

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Názov a sídlo

MLYNY, a.s.
Veľká okružná 59A
010 01 Žilina

Spoločnosť MLYNY, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 17. februára 2006 a do Obchodného registra bola zapísaná 22. marca 2006 (Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel Sa, vložka č.10958/L).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom a prevádzkovanie vlastných nehnuteľností. Okrem toho môže vykonávať nasledujúce činnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájmom nehnuteľností,
- prenájom hnutel'nych vecí v rozsahu voľnej živnosti,
- reklamná a propagačná činnosť,
- kopírovacie služby,
- inzertná činnosť,
- organizovanie kurzov, školení a seminárov,
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- vedenie účtovníckej evidencie,
- prenájom strojov, prístrojov a zariadení,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- zemné, búračské a výkopové práce,
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v staveníctve,
- upratovacie práce,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom,
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- prieskum trhu a marketing.

Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 09. decembra 2025 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

Údaje o skupine

Konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu s názvom NE Property B.V., 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 uvedenej spoločnosti.

Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnáva žiadnych zamestnancov.

Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 09. decembra 2025 spoločnosť Ernst & Young Slovakia spol.s r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2025.

Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Predstavenstvo:	Marek Paweł Noetzel, predseda predstavenstva (od 16.04.2020) Antanas Kemešic, člen predstavenstva (od 14.12.2024) Rafał Elżanowski, člen predstavenstva (od 16.04.2020)	Marek Paweł Noetzel, predseda predstavenstva Antanas Kemešic, člen predstavenstva Rafał Elżanowski, člen predstavenstva
Dozorná rada:	Alexandru Florescu Adela-Mariana Tapurin Eliza Predoiu	Alexandru Florescu Adela-Mariana Tapurin Eliza Predoiu

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2025.

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
NE Property B.V.	33 194	100	100	0	0
Spolu	33 194	100	100	0	0

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2024.

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
NE Property B.V.	33 194	100	100	0	0
Spolu	33 194	100	100	0	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

K 31. decembru 2025 Spoločnosť dosiahla stratu vo výške 3 909 394 EUR (k 31. decembru 2024: stratu 5 281 221 EUR).

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 závierke 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

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Dlhodobý nehmotný 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. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa zaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný 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) neprevýši 1 700 EUR, sa zaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20	Lineárna	5
Samostatný huteľný majetok	3-12 rokov	Lineárna	33,3 - 8,33
Stroje, prístroje a zariadenia	4-6 rokov	Lineárna	25 - 16,66
Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyšuje 1 700 EUR	rôzne	jednorazovo	100

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

c) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti, ak je kúpna cena alebo uznaná hodnota vkladu vyššia ako je reálna hodnota jednotlivých zložiek majetku a záväzkov, ktorou sa tento majetok a záväzky ocenia v účtovníctve kupujúceho alebo prijímateľa vkladu. Záporný goodwill sa zaúčtuje v prospech účtu 015-Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 - Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

Goodwill sa účtuje pri zlúčení, splynutí a rozdelení, ak účtovná hodnota podielu jednej zúčastnenej spoločnosti v inej zúčastnenej spoločnosti je vyššia než reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na tento podiel, pričom účtovnou hodnotou podielu pri splynutí a rozdelení sa rozumie hodnota podielu ocenená reálnou hodnotou. Záporný goodwill sa účtuje v prospech účtu 015 – Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom, znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 – Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri zlúčení, splynutí a rozdelení. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

Pri nepeňažnom vklade, ktorým je podnik alebo časť podniku (ďalej len „vklad podniku“), sa v účtovníctve prijímateľa vkladu podniku účtujú prijímané jednotlivé zložky majetku a záväzkov tvoriace vklad podniku na vecne príslušné účty v ocenení reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka (ďalej len „uznaná hodnota vkladu“), účtuje podľa charakteru ako goodwill alebo ako záporný goodwill na účet 015 – Goodwill.

d) Pohľadávky

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

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára 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.

e) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

g) 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.

h) 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 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 reklamácií sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na audit, ocenenie majetku a na nevyfaktúrované dodávky, pri ktorých je neurčitá výška 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) 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.

k) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov 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,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní 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 účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

l) 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.

m) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

n) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

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 prenájmu a prevádzkovania vlastných nehnuteľností.

Výnos z operatívneho leasingu sa vyказuje s použitím lineárnej metódy počas doby trvania leasingovej zmluvy v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

o) Oprava chýb minulých období

Spoločnosť v roku 2025 neúčtovala o oprave chýb minulých období.

V prípade ak by Spoločnosť zistila v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a 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.

p) Účtovanie pri zlúčení

Pri zrušení Spoločnosti bez likvidácie sa v účtovníctve zanikajúcej účtovnej jednotky ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu rozdiely medzi reálnou hodnotou majetku a záväzkov podľa § 27 ods. 1 c) zákona o účtovníctve a účtovnou hodnotou majetku a záväzkou účtujú

- na účet opravných položiek, ak je reálna hodnota majetku nižšia ako účtovná hodnota tohto majetku, pričom pri ich účtovaní sa odhadujú ekonomické úžitky z majetku v účtovnej jednotke, ktorá sa stane právnym nástupcom okrem majetku oceneného reálnou hodnotou;
- na účet rezerv a zohľadňuje sa tvorba rezerv na nástupníckej účtovnej jednotke;
- výsledkovo alebo na účet 414 – Oceňovanie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov, k ide o majetok a záväzky, pri ktorých sa účtuje zmena reálnej hodnoty z dôvodu zostavenia účtovnej závierky;
- v ostatných prípadoch na účet 416 – Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení, pričom pred účtovaním oceňovacieho rozdielu sa účtuje opravná položka.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého nehmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2025	0	0	0	74 952 515	0	0	0	74 952 515
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	0	0	74 952 515	0	0	0	74 952 515
Opravy								
Stav k 1.1.2025	0	0	0	42 160 796	0	0	0	42 160 796
Prírastky	0	0	0	7 026 804	0	0	0	7 026 804
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	0	0	49 187 600	0	0	0	49 187 600
Opravné položky								
Stav k 1.1.2025	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2025	0	0	0	32 791 719	0	0	0	32 791 719
Stav k 31.12.2025	0	0	0	25 764 915	0	0	0	25 764 915

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	74 952 515	0	0	0	74 952 515
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	74 952 515	0	0	0	74 952 515
Opravy								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	35 133 992	0	0	0	35 133 992
Prírastky	0	0	0	7 026 804	0	0	0	7 026 804
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	42 160 796	0	0	0	42 160 796
Opravné položky								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	39 818 523	0	0	0	39 818 523
Stav k 31.12.2024	0	0	0	32 791 719	0	0	0	32 791 719

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým nehmotným majetkom:

Spoločnosť nedisponuje žiadnym príslušným nehmotným majetkom, na ktorý by bolo zložené záložné právo a majetkom, pri ktorom účtovná jednotka mala obmedzené právo s ním nakladať.

Goodwill

Dňa 28. mája 2019 spoločnosť NRP Shopping Centre Project Two s.r.o. oznámila vypracovanie návrhu zmluvy o zlúčení spoločnosti NRP Shopping Centre Project Two s.r.o. (zanikajúca spoločnosť) so spoločnosťou MLYNY, a.s. (ďalej len nástupnícka spoločnosť) pričom spoločnosť NRP Shopping Centre Project Two s.r.o. zanikne bez likvidácie a jej právnym nástupcom sa stane spoločnosť MLYNY, a.s.

V zmysle par. 69 ods. (6) písm. d) Obchodného zákonníka deň, od ktorého sa úkony spoločnosti zanikajúcej zlúčením považujú z hľadiska účtovníctva a dani z príjmu právnických osôb za úkony nástupníckej spoločnosti je deň 1. január 2019.

Deň účinnosti zlúčenia nastal momentom zápisu zlúčenia na základe zmluvy o zlúčení do príslušného obchodného registra, ktorý sa udial v priebehu septembra 2019.

Dňa 27. júna 2019 Spoločnosť podala návrh zmluvy o zlúčení zo dňa 27. júna 2019 do zbierky listín.

Vzniknutý goodwill predstavujúci rozdiel medzi hodnotou podielu spoločnosti NRP Shopping Centre Project Two na spoločnosti MLYNY, a.s. a reálnou hodnotou majetku a záväzkov spoločnosti MLYNY, a.s. pripadajúcou na tento podiel za zaúčtoval na účet 015-goodwill.

Hodnota vzniknutého goodwillu predstavuje sumu 74 952 515 EUR.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého nehmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	zostatková doba životnosti budovy	rovnomerne	1/ZD

Zostatková hodnota goodwillu k 31. decembru 2025 je 25 764 915 EUR. Hodnota odpisov goodwillu za rok 2025 predstavuje výšku 7 026 804 EUR.

Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnu- teľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2025	1 179 845	74 350 822	399 376	0	0	0	343 914	0	76 273 957
Prírastky	0	54 083	187 697	0	0	0	1 115 545	0	1 357 325
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	142 590	0	0	0	0	-142 590	0	0
Stav k 31.12.2025	1 179 845	74 547 495	587 073	0	0	0	1 316 869	0	77 631 282
Oprávy									
Stav k 1.1.2025	0	53 446 299	214 554	0	0	0	0	0	53 660 853
Prírastky	0	3 791 906	57 468	0	0	0	0	0	3 849 374
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	57 238 205	272 022	0	0	0	0	0	57 510 227
Opravné položky									
Stav k 1.1.2025	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2025	1 179 845	20 904 523	184 822	0	0	0	343 914	0	22 613 104
Stav k 31.12.2025	1 179 845	17 309 290	315 051	0	0	0	1 316 869	0	20 121 055

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí		Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
			Stavby	Stavby						
Prvotné ocenenie										
Stav k 1.1.2024	1 179 845	74 074 669	389 101	0	0	0	0	120 778	0	75 764 393
Prírastky	0	191 275	10 275	0	0	0	0	308 014	0	509 564
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	84 878	0	0	0	0	0	-84 878	0	0
Stav k 31.12.2024	1 179 845	74 350 822	399 376	0	0	0	0	343 914	0	76 273 957
Oprávk										
Stav k 1.1.2024	0	49 703 873	169 098	0	0	0	0	0	0	49 872 971
Prírastky	0	3 742 426	45 456	0	0	0	0	0	0	3 787 882
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	53 446 299	214 554	0	0	0	0	0	0	53 660 853
Opravné položky										
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota										
Stav k 1.1.2024	1 179 845	24 370 796	220 003	0	0	0	0	120 778	0	25 891 422
Stav k 31.12.2024	1 179 845	20 904 523	184 822	0	0	0	0	343 914	0	22 613 104

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k	
	31.12.2025	31.12.2024
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	18 804 186	22 269 190
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Iné informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Spoločnosť má uzatvorenú poisťnú zmluvu so spoločnosťou Colonnade Insurance SA Luxembourg, so sídlom 82-94 Buzesti Street , 10th Floor, District 1, Bukurešť, Rumunsko. Poistná suma je vo výške 112 115 650 EUR. Poistenie poskytuje poisťnú ochranu budovy OC MLYNY pred materiálnymi škodami, všetky riziká, terorizmus, porucha strojov a elektronických zariadení a náhrada straty príjmu v dôsledku rizík, ktoré sú predmetom poistenia.

Spoločnosť neeviduje dlhodobý majetok, ku ktorému nemá vlastnícke právo, ani majetok, pri ktorom vlastnícke právo nadobudne zmluvou o zabezpečovacom prevode práva, alebo ktorý užíva na základe zmluvy o výpožičke.

V roku 2025 spoločnosť netvorila opravnú položku k nadobudnutému majetku.

Dlhodobý finančný majetok

K 31. decembru 2025 Spoločnosť neeviduje žiadny dlhodobý finančný majetok.

Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu bežného účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky		Stav k 1.1.2025	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia ma- jetku z účtov- níctva	Stav k 31.12.2025
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:		795 142	104 125	112 947	43 053	743 267
Ostatné pohľadávky z obchodného styku		795 142	104 125	112 947	43 053	743 267
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:		0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu		795 142	104 125	112 947	43 053	743 267

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky		Stav k 1.1.2024	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia ma- jetku z účtov- níctva	Stav k 31.12.2024
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:		1 149 077	196 187	392 374	157 748	795 142
Ostatné pohľadávky z obchodného styku		1 149 077	196 187	392 374	157 748	795 142
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:		0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu		1 149 077	196 187	392 374	157 748	795 142

K 31. decembru 2024 a 31. decembru 2025 Spoločnosť nevykazovala žiadne opravné položky k dlhodobým pohľadávkam.
K pochybným pohľadávkam boli v roku 2025 vytvorené opravné položky.
Opravné položky sa tvoria na základe posúdenia vedenia spoločnosti.

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	517 543	1 271 843	1 789 386
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	19 869	0	19 869
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	497 674	1 271 843	1 769 517
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	8 087 903	0	8 087 903
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	8 086 656		8 086 656
Iné pohľadávky	1 247	0	1 247
Krátkodobé pohľadávky spolu	8 605 446	1 271 843	9 877 289

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	1 498 788	986 877	2 485 665
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 498 788	986 877	2 485 665
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 679	0	1 679
Iné pohľadávky	1 679	0	1 679
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 500 467	986 877	2 487 344

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	9 134 022	1 692 202

Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Dlhodobé pôžičky:							
Prepojeným účtovným jednotkám	EUR	4,393	01.10.2026	8 000 000	0	8 000 000	0
Krátkodobé pôžičky:							
Úroky	EUR	n/a		86 656	0	86 656	0
Spolu						8 086 656	0

Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať s výnimkou peňažných prostriedkov z titulu úverovej zmluvy, na základe ktorej bolo stanovené, že do doby splatnosti úveru spoločnosť musí na bankovom účte disponovať finančnými prostriedkami v minimálnej výške 1 150 000 EUR.

Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	419 453	463 630
Poistenie	0	0
bankové poplatky-úver	0	0
Paušálny príspevok/kontribúcia	419 453	463 630
iné	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	67 649	70 431
bankové poplatky-úver	0	0
Poistenie	7 287	19 434
Paušálny príspevok/kontribúcia	50 998	50 997
iné	9 364	0
	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	423 008	432 190
Základné nájomné, SPN,VPN	423 008	432 190
Spolu	910 110	966 251

PASÍVA

Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX.

Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 5 .

Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	742 630	0	0	742 630
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	59 735	0	0	59 735
Dlhodobo prijaté preddavky	0	682 895	0	0	682 895
Dlhodobé záväzky spolu	0	742 630	0	0	742 630
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 480 494	91 740	1 572 234
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	9 230	0	9 230
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	1 471 264	91 740	1 563 004
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	332 346	0	332 346
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	318 050	0	318 050
Iné záväzky	0	0	14 296	0	14 296
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 812 840	91 740	1 904 580

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	2 044 638	0	0	2 044 638
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	898 654	0	0	898 654
Ostatné dlhodobé záväzky	0	3 424	0	0	3 424
Dlhodobo prijaté preddavky	0	1 142 560	0	0	1 142 560
Dlhodobé záväzky spolu	0	2 044 638	0	0	2 044 638
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	553 721	2 025	555 746
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	95 221	1 698	96 919
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	458 500	327	458 827
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	357 259	0	357 259

Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 773	0	1 773
Daňové záväzky a dotácie	0	0	354 513	0	354 513
Iné záväzky			973	0	973
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	910 980	2 025	913 005

Informácie o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia:

Záväzky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	51 860 998	54 960 998

Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2025 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2025	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2025
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	40 650	32 407	40 650	0	32 407
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	40 650	32 407	40 650	0	32 407
Audítorské práce	12 400	12 089	12 400	0	12 089
ostatné	25 000	0	25 000	0	0
súdne spory	0	16 818	0	0	16 818
ocenenie	3 250	3 500	3 250	0	3 500
Rezervy spolu	40 650	32 407	40 650	0	32 407

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2024
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	103 091	40 650	103 091	0	40 650
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	103 091	40 650	103 091	0	40 650
Audítorské práce	14 000	12 400	14 000	0	12 400
ostatné	86 661	25 000	86 661	0	25 000
daňové poradenstvo	0	0	0	0	0
ocenenie	2 430	3 250	2 430	0	3 250
Rezervy spolu	103 091	40 650	103 091	0	40 650

Rezervy vytvorené v roku 2025 Spoločnosť plánuje použiť v priebehu nasledujúceho roka.

Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						48 760 998	51 860 998
Úver A Tatra banka,a.s.	€	3M EURIBOR + 2,15	28.9.2029	48 760 998	51 860 998	48 760 998	51 860 998
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						3 100 000	3 100 000
Úver A Tatra banka,a.s.	€	3M EURIBOR + 2,15	28.09.2029	3 100 000	3 100 000	3 100 000	3 100 000
Spolu						51 860 998	54 960 998

Okrem uvedeného spoločnosť NEPI Rockcastle splnila všetky finančné zmluvy svojich úverových nástrojov v rokoch 2025 a 2024.

Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Dlhodobé pôžičky, z toho:						0	898 654
NE PROPERTY-istina	€	6%	31.12.2025	0	898 654	0	898 654
Krátkodobé pôžičky, z toho:						0	1 773
NE PROPERTY-úrok				0	1 773	0	1 773
Spolu						0	900 427

K 31. decembru 2025 Spoločnosť nemala žiadne krátkodobé pôžičky, ako aj dlhodobé a krátkodobé finančné výpomoci.

Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 657 545	2 005 856
Základné nájomné	1 318 370	1 615 691
Spoločné prevádzkové náklady	247 929	275 396
Marketing	84 074	107 772
Ostatné	7 172	6 997
Spolu	1 657 545	2 005 856

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

Čistý obrat

Infomácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2025	2024
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	13 946 067	13 652 892
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	13 946 067	13 652 892
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	6 302	-20 983
Čistý obrat celkom	13 952 369	13 631 909

VÝNOSY

Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Základné nájomné		Spoločné prevádzkové náklady	
	2025	2024	2025	2024
Slovensko	7 619 159	7 594 322	2 696 977	2 616 512
Spolu	7 619 159	7 594 322	2 696 977	2 616 512

Marketing		Ostatné (obratové, nájomné, parkovné, iné)		Spolu	
2025	2024	2025	2024	2025	2024
694 271	731 853	2 935 660	2 710 205	13 946 067	13 652 892
694 271	731 853	2 935 660	2 710 205	13 946 067	13 652 892

Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2025	2024
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	6 302	-20 983
Predaj materiálu	0	0
Zmluvné pokuty,penále a úroky z omeškania	187	-21 963
Poistné plnenia	5 686	974
Ostatné	429	6
Finančné výnosy, z toho:	143 714	55 094
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	0
Výnosové úroky- bankový úver	57 058	55 094
Výnosové úroky-ICO úver	86 656	0

NÁKLADY

Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2025	2024
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	3 332 910	3 124 385
<i>Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>	33 604	31 000
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	33 604	31 000
náklady za iné uisťovacie služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	3 299 306	3 093 385
Opravy a udržiavanie	543 612	551 752
Strážna služba	361 005	345 357
Upratovanie-interiér, exteriér	395 329	354 716
Odvoz odpadu	73 202	65 688
Detský kútik	0	0
Marketing	280 156	266 269
Správa nehnuteľností	861 847	777 925
Správa majetku	554 654	497 469
Právne služby	1 744	530
Ostatné služby	227 757	233 679
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	83 892	-107 602
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-8 822	-196 187
Poistenie	57 230	67 353
Ostatné	35 484	21 232
Finančné náklady, z toho:	2 475 408	3 914 048
<i>Kurzové straty:</i>	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	2 475 408	3 914 048
Úroky z bankového úveru	2 403 074	3 416 939
Úroky-pôžičky voči pripojeným účtovným jednotkám	40 408	469 020
Bankové poplatky	31 926	28 089
Manka a škody na finančnom majetku	0	0

Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2025
Dlhodobý majetok	- 1 869 015	0	0	- 1 700 339
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	795 142	0	0	743 267
Rezervy	21 650	0	0	39 087
Daňové straty	27 277 700	0	0	24 599 668
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	28 565	0	0	537
Celkom	26 254 042	0	0	23 682 219
Sadzba dane z príjmov (v %)	24%	24%	24%	24%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	6 300 970	0	0	5 683 733
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	6 300 970	0	0	5 683 733
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Suma odloženej daňovej pohľadávky 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	5 683 733	6 300 970
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	6 493 143	0
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2025			2024		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-3,894 714			-5 266 914		
teoretická daň		-934 731	24%		-1 106 052	21%
Daňovo neuznané náklady	32 226	7 734	-0,2%	1 252 286	262 980	-5%
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	5 683 733	1 364 095	- 35,2%	8 314 558	1 746 057	-33,2%
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		-3 750 577	-787 621	15%
Iné	- 1 821 245	-437 098	11,22%	-549 353	-115 364	2,2%
Spolu		-0	0%	0	0	
Iné dane		10 840			10 467	
Minimálna daň z príjmov		3 840			3 840	
Splatná daň z príjmov		14 680			14 307	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		14 680			14 307	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Podmienené záväzky

Podmieneným záväzkom sa rozumie:

- možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky, alebo
- povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť.

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

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

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2025	2024
Nákup služieb	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	934 848	897 956
Nákup služieb	AUPARK Žilina SC a.s.	0	0
Nákup energií	E-Power Supply s.r.o.	866 125	801 802
Nákup služieb	NE PROPERTY B.V.	499 726	395 057
Úroky z pôžičky-náklady	NE PROPERTY B.V.	40 407	469 020
Úroky z pôžičky-výnosy	NE PROPERTY B.V.	86 656	0
Výnosy-služby	E-Power Supply s.r.o.	15 951	133 783
Výnosy-služby	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	83 965	82 757
Nákup služieb	NEPI INVESTMENT MANAGEMENT S.R.L.	15 391	20 382
Nákup služieb	Rockcastle Poland Sp. z o.o.	16 214	18 990
		2 559 283	2 819 747

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Závazky z obchodného styku	NE PROPERTY B.V.	0	15
Závazky z obchodného styku	E-Power Supply s.r.o.	45 454	67 863
Závazky z obchodného styku	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	1 153	8 353
Závazky z obchodného styku	NEPI INVESTMENT MANAGEMENT S.R.L.	0	1 698
Závazky z obchodného styku	Rockcastle Poland Sp. z o.o.	4 604	18 990
Prijaté pôžičky a úroky	NE PROPERTY B.V.	0	900 426
Poskytnutá pôžička-krátkodobá a úroky	NE PROPERTY B.V.	8 086 656	0
Pohľadávky z obchodného styku	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	61 633	0
Pohľadávky z obchodného styku	NEPI INVESTMENT MANAGEMENT S.R.L.	216	0
Pohľadávky z obchodného styku	E-Power Supply s.r.o.	50 000	0
Príjmy budúcich období-ICO	E-Power Supply s.r.o.	58 614	0
Výnosy budúcich období-ICO	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	7 172	6 997
		8 315 502	1 004 341

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2025				31.12.2025
Základné imanie	33 194	0	0	0	33 194
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	45 900 000	940 834	0	0	46 840 834
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	9 958	0	0	0	9 958
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	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
Nerozdelený zisk minulých rokov	81 768 851	0	0	0	81 768 851
Neuhradená strata minulých rokov	-114 562 685	0	0	-5 281 221	-119 843 906
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-5 281 221	0	3 909 394	5 281 221	-3 909 394
Vlastné imanie spolu	7 868 097	940 834	3 909 394	0	4 899 537

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2024				31.12.2024
Základné imanie	33 194	0	0	0	33 194
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	40 900 000	5 000 000	0	0	45 900 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	9 958	0	0	0	9 958
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	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
Nerozdelený zisk minulých rokov	81 768 851	0	0	0	81 768 851
Neuhradená strata minulých rokov	-107 928 999	0	0	-6 633 684	-114 562 685
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-6 633 684	0	5 281 221	6 633 684	-5 281 221
Vlastné imanie spolu	8 149 320	5 000 000	5 281 221	0	7 868 097

Základné imanie Spoločnosti tvorí 100 akcií v menovitej hodnote 331,94 EUR na jednu akciu. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 33 194 EUR. V priebehu účtovného obdobia neboli upísané žiadne akcie.

Nárast o 940 834 EUR predstavoval nepeňažný vklad do vlastného imania, ktorý pozostával z kapitalizácie úverovej istiny a úroku z úveru poskytnutého od materskej spoločnosti NE Property B.V. vo výške 940 834 EUR.

Prehľad ziskov a strát, ktoré boli účtovné priamo na účty vlastného imania

Spoločnosť nemá náplň.

Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2024

Účtovná strata za rok 2024 vo výške 5 281 221 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Rozdelenie účtovnej straty 2024
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-5 281 221
Spolu	-5 281 221

Vysporiadanie straty za bežný rok 2025

Štatutárny orgán ku dňu zostavenia účtovnej závierky zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2025. Očakáva sa, že účtovná strata za rok 2025 sa ponechá ako neuhradená a prevedie sa do neuhradenej straty minulých rokov.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami 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,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové 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.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2025	2024
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-3 894 714	- 5 266 914
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	10 876 177	10 814 685
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-51 875	- 353 936
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-8 243	0
Úrokové náklady (netto)	2 299 768	3 830 865
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	9 221 113	9 024 700
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	775 391	366 555
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	193 124	370 904
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	10 215 649	9 762 160

Názov položky	2025	2024
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	10,215,649	9 762 160
Zaplatené úroky	-2 403 075	-3 614 014
Prijaté úroky	57 058	55 094
Zaplatená daň z príjmov	-14 680	-10 467
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	7 854 951	6 192 773

Peňažné toky z investičnej činnosti

Nákup dlhodobého majetku	-1 357 324	-509 564
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 357 324	-509 564

Peňažné toky z finančnej činnosti

Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov		
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-3 100 000	-3 100 000
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-8 000 000	
Splátky dlhodobých záväzkov		-3 402 925
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-11 100 000	-6 502 925

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom

0 0

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov

-4 602 373 -819 716

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka

9 719 968 10 539 684

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka

5 117 595 9 719 968