

## I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Popis spoločnosti

NEPI Slovakia Management s.r.o. (ďalej len "Spoločnosť") je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 22.06.20213. Dňa 22.06.2013 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde v Žiline, oddiel Sro, vložka č. 90036/B. Spoločnosť sídli v adrese spoločnosti, Veľká okružná 59/A, 010 01 Žilina, Slovenská republika, identifikačné číslo 47207272

V roku 2025 neboli uskutočnené žiadne významné zmeny v zápise do Obchodného registra.

Hlavným predmetom činnosti je:

1. Správa bytového/nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou bytového/nebytového fondu.
2. Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
3. Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
4. Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
5. Vedenie účtovníctva
6. Administratívne služby
7. Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom

### 2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

### 3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 18.12.2025 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce obdobie.

### 4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č.431/2022 Z.z. O účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o účtovníctve") za účtovné obdobie od 1.1.2025 do 31.12.2025.

### 5. Údaje o skupine

Konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu s názvom NE Property, ktorej súčasťou je Spoločnosť ako dcérska účtovná jednotka, zostavuje NE Property B.V.so sídlom Strawinskylaan 563, WTC Zuidas, Tower Ten, 5th Floor, 1077 XX Amsterdam, Holandské kráľovstvo. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu s názvom Nepi Rockcastle, ktorej súčasťou je aj konsolidovaná účtovná závierka podľa prvej vety, zostavuje Nepi Rockcastle N.V.so sídlom Strawinskylaan 563, WTC Zuidas, Tower Ten, 5th Floor, 1077 XX Amsterdam, Holandské kráľovstvo. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle spoločnosti.

V roku 2025 neboli uskutočnené žiadne významné zmeny v zápise do Obchodného registra.

## 6. Počet zamestnancov

Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	37	36
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, z toho:	37	36

## 7. Orgány a spoločníci spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Konatelia	Eliza Predoiu	Eliza Predoiu
	Ramona Stefania Simulescu	Ramona Stefania Simulescu

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

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
NE Property B.V.	5 000 EUR	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Spolu</b>	5 000 EUR	100%	100%	100%

## II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### a) Výhodiská pre zostavenie účtovnej zvierky

Účtovná zvierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej zvierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

### b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý nehmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním (clo, prepravné, montáž, poistné a pod.).

Dlhodobý majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorázovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stroje, prístroje a zariadenia	4 roky	25%	Lineárna

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výzane nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po dodpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

### c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia ako jeden rok, tvorí sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

### d) Finančné účty

Finančné účty tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku zanedbateľne nízke.

### e) 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 súvstážnym zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvstážnym zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na nevyčerpanú dovolenku 2025, poisťné z nevyčerpanej dovolenky 2025 a rezervu na bonusy za rok 2025

### f) 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.

### g) Zamestnanecké pôžitky

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenky a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné pôžitky (napr. Zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

**h) Splatná daň z príjmu**

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

**i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**j) Vykazovanie výnosov**

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.)

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja služieb.

**k) Porovnateľné údaje**

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

**III. PASÍVA****1. Sociálny fond**

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	4 034	3 624
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	7 003	6 381
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
<b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>	<b>7 003</b>	<b>6 381</b>
<b>Čerpanie sociálneho fondu</b>	<b>7 316</b>	<b>3 791</b>
<b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>	<b>4 346</b>	<b>4 034</b>

## 2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31.12.2025 a k 31.12.2024.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>4 346</b>	<b>4 034</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	4 346	4 034
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>607 453</b>	<b>308 690</b>
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	437 341	116 858
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	418 866	93 632
Ostatné záväzky obchodného styku	18 475	23 226
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	170 112	191 832
Záväzky voči zamestnancom	70 981	64 932
Záväzky zo sociálneho poistenia	55 791	47 176
Daňové záväzky a dotácie	43 340	79 724
Iné záväzky	0	0

## IV. 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.

## V. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.