 846	1 284 965
Spolu	24 390 679	1 369 968	0	0	25 760 647

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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	25 000	0	0	0	25 000
Základné imanie	25 000	0			25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	5 000	0	0	0	5 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	5 000	0	0	0	5 000
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	-127 948	42 945	0	0	-85 003
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-127 948	42 945	0	0	-85 003
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	23 074 978	0	0	1 009 858	24 084 836
Nerozdelený zisk minulých rokov	23 074 978	0	0	1 009 858	24 084 836
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 009 858	360 846	0	-1 009 858	360 846
Spolu	23 986 888	403 791	0	0	24 390 679

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov je vykázané precenenie zabezpečovacích derivátov na reálnu hodnotu vo výške 111 846 EUR, znížené o súvisiacu odloženú daň 26 843 EUR. Bližšie informácie o derivátoch sú uvedené v časti F.1.

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

N. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2025

Ozn.	Názov položky	č.	Skutočnosť v EUR	
			bežné účtovné obdobie	minulé účtovné obdobie
	Peňažné toky z prevádzkových činností			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	1	1 689 256	1 668 007
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (súčet A 1.1 až A1.13) (+/-)	2	3 512 237	3 755 262
A.1.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	3	2 417 914	2 357 570
A.1.2.	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	4		
A.1.3.	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)	5		
A.1.4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	6		-38
A.1.5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	7	24 274	57 236
A.1.6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	8	-385 391	-604 922
A.1.7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	9		
A.1.8.	Úroky účtované do nákladov (+)	10	1 490 785	2 018 388
A.1.9.	Úroky účtované do výnosov (-)	11	-35 479	-72 970
A.1.10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-)	12		
A.1.11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)	13		
A.1.12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	14		
A.1.13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-).	15	134	
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa účely tohto opatrenia rozumie medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A.2.1 až A.2.4)	16	663 997	474 741
A.2.1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	17	240 456	116 453
A.2.2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	18	422 368	358 166
A.2.3.	Zmena stavu zásob (-/+)	19	1 173	122
A.2.4.	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)	20		
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S + A.1.+ A.2.)	21	5 865 490	5 898 010
A.3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	22	35 479	72 970
A.4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)	23	-1 062 996	-1 599 286
A.5.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	24		

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

A.6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (-)	25		
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S+ A.1. až A.6.)	26	4 837 973	4 371 694
A.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	27	-267 318	-363 295
A.8.	Príjmy výnimoč. rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádz.činnosť (+)	28		
A.9.	Výdavky výnimoč. rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádz. činnosť (-)	29		
A	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (súčet Z/S+A.1. až A.9.)	30	4 570 655	4 008 399
	Peňažné toky z investičnej činnosti			
B.1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	31		
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	32	-3 418 476	-779 818
B.3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)	33		
B.4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	34		
B.5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	35		
B.6.	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)	36		
B.7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	37		
B.8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	38		
B.9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	39		
B.10.	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám, s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	40		
B.11.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)	42		
B.12.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)	43		
B.13.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (-)	44		
B.14.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (+)	45		
B.15.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičných činností (-)	46		
B.16.	Príjmy výnimoč. rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na invest.činnosť (+)	47		
B.17.	Výdavky výnimoč. rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na inves.činnosť (-)	48		
B.18.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	49		
B.19.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	50		
B	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B.1. až B.20.)	51	-3 418 476	-779 818
	Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C.1.1 až C.1.8.)	52	0	0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

C.1.1.	Príjmy z upísaných akcií a obchodovaných podielov (+)	53		
C.1.2.	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (+)	54		
C.1.3.	Prijaté peňažné dary (+)	55		
C.1.4.	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)	56		
C.1.5.	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)	57		
C.1.6.	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	58		
C.1.7.	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky a fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (-)	59		
C.1.8.	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)	60		
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti (súčet C.2.1 až C.2.10)	61	-2 601 105	-2 435 618
C.2.1.	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)	62		
C.2.2.	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)	63		
C.2.3.	Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)	64		
C.2.4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)	65	-2 628 769	-2 586 630
C.2.5.	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	66		
C.2.6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	67		
C.2.7.	Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci (-)	68		
C.2.8.	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)	70	27 664	151 012
C.2.9.	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-)	71		
C.3.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	72		
C.4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	73		
C.5.	Výdavky súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (-)	74		
C.6.	Príjmy súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (+)	75		
C.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností (-)	76		
C.8.	Príjmy výnimoč. rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finanč.činnosť (+)	77		
C.9.	Výdavky výnimoč. rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finanč.činnosť (-)	78		
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C.1. až C.9.)	79	-2 601 105	-2 435 618
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-) (súčet A + B + C)	80	-1 448 926	727 161
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	81	6 046 277	5 319 116

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	82	4 597 351	6 046 277
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	83		
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	84	4 597 351	6 046 277

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.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

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.