

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	AUPARK Tower Bratislava s. r. o. Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
Dátum založenia	28. februára 2005
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	15. apríla 2005
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none"> - Kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti - Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti - Sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti - Obchodné poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti - Reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti - Prenájom spotrebného a priemyselného tovaru - Leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti - Prieskum trhu - Obstaranie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu - Prenájom nehnuteľnosti spojený s doplnkovými službami - obstarávateľské služby spojené s prenájomom - Činnosť organizačných a ekonomických poradcov - Organizovanie školení, kurzov a seminárov - Vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti - Inzertná činnosť - Zhotovovanie www stránok v rozsahu voľnej živnosti

Orgány a spoločníci Spoločnosti:**Orgány Spoločnosti k 31.12.2025:**

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Konatelia:	Mgr. Martin Šmigura Mgr. Radovan Sukup Ing. Miroslav Hilčík	Mgr. Martin Šmigura Mgr. Radovan Sukup Ing. Miroslav Hilčík

Spoločníci Spoločnosti**Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2025**

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní absolútne	v %	Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	5 000	100%	100%	0
Spolu	5 000	100%	100%	0

Základné imanie spoločnosti bolo znížené na základe rozhodnutia spoločníka Spoločnosti zo dňa 12. augusta 2020. Zníženie základného imania bolo zapísané v Obchodnom registri dňa 5. februára 2021.

2. Neobmedzené ručenie

AUPARK Tower Bratislava s. r. o., (ďalej len „spoločnosť“) nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti AUPARK Tower Bratislava s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2024

Účtovnú závierku spoločnosti AUPARK Tower Bratislava s. r. o., za rok 2024 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo v Prahe dňa 30. júna 2025

5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť sa nezahrňuje do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

Spoločnosť AUPARK Tower Bratislava s. r. o. má rozhodujúci vplyv a je materskou spoločnosťou s 99,2 percentným podielom v spoločnosti HEC Services, s.r.o., so sídlom Einsteinova 24, 851 01 Bratislava. Spoločnosť AUPARK Tower Bratislava s. r. o. nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku pretože nemá povinnosť ju zostaviť.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

Spoločnosť spĺňa kritéria definované pre spoločnosť v kríze vzhľadom na pomer vlastného imania voči záväzkom spoločnosti. Spoločnosť je platobne schopná a riadne si plní svoje záväzky voči všetkým svojim veriteľom, pričom vedenie spoločnosti predpokladá, že tento stav bude platiť aj v budúcnosti. Preto účtovná závierka nevyžaduje žiadne úpravy v tomto ohľade.

V súvislosti s informáciou o úverových záväzkoch v časti IV. bod č. 5 a časti XIII. vedenie spoločnosti naďalej považuje predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti za primeraný.

2. Spoločnosť vyhodnotila vplyv prebiehajúcich zmien v makroekonomickom prostredí ako aj vojenského konfliktu na Ukrajine a krajín blízkeho Východu na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2025 a na budúcu schopnosť Spoločnosti inkasovať pohľadávky, splácať záväzky, vytvárať výnosy a získavať financovanie. Spoločnosť tiež prehodnotila relevantné úsudky aplikované pri tvorbe účtovných odhadov. Spoločnosť sa domnieva, že uvedené okolnosti nemajú taký významný negatívny vplyv na Spoločnosť, ktorý by materiálным spôsobom ohrozoval jej schopnosť nepretržite vykonávať svoju činnosť v dohľadnej budúcnosti.
3. Účtovníctvo sa vedie 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.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.) – spoločnosť nevykazuje zmluvné zľavy rovnomerne počas obdobia trvania nájomnej zmluvy, ale v období kedy boli zľavy poskytnuté. Výnosy Spoločnosti tvoria tržby za prenájom kancelárskych priestorov v administratívnej budove Aupark Tower.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

6. Moment zaúčtovania nákladov - Odmeny za sprostredkovanie uzatvorenia nových nájomných zmlúv a predĺženia existujúcich nájomných zmlúv sa účtujú do nákladov v období, v ktorom dôjde k podpísaniu príslušnej zmluvnej dokumentácie.
7. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
8. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
9. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je nasledovné:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny (dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.).
- b) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom:
 - Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne – reálnou hodnotou.
 - Majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený – reálnou hodnotou.
- c) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

- d) Finančný majetok:
 - cenné papiere, deriváty a podiely na základnom imaní ako cenné papiere určené na obchodovanie, cenné papiere v majetku fondu, deriváty, podiely na základnom imaní obchodných spoločností, ktoré nemajú podobu cenných papierov a sú v majetku fondu – reálnou hodnotou,
 - ostatné podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám),
 - peňažné prostriedky a ceniny – menovitou hodnotou.
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou,
 - nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti, a nadobudnuté vkladom podniku alebo jeho časti a nadobudnuté zámenou – reálnou hodnotou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

- h) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- i) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- j) Deriváty – nakúpené deriváty sa oceňujú obstarávacou cenou.
- k) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 24 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- l) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 24 %.
- m) Dotácie poskytnuté na obstaranie dlhodobého majetku sa účtujú ako výnosy budúcich období a rozpúšťajú sa do výnosov v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z dlhodobého hmotného majetku, na obstaranie ktorého bola dotácia poskytnutá, od doby zaradenia tohto majetku do užívania. Uvedením do užívania sa rozumie aj vydanie povolenia na predčasné užívanie stavby alebo rozhodnutia o dočasnom užívaní stavby na skúšobnú prevádzku.

11. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na environmentálne záväzky, emisné kvóty a rezervu na odchodné a iné dlhodobé zamestnanecké požitky. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzujú ich výška a odôvodnenosť.
 - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní 100 %, nad 180 dní 50 %, z ostatných pohľadávok po lehote splatnosti nad 90 dní 25 %.
Po rozdelení do uvedených kategórií sa od výšky pohľadávky odpočíta zložená finančná zábezpeka alebo evidovaná platná banková garancia a z rozdielu sa tvorí opravná položka k pohľadávke. Opravné položky sa tvoria na základe posúdenia vedenia spoločnosti. V špecifických prípadoch je možné vytvoriť na základe rozhodnutia vedenia spoločnosti špecifickú opravnú položku.
 - Posúdenie zníženia hodnoty majetku
Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. V znaleckom posudku je ocenenie stanovené výnosovou metódou a predstavuje súhrnnú reálnu hodnotu budovy vrátane goodwillu. V prípade, že takto stanovená odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti (budova + goodwill) je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, Spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. Na základe porovnania tejto hodnoty s aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve Spoločnosti nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.
 - Plán odpisov
Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad jeho reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Ročná sadzba odpisov</i>
Budovy a stavby	40	1/40
Stroje a zariadenia	6	1/6
Oceniteľné práva/autorské práva budova	zostatková doba životnosti budovy	1/ZD
Goodwill	zostatková doba životnosti budovy	1/ZD

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy. V roku 2025 manažment spoločnosti prehodnotil doby použiteľnosti dlhodobého nehmotného majetku na základe predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Goodwill sa odpisuje počas zostávajúcej doby životnosti základnej budovy.

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

- b) Podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach sa ponechávajú v pôvodnom ocenení. Metóda vlastného imania sa použila iba pre potrebu výpočtu opravnej položky.

Pri cenných papieroch držaných do splatnosti sa ich ocenenie odo dňa vyrovnania nákupu do dňa splatnosti postupne zvyšuje o výnosové úroky (amortizované náklady).

- c) Cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere sa oceňujú reálnou hodnotou.
- d) Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.
- e) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou.

12. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

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 vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

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

13. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

V roku 2025 neprišlo ku zmenám účtovných zásad a účtovných metód.

14. Oprava významných chýb minulých účtovných období

V roku 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok**

1.1. Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

31. december 2025

	<i>Aktivované náklady na vývoj</i>	<i>Softvér</i>	<i>Oceniťelné práva</i>	<i>Goodwill</i>	<i>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky</i>	<i>Celkom</i>
Prvotné ocenenie								
K 1. januáru 2025	-	-	20 000	29 633 461	-	-	-	29 653 461
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	-	-	20 000	29 633 461	-	-	-	29 653 461
Oprávky								
K 1. januáru 2025	-	-	3 063	10 587 178	-	-	-	10 590 241
Prírastky	-	-	750	828 102	-	-	-	828 852
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	-	-	3 813	11 415 281	0	0	0	11 419 094
Opravná položka								
K 1. januáru 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
K 1. januáru 2025	-	-	16 937	19 046 283	0	0	0	19 063 220
K 31. decembru 2025	-	-	16 187	18 218 180	0	0	0	18 234 367

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2024

	<i>Aktivované náklady na vývoj</i>	<i>Softvér</i>	<i>Oceniteľné práva</i>	<i>Goodwill</i>	<i>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky</i>	<i>Celkom</i>
Prvotné ocenenie								
K 1. januára 2024	-	-	20 000	29 633 461	-	-	-	29 653 461
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	-	20 000	29 633 461	-	-	-	29 653 461
Oprávky								
K 1. januára 2024	-	-	2 313	9 759 076	-	-	-	9 761 388
Prírastky	-	-	750	828 103	-	-	-	828 853
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	-	3 063	10 587 178	0	0	0	10 590 241
Opravná položka								
K 1. januára 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
K 1. januára 2024	-	-	17 687	19 874 385	0	0	0	19 892 072
K 31. decembru 2024	-	-	16 937	19 046 283	0	0	0	19 063 220

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1.2. Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

31. december 2025

	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
Prvotné ocenenie									
K 1. januára 2025	1 756 749	85 825 141	468 951	-	-	113 060	104 256	-	88 268 157
Prírastky	-	1 555 334	11 254	-	-	-	1 690 469	-	3 257 057
Úbytky	-	- 276 868	-	-	-	-	1 572 148	-	1 849 016
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	1 756 749	87 103 607	480 205	-	-	113 060	222 577	-	89 676 198
Oprávky									
K 1. januára 2025	-	34 902 359	326 212	-	-	-	-	-	35 228 571
Prírastky	-	2 466 315	35 423	-	-	-	-	-	2 411 528
Úbytky	-	- 90 210	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	-	37 278 464	361 635	-	-	-	-	-	37,640,099
Opravná položka									
K 1. januára 2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota									
K 1. januára 2025	1 756 749	50 922 782	142 739	-	-	113 060	104 256	-	53 039 586
K 31. decembru 2025	1 756 749	49 825 143	118 570	-	-	113 060	222 577	-	52 036 099

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2024

	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
Prvotné ocenenie									
K 1. januára 2024	1 756 749	85 294 712	448 401	-	-	113 060	7 180	-	87 620 102
Prírastky	-	530 429	20 550	-	-	-	652 935	-	1 203 914
Úbytky	-	-	-	-	-	-	555 859	-	555 859
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	1 756 749	85 825,141	468 951	-	-	113 060	104 256	-	88 268 157
Oprávky									
K 1. januára 2024	-	32 476 348	291 994	-	-	-	-	-	32 768 342
Prírastky	-	2 426 011	34 218	-	-	-	-	-	2 460 229
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	34,902,359	326,212	-	-	-	-	-	35,228,571
Opravná položka									
K 1. januára 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota									
K 1. januára 2024	1 756 749	52 818 364	156 407	-	-	113 060	7 180	-	54 851 760
K 31. decembru 2024	1 756 749	50 922 782	142 739	-	-	113 060	104 256	-	53 039 586

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**1.3. Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2025	Hodnota k 31.12.2024
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	52 036 099	52 679 531
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-	-

1.4. Goodwill

Spoločnosť eviduje goodwill od 1. júna 2011, ktorý vznikol pri zlúčení spoločností AUPARK Tower spol. s r.o. a AUPARK IX, spol. s r.o. (právny nástupca AUPARK TOWER). Od 1. januára 2012 spoločnosť eviduje ďalší goodwill, ktorý vznikol pri zlúčení s pôvodnou materskou spoločnosťou Office-APT s.r.o. Spoločnosť eviduje goodwill od 1. júla 2020, ktorý vznikol pri zlúčení spoločností AUPARK Tower spol. s r.o. a HY1 s.r.o.

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

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

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

2. Dlhodobý finančný majetok

2.1. Pohyby na účtoch dlhodobého finančného majetku

31. december 2025

	<i>Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách</i>	<i>Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách</i>	<i>Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely</i>	<i>Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám</i>	<i>Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám</i>	<i>Ostatné pôžičky</i>	<i>Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok</i>	<i>Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok</i>	<i>Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý finančný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok</i>	<i>Celkom</i>
Prvotné ocenenie												
K 1. januára 2025	96 007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96 007
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	96 007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96 007
Opravná položka												
K 1. januára 2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Účtovná hodnota												
K 1. januára 2025	96 007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96 007
K 31. decembru 2025	96 007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96 007

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025**

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2024

	<i>Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách</i>	<i>Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách</i>	<i>Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely</i>	<i>Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám</i>	<i>Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám</i>	<i>Ostatné pôžičky</i>	<i>Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok</i>	<i>Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok</i>	<i>Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý finančný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok</i>	<i>Celkom</i>
Prvotné ocenenie												
K 1. januára 2024	96 007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96 007
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	96 007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96 007
Opravná položka												
K 1. januára 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Účtovná hodnota												
K 1. januára 2024	96 007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96 007
K 31. decembru 2024	96 007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96 007

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****3. Pohľadávky**3.1. Veková štruktúra pohľadávok

31. december 2025

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	618 703	444 953	1 063 656
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	618 703	444 953	1 063 656

31. december 2024

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	835 080	507 978	1 343 058
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	835 080	507 978	1 343 058

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 14 dní.

Spoločnosť vykazuje pohľadávky po lehote splatnosti vo výške 444 953 EUR, z toho 44% je po lehote splatnosti od 1 – 90 dní, 18% po splatnosti 91-180 dní a 38% je po lehote splatnosti nad 180 dní, ku ktorým vytvorila spoločnosť opravnú položku vo výške 277 100 EUR.

3.2. Opravné položky k pohľadávkam

Položky súvahy, ku ktorým sú tvorené opravné položky:

Položka	1. 1. 2025	Tvorba	Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	31.12.2025
Pohľadávky z obchodného styku	161 948	-280 946	396 098		277 100
Spolu	161 948	-280 946	396 098		277 100

Opravné položky sa tvoria na základe posúdenia vedenia spoločnosti. Pri posúdení sú jednotlivé pohľadávky rozdelené do kategórií A/B/C/D/E. Po zaradení do jednotlivých kategórií a po odpočítaní zabezpečenia (zložený finančný depozit alebo vystavená platná banková garancia) sa tvorí opravná položka pre jednotlivé kategórie nasledovne:

- A: 0% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- B: 25% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- C: 50% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- D: 100% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia
- E: 100% z hodnoty pohľadávky po odpočítaní zabezpečenia

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****4. Finančné účty**4.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

<i>Položka</i>	31.12.2025	31.12.2024
Peňažné prostriedky		
Pokladnica, ceniny	-	-
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	1 253 907	3 506 028
Bankové účty termínované	2 120 000	1 500 000
Peniaze na ceste		
Spolu	3 373 907	5 006 028

5. Časové rozlíšenie

<i>Položka</i>	31.12.2025	31.12.2024
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	2 321 174	118 476
<i>Kontribúcia (príspevok pre nájomcov)</i>	2 321 174	118 476
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	383 270	67 032
Poistenie	15 066	14 975
<i>Kontribúcia</i>	368 204	52 057
Prijímy budúcich období krátkodobé, z toho:	86 636	134 524
<i>Rent free</i>	17 884	-
<i>Ostatné</i>	68 752	134 524
Prijímy budúcich období dlhodobé, z toho:	124 521	-
<i>Rent free</i>	124 521	-
Spolu	2 915 601	320 032

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie**1.1. Informácie o vlastnom imaní

Základné imanie pozostáva zo základného vkladu vo výke 5 000 EUR, splatené v plnej v výške. Prehľad zmien vlastného imania je uvedený v časti XII.

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2024

<i>Položka</i>	2024
Účtovná strata	1 958 044,63
Vysporiadanie účtovného zisku/straty	
Do zákonného rezervného fondu	-
Do nerozdeleného zisku minulých rokov	-
Úhrada neuhradenej straty minulých rokov	-
Vyplatenie zisku jedinému spoločníkovi	-
Neuhradená strata minulých rokov	1 958 044,63
Spolu	1 958 044,63

1.3. Návrh na rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2025

O vysporiadaní straty za rok 2025 rozhodne Valné zhromaždenie. Manažment spoločnosti navrhne spoločníkom preúčtovanie straty na účet neuhradených strát minulých rokov.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

2. Rezervy2.1. Zákonné a ostatné rezervy

31. december 2025

Položka	1. 1. 2025	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2025
Krátkodobé rezervy					
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	30 329	14 671	30 329	-	14 671
Audít	15 100	10 600	15 100	-	10 600
Daňové poradenstvo	3 000	4 000	3 000	-	4 000
Ostatné	12 229	71	12 229	-	71

31. december 2024

Položka	1. 1. 2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2024
Krátkodobé rezervy					
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	11 200	30 329	11 200	-	30 329
Audít	8 200	15 100	8 200	-	15 100
Daňové poradenstvo	3 000	3 000	3 000	-	3 000
Ostatné	-	12 229	-	-	12 229

3. Závazky3.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny a záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Závazky po lehote splatnosti k dátumu závierky neboli uhradené v lehote splatnosti kvôli administratívnym prekážkam a boli uhradené alebo vysporiadané bezprostredne po 1.1.2026.

Položka	31.12.2025	31.12.2024
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	16 948 702	15 834 532
Spolu dlhodobé záväzky	16 948 702	15 834 532
Krátkodobé záväzky:		
Záväzky do lehoty splatnosti	1 192 975	885 419
Záväzky po lehote splatnosti	63 061	78 668
Spolu krátkodobé záväzky	1 256 036	964 087

3.2. Odložený daňový záväzok

Položka	31.12.2025	31.12.2024
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:	-35 218 040	-36 854 159
<i>Odpočítateľné</i>	212 461	101 154
<i>zdaniteľné</i>	-35 430 501	-36 955 313
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:	540 075	160 779
<i>odpočítateľné</i>	540 075	160 779
<i>zdaniteľné</i>	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-	-
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	24%	24%
Odložená daňová pohľadávka	-	-
Uplatnená daňová pohľadávka:	-	-
<i>zaúčtovaná ako zníženie nákladov</i>	-	-
<i>zaúčtovaná do vlastného imania</i>	-	-
Odložený daňový záväzok	8 322 712	8 806 411
Zmena odloženého daňového záväzku:	-	-
<i>zaúčtovaná ako náklad</i>	524 666	422 459
<i>zaúčtovaná do vlastného imania</i>	40 966	-288 829

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

4. Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

<i>Položka</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>K 31.decembru 2025 (v príslušnej mene)</i>	<i>K 31.decembru 2025 (v eurách)</i>	<i>K 31.decembru 2024 (v príslušnej mene)</i>
Dlhodobé pôžičky: WOOD & Company, investičný fond s proměnným základním kapitálem, a.s	EUR	7,03%	31.12.2028	14 801 155	14 801 155	13 881 890

Pôžička od spoločníka je zmluvne podriadená bankovým úverom, úroky sú splatné spolu s úverom.

5. Bankové úvery

<i>Položka</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>K 31. decembru 2025 (v príslušnej mene)</i>	<i>K 31.decembru2025 (v eurách)</i>	<i>K 31.decembru 2024 (v príslušnej mene)</i>
Dlhodobé bankové úvery:						46 125 500
<i>Tatrabanka, a.s. – istina tranča 1</i>	EUR	1,60% p.a	30.06.2026	-	-	31 045 065
<i>Tatrabanka, a.s. – istina tranča 2</i>	EUR	1,75% p.a	30.06.2026	-	-	2 704 000
<i>Tatrabanka, a.s. – istina tranča 3</i>	EUR	1,75% p.a	30.06.2026	-	-	10 004 935
<i>Tatrabanka, a.s. – istina tranča E</i>	EUR	1,75% p.a	30.06.2026	-	-	2 371 500
Krátkodobé bankové úvery:				46 620 250	46 620 250	1 979 000
<i>Tatrabanka, a.s. – istina tranča 1</i>	EUR	1,60% p.a	30.06.2026	29 770 065	29 770 065	-
<i>Tatrabanka, a.s. – istina tranča 2</i>	EUR	1,75% p.a	30.06.2026	2 704 000	2 704 000	-
<i>Tatrabanka, a.s. – istina tranča 3</i>	EUR	1,75% p.a	30.06.2026	11 704 935	11 704 935	1 700 000
<i>Tatrabanka, a.s. – istina tranča E</i>	EUR	1,75% p.a	30.06.2026	2 441 250	2 441 250	279 000

Spoločnosť uzavrela dohodu s financujúcou bankou o presune splátky istiny úveru splatnej 31.3.2025 vo výške 494.750 EUR do tzv. baloonu splatného na konci úveru. K 31.12.2025 spoločnosť nespĺňa jeden z krátkodobých úverových ukazovateľov. So súhlasom banky sa tento ukazovateľ nevykazuje. Spoločnosť aktívne rokuje s bankami o refinancovaní úveru, ktorý je splatný v roku 2026.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

6. Časové rozlíšenie

<i>Položka</i>	31.12.2025	31.12.2024
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	-280	-
Údržba	-280	-
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	-	-
Kontribúcie	-	-
Rent free	36 785	-
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 606 277	1 444 398
nájomné kancelárie a parking	1 262 520	1 147 564
SPN	275 224	245 839
Rent free	5 486	-
Kontribúcia	-	-
Ostatné (nájom terasy, sklady...)	63 047	50 995
Spolu	1 643 342	1 444 398

7. Deriváty

Deriváty zahŕňajú:

<i>Položka</i>	31.12.2025		Zabezpečená položka
	<i>pohľadávky</i>	<i>záväzky</i>	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:		140 210	
Amortizing Interest Rate Cap	-		Bankový uver
Úrokový swap		140 210	Bankový uver

<i>Položka</i>	31.12.2024		Zabezpečená položka
	<i>pohľadávky</i>	<i>záväzky</i>	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:		310 902	
Amortizing Interest Rate Cap	-		Bankový uver
Úrokový swap		310 902	Bankový uver

<i>Položka</i>	31.12.2025		31.12.2024	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	-	-	-	-
Úrokový swap	-	170 692	-	1 330 960

V. **VÝNOSY**

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb/Čistý obrat

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa typov výrobkov a služieb a podľa hlavných oblastí odbytu:

Názov položky	2025	2024
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	9 343 913	9 010 110
Tržby nájomné	6 973 691	6 735 029
Tržby prevádzkové náklady	1 630 103	1 476 661
Tržby refaktúracia energií	558 500	570 689
Tržby z výnosov za el. energiu	181 619	227 731
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	539 423	303 025

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****Čistý obrat celkom****9 883 336****9 313 135*****Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou****Zmluvné pokuty, penále*

2 760

Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

536 663

303 025

Spolu**539 423****303 025**

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

VI. NÁKLADY**1. Náklady z hospodárskej činnosti**1.1. Náklady za služby, ostatné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	2025	2024
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 714 531	2 891 121
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>		
náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	15 855	15 100
iné uisťovacie audítorské služby	15 855	15 100
súvisiace audítorské služby	-	-
daňové poradenstvo	-	-
ostatné neaudítorské služby	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	2 698 676	2 876 021
<i>Poradenské služby</i>	504 600	504 600
<i>Ostatné poradenstvo</i>	116 450	88 800
<i>Nájomné priestorov a pozemkov</i>	534 868	387 731
<i>Daňové poradenstvo</i>	11 300	4 000
<i>Marketing</i>	8 245	8 649
<i>Technická podpora, space plane</i>	117 290	79 528
<i>Opravy a údržba</i>	233 628	162 874
<i>Leasing provízie</i>	35 760	657 979
<i>Finančné služby</i>	41 884	16 269
<i>Leasing fee</i>	142 800	128 400
<i>Strážna služba</i>	117 290	134 832
<i>Technická správa budovy</i>	224 053	185 482
<i>Upratovacie služby</i>	52 782	59 622
<i>Služby správcovská spoločnosť</i>	191 344	248 638
<i>Prenájom pozemkov</i>	-	69 433
<i>Údržba zelene, zimná údržba, údržba fasády</i>	21 600	21 600
<i>Ostatné služby SPN</i>	201 687	88 002
<i>Ostatné</i>	143 095	29 582
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	4 372 899	3 541 845
<i>Dane a poplatky</i>	49 471	42 495
<i>Zmluvné pokuty a penále</i>	5	36
<i>Tvorba a zúčtovanie OP k pohľadávkam</i>	115 153	30 684
<i>Odpisy</i>	3 517 248	3 288 332
<i>Ostatné náklady na HČ</i>	0	0
<i>Poistné</i>	36 313	36 399
<i>Refakturácie</i>	299 045	88 350
<i>Finančná kontribúcia</i>	354 542	55 427
<i>Ostatné</i>	1 122	1 122
Finančné náklady, z toho:	2 983 455	3 190 765
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	9	0
<i>kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>	-	-
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	2 982 719	3 176 009
<i>Úroky z úveru</i>	2 063 454	2 070 811
<i>Úroky z pôžičiek</i>	919 265	1 105 198
<i>Bankové poplatky</i>	727	14 756
<i>Transakčná daň</i>	6 854	0

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2025 je 24 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní. Na výpočet odloženej dane bola použitá sadzba dane z príjmov právnických osôb 24 %, ktorá je v platnosti od 1. januára 2025.

VIII. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**1. Podmienené záväzky**

Daňové priznania zostávajú 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 k 31. decembru 2025 daňové priznania spoločnosti za roky 2021 až 2025 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****2. Podsúvahové účty**

<i>Položka</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	421 878	411 096

IX. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

X. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje predstavenstvo. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

31. december 2025

<i>Spriaznená osoba</i>	<i>Druh obchodu</i>	<i>Pohľadávky</i>	<i>Závazky</i>	<i>Náklady</i>	<i>Výnosy</i>
Ostatné spriaznené osoby					
HEC Services s.r.o.	nákup služieb		42 104	712 730	
HEC Services s.r.o.	predaj služieb		-		240 952
WOOD&Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.	Prijaté pôžičky-úroky		14 801 155	919 265	
WOOD & Company, investiční fond	Poistenie zodpovednosti		-	4 220	
WOOD Real Estate Management s.r.o.	nákup služieb		29 709	265 200	
WOOD&Company a.s.	nákup služieb		291	504 837	

31. december 2024

<i>Spriaznená osoba</i>	<i>Druh obchodu</i>	<i>Pohľadávky</i>	<i>Závazky</i>	<i>Náklady</i>	<i>Výnosy</i>
Ostatné spriaznené osoby					
HEC Services s.r.o.	nákup služieb		74 104	739 093	
HEC Services s.r.o.	predaj služieb		-		296 507
WOOD&Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.	Prijaté pôžičky-úroky		13 881 890	1 105 198	
WOOD & Company, investiční fond	Poistenie zodpovednosti		-	4 215	
WOOD Real Estate Management s.r.o.	nákup služieb		43 574	223 800	
WOOD&Company a.s.	nákup služieb		0	504 600	

Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

XI. PREHLAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2025

Položka	Stav k 1. januáru 2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. decembru 2025
Základné imanie	5 000	-	-	-	5 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	5 883 470	-	-	-	5 883 470
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-393 495	40 966	-170 691	-	-263 770
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	500	-	-	-	500
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	533 797	-	-	-	533 797
Neuhradená strata minulých rokov	-549 501	-	-	-1 958 045	-2 507 546
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 958 045	-1 014 627	-	-1 958 045	-1 014 627
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

31. december 2024

Položka	Stav k 1. januáru 2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. decembru 2024
Základné imanie	5 000	-	-	-	5 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	5 883 470	-	-	-	5 883 470
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	648 636	-	-1 042 131	-	-393 495
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	500	-	-	-	500
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	533 797	-	-	-	533 797
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-549 501	-549 501
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-549 501	-1 958 045	-	-549 501	-1 958 045
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

XII. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu „Peniaze na ceste“.

Peňažné ekvivalenty sú krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nehrozí riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

Položka	Účet	31.12.2025	31.12.2024
Peniaze	211	-	-
Ceniny	213	-	-
Účty v bankách	221	3 373 907	5 006 028
Kontokorentný účet	221		
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		3 373 907	5 006 028
Finančné účty spolu		3 373 907	5 006 028
Rozdiel		-	-

Spoločnosť použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

Prílohy:

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

XIII. OSTATNÉ UDALOSTI

V súvislosti s informáciou uvedenou v časti IV.5 spoločnosť aktívne rokuje s bankami o refinancovaní úveru, ktorý je splatný v roku 2026. K 31.12.2025 spoločnosť nespĺňa jeden z krátkodobých úverových ukazovateľov. So súhlasom banky sa tento ukazovateľ nevykazuje.

Po 31. decembri 2025 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Tabuľka č. 1 - Prehľad peňažných tokov

Názov položky	Označenie	Skutočnosť v eurách	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	(1 227 614)	(1 395 181)
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	4 128 406	6 421 796
	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	3 517 248	3 289 082
	Zmena stavu rezerv (+/-)	(15 658)	19 129
	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	115 153	7 245
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	(2 396 625)	5 065
	Úroky účtované do nákladov (+)	2 982 719	3 176 009
	Úroky účtované do výnosov (-)	(74 431)	(74 734)
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	839 183	(879 738)
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	279 402	(391 415)
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	559 781	(488 323)
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S+A.1.+A.2.)	3 739 975	4 146 877
	Prijaté úroky (+)	74 431	74 734
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(213 914)	(109 655)
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	3 600 492	4 111 956
Peňažné toky z investičnej činnosti			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	(1 684 908)	(648 056)
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	(1 684 908)	(648 056)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní	-	-
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	(1 484 250)	950 500
	Príjmy z úverov (+)	-	2 790 000
	Výdavky na splácanie úverov (-)	(1 484 250)	(1 839 500)
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	(2 063 454)	(2 070 811)
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	(3 547 704)	(1 120 311)
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)	(1 632 120)	2 343 589
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	5 006 028	2 662 439
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	3 373 907	5 006 028
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-) (súčet D + E + G)	3 373 907	5 006 028