

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Apleona Slovensko s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 30. novembra 2004. Dňa 17. decembra 2004 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel s.r.o. vložka 34198/B. Spoločnosť sídli na ulici Röntgenova 26, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 35913177.

Hlavným predmetom činnosti je:

1. obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností
2. správa nehnuteľností
3. manažment v oblasti stavebníctva
4. sprostredkovateľská činnosť

Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	27	26
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	23	27
počet vedúcich zamestnancov	1	1

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre spoločníkov do dňa jej zmeny v priebehu účtovného obdobia

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Apleona GmbH	74 250 EUR	99%	99%	
Apleona Holding GmbH	750 EUR	1%	1%	
Spolu	75 000 EUR	100 %	100 %	0 %

Spoločnosť je súčasťou skupiny Apleona GmbH. Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje spoločnosť Apleona GmbH, An der Gehespitz 50, 632 63 Neu-Isenburg, Nemecko. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2025:

Predstavenstvo (Konatelia)

Konatelia : Hendrik Wolter, Jiří Folta

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka k 31.decembru 2025 bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako *riadna* účtovná závierka od 1.januára 2025 do 31.decembra 2025.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 28. augusta 2025.

Valné zhromaždenie 28. augusta 2025 schválilo spoločnosť Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2025 a 2024 sú nasledovné:

a) Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady (prípadne časť správnych nákladov).

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov. Reálna hodnota tohto majetku bola stanovená na základe znaleckého posudku.

Dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom sa oceňuje na základe znaleckého posudku.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	-	-	-
Stroje, prístroje a zariadenia	5	20	lineárna
Dopravné prostriedky	-	-	-
Inventár	rôzna	100	jednorazový odpis
Iný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

b) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

c) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami s použitím metódy vážený aritmetický priemer. Obstarávacia cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním (náklady na prepravu, clo, provízie, atď.). Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

g) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

h) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

i) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, emisného ážia, kapitálových fondov, oceňovacích rozdielov, zákonného rezervného fondu, VH minulých období a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného/krajského súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako emisné ážia. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania, darmi, a pod.

Spoločnosť pri svojom vzniku rezervný fond nevytvára. Spoločnosť vytvorí rezervný fond z čistého zisku vykázaného v schválenej riadnej individuálnej účtovnej závierke za rok, v ktorom sa zisk po prvý raz vytvorí, a to vo výške 5% z čistého zisku, nie však viac ako 10% základného imania. Rezervný fond sa každoročne dopĺňa o 5% čistého zisku, vyčísleného v ročnej účtovnej závierke, dokiaľ nedosiahne 10% základného imania.

j) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vyказujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

k) 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

l) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

Poistenie majetku

Dlhodobý majetok je poistený v poisťovni Generali Poisťovňa, pobočka poisťovne z iného člen.štátu. Majetkové poistenie zahŕňa predovšetkým škody na prenajatých nehnuteľnostiach a veciach v úschove, environmentálne škody. Ročný limit plnenia je pre všetky miesta poistenia na území SR vo výške 1 000 000 EUR. Kombinovaný limit poistného plnenia pre poistné riziko poškodenia vecí a prerušenia prevádzky je 100 000 EUR. Majetok spoločnosti je poistený na novú hodnotu.

Spoločnosť neeviduje majetok zabezpečený záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

5. POHĽADÁVKY

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Pohľadávky z obchodného styku					0
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ	0	0	0		0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku	0		0		0
Pohľadávky spolu	0	0	0	0	0

K pochybným pohľadávkam neboli v roku 2025 vytvorené opravné položky na základe interného pokynu materskej spoločnosti.

Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám sú vo výške 0 EUR.

Spoločnosť neviduje pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	328 895		328 895
Odložená daňová pohľadávka	41 317		41 317
Dlhodobé pohľadávky spolu	370 212	0	370 212
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	707 821	37 997	745 818
Daňové pohľadávky a dotácie	82 007		82 007
Iné pohľadávky	3 163		3 163
Krátkodobé pohľadávky spolu	792 992	37 997	830 989

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	12	12
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	460 127	624 312
Spolu	460 139	624 324

7. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	12 498	17 226
- Služby pre FM	12 498	17 226

8. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je zložené z finančného vkladu a je plne splatené.

Informácie o rozdelení účtovného zisku:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	326 550
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prevod do nerozdeleneho zisku	
Z toho: schválené na vyplatenie spoločníkovi	326 550
Spolu	326 550

9. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	233 988	284 826	-174 399	-152 838	191 578
Ročné odmeny	89 772	73 442	-44 826	-44 946	73 442
Dodávka a služby pre FM	136 808	129 647	-122 165	-28 905	115 386
Fin.náklady	0	78 987		-78 987	0
Nevyčerpaná dovolenka	7 408	2 750	-7 408		2 750

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	309 997	341 892	-135 116	-282 785	233 988
Ročné odmeny	41 980	89 772	-41 980		89 772
Dodávka a služby pre FM	260 678	172 992	-91 150	-205 712	136 808
Fin.náklady	0	77 073		-77 073	0
Nevyčerpaná dovolenka	7 339	2 055	-1 987		7 408

Rezervy sú vytvorené z dôvodu väzieb na hospodárske výsledky bežného roku, vyhodnotenia plnenia jednotlivých projektov a ich použitie sa predpokladá v nasledujúcom roku.

10. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	2 442	507
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	2 442	507
Krátkodobé záväzky spolu	304 882	368 453
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	304 882	311 142
Záväzky po lehote splatnosti	0	57 311

11. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	0	0
odpočítateľné		
zdaniteľné		
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	196 757	263 745
odpočítateľné	196 757	263 745
zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	41 317	55 385
Uplatnená daňová pohľadávka		
Zaúčtovaná ako náklad	-14 068	-12 506
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok		
Zmena odloženého daňového záväzku		
Zaúčtovaná ako náklad		
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Iné		

Spoločnosť zaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 41 317 EUR.

12. INFORMÁCIE O ZÁVÄZKOCH ZO SOCIÁLNEHO FONDU

Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	507	749
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	3 754	3 717
Tvorba sociálneho fondu spolu	3 754	3 717
Čerpanie sociálneho fondu	-1 819	-3 959
Konečný zostatok sociálneho fondu	2 442	507

13. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neposkytla záruky.

Spoločnosť nevedie súdne spory.

Informácie o podsúvahových položkách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	55 662	57 937

14. VÝNOSY A NÁKLADY

Tržby

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Poskytnuté služby	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovenská republika	2 407 617	2 525 339
Nemecko	123 899	90 000
Chorvátsko		
Maďarsko		
Slovinsko		
Spoľu	2 531 516	2 615 339

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	2 531 516	2 615 339
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
Čistý obrat celkom	2 531 516	2 615 339

Pozn. Cca. 82% tržieb pochádza od dvoch zákazníkov.

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 067 881	1 153 468
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti	7 750	7 750
Nakúpené služby pre FM a NFM	929 551	1 006 782
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	49 593	49 541
nájomné	50 316	46 877
ostatné	30 672	42 518
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	4 779	4 773
Poistenie	4 779	4 773
Ostatné	0	0
Finančné náklady, z toho:	2 852	2 380
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>1 393</i>	<i>1 007</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 459</i>	<i>1 373</i>
úroky	0	0
bankové poplatky	1 459	1 373

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	7 750	7 750
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	7 750	7 750
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		

Dane z príjmov

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	433 582	x	x	415 709	x	x
teoretická daň	x	91 052	21	x	87 299	21
Daňovo neuznané náklady	203 077	42 646	9,84	268 970	56 484	13,59
Výnosy nepodliehajúce dani	-263 745	-55 387	-12,77	-319 664	-67 129	-16,15
Zmena sadzby dane						
Iné						
Spolu	372 914	78 312	18,06	365 016	76 653	18,44
Splatná daň z príjmov	x	78 312	18,06	x	76 653	18,44
Odložená daň z príjmov	x	14 068	3,24	x	12 506	3,01
Celková daň z príjmov	x	92 380	21,31	x	89 159	21,45

Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

15. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
APLEONA GmbH tržby z predaja služieb	3	123 500	90 000
APLEONA Südost GmbH - poradenstvo/naklad	1	258	316
APLEONA GmbH - poradenstvo/naklad	1	26 749	21 604
Apleona HSG International GmbH - pohľadávka (pohľadávka)	8	328 895	321 300
Apleona HSG ITS GmbH - tržby z predaja služieb	3	399	0
Apleona Czech Republic s.r.o.- poradenstvo/naklad	1	12 000	12 000
Apleona HSG ITS GmbH - PP naklad/závázky	1	93 960	93 960

Agenda: 1-kúpa, 3-poskytnutie služby, 8-úver, pôžička, 11-iný obchod

16. INFORMÁCIE O ZMENÁCH VLASTNÉHO IMANIA

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	75 000				75 000
Ostatné kapitálové fondy	24 081				24 081
Zákonný rezervný fond	7 500				7 500
Nerozdelený zisk minulých rokov	546 011		-326 550	326 550	546 011
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	326 550	341 202		-326 550	341 202
Celkom	979 142	341 202	-326 550	0	993 794

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	75 000				75 000
Ostatné kapitálové fondy	24 081				24 081
Zákonný rezervný fond	7 500				7 500
Nerozdelený zisk minulých rokov	546 011		-546 373	546 373	546 011
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	546 373	326 550	0	-546 373	326 550
Celkom	1 198 965	326 550	-546 373		979 142

17. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2025 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.