

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2025**Čl. I****Všeobecné informácie****(1) Identifikácia spoločnosti**

Obchodné meno: Euro MAX Prešov, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť)

Sídlo: Kapitúlská 5, 917 01 Trnava

Založená: 20.10.2011 zakladateľskou listinou

Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave, odd.Sro,vl.Č.28399/T

Z činností zapísaných v Obchodnom registri vykonávala ÚJ v bežnom účtovnom období predovšetkým nasledovné činnosti:

- prenájom hnutelných vecí
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených prenájomom

(2) Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením dňa 19.09.2025.

(3) 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 za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

(4) Údaje o skupine

Spoločnosť je dcérskou spoločnosťou, materskej spoločnosti nevyplýva povinnosť zostavovať KUZ.

Povinnosť KUZ vyplýva účtovnej jednotke:

a) P + 3, s.r.o., Koniarekova 19, 917 21 Trnava, za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka Euro MAX Slovakia, a.s.

b) ŽOS Trnava, a.s., Koniarekova 19, 917 021 Trnava, za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka Euro MAX Slovakia, a.s., ktorá je začlenená do skupiny účtovných jednotiek uvedených v písmene a,

c) Konsolidované účtovné závierky sú zverejnené v Registri účtovných závierok

(5) Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	2,83	2,25
Počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka:	2	3

Čl. II**Informácie o orgánoch spoločnosti**

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

Čl. III**Informácie o prijatých postupoch**

- (1) Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu, že UJ bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).
- (2) Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.
- (3) **Informácie o transakciách neuvádzaných v súvahe**
Spoločnosť nemá náplň pre tento bod.
- (4) **Informácie o ocenení majetku a záväzkov vrátane určenia rozhodujúcich účtovných odhadov a predpokladov**

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie Spoločnosti urobilo 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.

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.

a) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok obstarávaný formou nákupu sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Dlhodobý majetok bol obstarávaný aj prostredníctvom cudzích zdrojov (úverov). Úroky nevstupujú do obstarávacej ceny ale sú súčasťou nákladov v období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

O účtovných odpisoch Spoločnosť účtuje mesačne. Dlhodobý majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania. Dlhodobý majetok sa odpisuje najviac do vstupnej ceny alebo do zvýšenej vstupnej ceny.

Dlhodobý hmotný majetok je zaradený do odpisových skupín na základe predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Dlhodobý nehmotný majetok účtovná jednotka odpisuje rovnomerne, podľa osobitného posúdenia, najmenej však počas 5 rokov od jeho obstarania t.j., minimálne 1/5 – nou z vyššie uvedenej ceny s výnimkou oceníteľného práva týkajúceho sa nehnuteľnosti odpisovanej 30 rokov, ktoré sa odpisujú rovnakým spôsobom, t.j. ročný odpis 1/30-nou z uvedenej nadobúdacej ceny.

Dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena sa rovná alebo je nižšia ako 1 700 EUR a dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena sa rovná alebo je nižšia ako 2 400 EUR, účtuje Spoločnosť priamo do nákladov. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Oceneniteľné práva	30	lineárna	3,33
Stavby	20 až 30	lineárna	5 – 3,33
Drobné stavby	12	lineárna	8,33
Stroje prístroje a zariadenia	6	lineárna	16,67
Pozemky sa neodpisujú			

b) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely na základnom imaní obchodných spoločností sa oceňujú obstarávacou cenou, súčasťou ktorej sú aj náklady obstarania..

c) Zásoby

Účtovná jednotka pri nákupe materiálu určeného priamo na spotrebu (kancelársky tovar, drobný majetok do 1 700 EUR), tento sa účtuje v zmysle vnútropodnikovej smernice priamo do spotreby.

O drobnom majetku s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok vedie účtovná jednotka evidenciu podľa umiestnenia a zodpovedného pracovníka formou prehľadu v textovom súbore na účely inventarizácie.

Spoločnosť netvorila zásoby vlastnou činnosťou. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, mzdy, ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia).

d) Zákazková výroba

Spoločnosť v bežnom období neúčtovala o zákazkovej výrobe.

e) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky sa oceňujú obstarávacou cenou. K pohľadávkam prihláseným do konkurzu, exekúcie, vymáhaným pohľadávkam a rizikovým pohľadávkam sa účtuje 100% opravná položka.

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

f) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

g) 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.

h) 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.

i) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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.

j) 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) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Spoločnosť vykazuje v súvahe samostatne odloženú daňovú pohľadávku a odložený daňový záväzok.

k) 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.

l) Prenájom (lízing)Finančný prenájom

O majetku obstaranom formou finančného prenájmu účtuje ako o svojom majetku v súlade s platnými postupmi účtovania nájomca. Táto skutočnosť nemá vplyv na vlastnícke právo prenajímateľa k predmetu finančného nájmu.

Operatívny prenájom

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

m) Deriváty

Spoločnosť v účtovnom období roku 2025 evidovala derivátové finančné nástroje. Deriváty boli obstarané za účelom zabezpečenia finančných rizík súvisiacich s podnikateľskou činnosťou spoločnosti. Derivátové finančné nástroje boli pri prvotnom vykázaní ocenené reálnou hodnotou a následne preceňované na reálnu hodnotu ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Zmeny reálnej hodnoty boli zaúčtované v súlade s platnými účtovnými predpismi

n) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Spoločnosť nemá žiadny majetok a záväzky zabezpečené derivátmi.

o) 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.

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.

Prijaté a poskytnuté preddavky v 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. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa na menu euro už neprepočítavajú.

Pri kúpe a predaji cudzej meny za Euro menu sa používa kurz komerčnej banky, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

p) 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.).

(5) Informácie o oprave významných chýb minulých UO

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 bežnom období Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Čl. IV**Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňujú súvahu a výkaz ziskov a strát****(1) Informácie o goodwill**

Spoločnosť nemá náplň pre tento bod.

(2) Informácie o derivátoch**Forma zabezpečenia**

Spoločnosť má uzatvorené dve zmluvy o úrokovom swape (IRS) na fixáciu variabilnej úrokovej sadzby 3M EURIBOR pri prijatých bankových úveroch.

Rozsah a povaha zabezpečenia

Úrokové swapy sú uzatvorené v nominálnej hodnote 70% nesplatennej menovitej hodnoty prijatých bankových úverov a sú uzatvorené s financujúcou bankou. Zvyšných 30% hodnoty úverov podlieha variabilnej trhovej sadzbe.

Významné podmienky a riziká

Menovitá hodnota derivátov k 31.12.2025 je 9 345 113 EUR (čo predstavuje 70% nesplatennej menovitej hodnoty prijatých bankových úverov). Menovitá hodnota swapu kopíruje plán splácania úveru, pričom priebežne klesá. Spoločnosť platí fixnú úrokovú sadzbu 2,25% p.a. a prijíma variabilnú sadzbu 3M EURIBOR. Vyrovnanie swapov prebieha na štvrťročnej báze, pričom termíny plnenia sú presne zosúladené s termínmi splátok úrokov z bankových úverov. Miera istoty budúcich peňažných tokov je vysoká, nakoľko derivát efektívne eliminuje riziko rastu trhových úrokových sadzieb.

Zmena reálnej hodnoty

K 31.12.2025 spoločnosť vykázala vo vlastnom imaní zmenu reálnej hodnoty derivátov vo výške -19 350 EUR a odloženú daň z precenenia na reálnu hodnotu vo výške 4 064 EUR.

(3) Informácie o záväzkoch**Informácie o záväzkoch so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov**

Spoločnosť vykazuje v súvahe na riadku 110 dlhodobé záväzky z prijatých zábezpek od nájomcov. K 31.12.2025 je hodnota záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov 105 852 EUR (k 31.12.2024 28 766 EUR).

Informácie o zabezpečených záväzkoch UJ

Spoločnosť má uzavretú úverovú zmluvu v ČSOB. Úver bol poskytnutý na financovanie výstavby Zábavno-obchodného centra MAX Prešov. Hodnota istiny k 31.12.2025 je 11 712 668,89 EUR.

Spoločnosť má uzavretú úverovú zmluvu v ČSOB. Úver bol poskytnutý na financovanie rekonštrukcie Zábavno-obchodného centra MAX Prešov. Hodnota istiny k 31.12.2025 je 1 637 492,92 EUR

Investičný úver v ČSOB je zabezpečený zriadením záložného práva na pozemky a stavby v účtovnej hodnote 1 453 129 EUR (pozemky) a 20 219 006 EUR (stavby), záložným právom na pohľadávky z nájomných zmlúv v OZC MAX Prešov (súčasné aj budúce pohľadávky), obchodným podielom, notárskou zápisnicou, blanco zmenka Spoločnosti, záložné právo na bežné účty Spoločnosti a limitovaným záväzkom na úhrady dlhov spoločnosťou ŽOS Trnava, a.s. Záložným právom na pozemky a stavby, pohľadávky a bankové účty Euro MAX Skalica, s. r. o.

ČI. V

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

(1) Informácie o podmienenom majetku

Nemá náplň.

(2) Informácie o podmienených záväzkoch

Spoločnosť ručí za investičný úver poskytnutý ČSOB spoločnosti Euro MAX Skalica, s.r.o. zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam, bankovým účtom a pohľadávkam z obchodného styku z titulu nájomného. Výška nesplatennej časti úveru spoločnosti Euro MAX Skalica, s.r.o. k 31.12.2025 je 4 352 227,08 EUR (k 31.12.2024 bola 4 926 585,08 EUR).

Daňové prostredie, v ktorom ÚJ na Slovensku pôsobí, závisí od bežnej daňovej legislatívy a praxe s relatívne nízkym počtom precedensov. Pretože daňové úrady neposkytujú oficiálny výklad daňových zákonov, existuje riziko, že daňové úrady môžu požadovať úpravy základu dane (napr. v prípade transferovaného oceňovania). Daňové priznania ostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú daňové priznania ÚJ za roky 2020 až 2025 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

(3) Vybrané informácie o niektorých údajoch sledovaných na podsúvahových účtoch (významné položky)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok		
Majetok v nájme		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z opcí		
Záväzky z opcí		
Odpísané pohľadávky	412 216	412 216
Iné položky		

ČI. VI

Doplňujúce informácie k účtovnej závierke

V priebehu účtovného obdobia spoločnosť pokračovala v správe a zhodnocovaní svojho majetku. Financovanie investícií realizovaných v predchádzajúcich obdobiach je zabezpečené prostredníctvom bankového úveru a prijatých pôžičiek.

Spoločnosť v účtovnom období evidovala pôžičky od spriaznených osôb na základe zmluvných vzťahov. Všetky pohľadávky a záväzky súvisiace s poskytnutými a prijatými pôžičkami sú riadne zaúčtované a vykázané v príslušných položkách súvahy. Spoločnosť priebežne zabezpečuje plnenie svojich záväzkov v súlade s dohodnutými podmienkami a dostupnými finančnými zdrojmi.

V roku 2024 spoločnosť realizovala rekonštrukciu prevádzkových priestorov. Technické zhodnotenie súvisiace so stavebnými prácami, na ktoré bolo vydané kolaudačné rozhodnutie v novembri 2024, bolo zaradené do užívania v novembri 2024. Súčasťou rekonštrukcie boli aj ďalšie práce a dodávky, ktoré neboli predmetom kolaudačného konania a boli dokončené až v roku 2025. Tieto výdavky boli do času ich dokončenia evidované ako obstarávaný dlhodobý hmotný majetok a po splnení podmienok na zaradenie do užívania boli v roku 2025 aktivované ako technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku.

Čl. VII

Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje UZ

Po dni 31. decembra 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali úpravu údajov vykázaných v účtovnej závierke.

Spoločnosť v roku 2025, ako aj po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, čelila zvýšenému finančnému zaťaženiu vyplývajúcemu najmä z financovania rekonštrukčných prác realizovaných v predchádzajúcich účtovných obdobiach. V dôsledku uvedených skutočností spoločnosť eviduje záväzky po lehote splatnosti, predovšetkým voči dodávateľom stavebných prác, energií a ostatných prevádzkových služieb.

Finančná stabilita spoločnosti je priebežne podporovaná zo strany materskej spoločnosti a ďalších spriaznených osôb formou poskytnutých pôžičiek a iných foriem finančnej podpory.

Vedenie spoločnosti prijíma opatrenia zamerané na zabezpečenie primeranej likvidity, optimalizáciu prevádzkových nákladov a zvyšovanie výnosov z podnikateľskej činnosti.

Pri zostavení účtovnej závierky vedenie spoločnosti vyhodnotilo všetky dostupné informácie týkajúce sa jej budúceho vývoja vrátane očakávaných peňažných tokov a deklarovanej podpory zo strany materskej spoločnosti a ostatných spriaznených osôb. Na základe tohto posúdenia dospelo k záveru, že spoločnosť bude schopná pokračovať vo svojej činnosti v dohľadnej budúcnosti, a preto bola účtovná závierka zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti.