

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

AUPARK Žilina, spol. s r.o.
Veľká okružná 59A
010 01 Žilina

Spoločnosť AUPARK Žilina, spol. s r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 18. novembra 2003 a do Obchodného registra bola zapísaná 16. decembra 2003 (Obchodný register Okresného súdu v Žiline, oddiel Sro, vložka č.60257/L).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom nehnuteľnosti s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom. Okrem toho môže vykonávať nasledujúce činnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) 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 priemyselného tovaru,
- leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- prieskum trhu,
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- organizovanie školení, kurzov a seminárov,
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- inzertná činnosť,
- tvorba www stránok v rozsahu voľnej živnosti.

Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 09.12.2025 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.

Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 09.12.2025 spoločnosť Ernst & Young Slovakia spol. s r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2025.

Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stavk 31.12.2025	Stavk 31.12.2024
Konatelia:	Antanas Kemešis od 14.12.2024 Marek Pawel Noetzel od 16.04.2020	Antanas Kemešis od 14.12.2024 Marek Pawel Noetzel od 16.04.2020

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2025 a 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.	6 639	100	100	100	0
Spolu	6 639	100	100	100	0

29. augusta 2019 sa spoločnosť NE Property Coöperatief U.A. premenovala na NE Property B.V.

Na základe zmluvy o záložnom práve na obchodný podiel uzatvorenej dňa 04. novembra 2016 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníkov v prospech banky VÚB, a.s., Bratislava.

Spoločnosť nemá v evidencii žiadnych zamestnancov.

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.

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 nezaraďuje 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 nezaraďuje 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	30 rokov	Lineárna	3,33
Samostatný hnutelný majetok	3-12 rokov	Lineárna	33,3 – 8,33
Stroje, prístroje a zariadenia	4-6 rokov	Lineárna	25 – 16,66

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, splnutí 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 splnutí 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 ťarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

d) Pohľadávky

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

Opravné položky sa vytvárajú aj k pohľadávkam, ktoré sú po splatnosti menej ako jeden rok v prípade, že existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

e) Finančné účty

Finančné účty tvoria 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 ťarchu 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.

Spoločnosť vytvorila rezervy na audítorske služby a služby spojené s ocenením budovy.

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:

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

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 vyrovať 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) Operatívny leasing (Spoločnosť je prenájomca)

Nájom, pri ktorom významnú časť rizík a potencionálnych ziskov spojených s vlastníctvom nesie Spoločnosť je klasifikovaný ako operatívny leasing. Majetok, ktorý je predmetom operatívneho leasingu sa odpisuje po dobu jeho odhadovanej živostnosti. Základ pre výpočet odpisov je určený ak rozdiel medzi obstarávacou cenou daného aktíva a jeho odhadovanou reziduálnou hodnotou, t.j. cenou, za ktorú by bolo možné majetok v súčasnosti odpredať ak by majetok bol už v stave očakávanom na konci jeho ekonomickej živostnosti.

n) Cudzí 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 bankou 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.

o) Vykazovanie výnosov

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

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z prenájmu vlastných nehnuteľností.

p) Oprava chýb minulých období

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

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. 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 hnutelných 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	2 074 855	72 388 258	4 285 437	0	0	0	305 017	0	79 053 567
Prírastky	0	649 458	31 777	0	0	0	639 854	0	1 321 089
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	181 129	0	0	0	0	-181 129	0	0
Stav k 31.12.2025	2 074 855	73 218 845	4 317 214	0	0	0	763 742	0	80 374 656
Oprávky									
Stav k 1.1.2025	0	31 637 675	4 051 728	0	0	0	0	0	35 689 403
Prírastky	0	2 403 468	46 923	0	0	0	0	0	2 450 391
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	34 041 143	4 098 651	0	0	0	0	0	38 139 794
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	2 074 855	40 750 583	233 709	0	0	0	305 017	0	43 364 164
Stav k 31.12.2025	2 074 855	39 177 702	218 563	0	0	0	763 742	0	42 234 862

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
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2024	2 074 855	71 688 411	4 283 140	0	0	0	413 508	0	78 459 914
Prírastky	0	292 296	2 297	0	0	0	299 060	0	593 653
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	407 551	0	0	0	0	-407 551	0	0
Stav k 31.12.2024	2 074 855	72 388 258	4 285 437	0	0	0	305 017	0	79 053 567
Oprávky									
Stav k 1.1.2024	0	29 285 587	4 010 464	0	0	0	0	0	33 296 051
Prírastky	0	2 352 088	41 264	0	0	0	0	0	2 393 352
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	31 637 675	4 051 728	0	0	0	0	0	35 689 403
Opravné položky									
Stav k 1.1.2024	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 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2024	2 074 855	42 402 824	272 676	0	0	0	413 508	0	45 163 863
Stav k 31.12.2024	2 074 855	40 750 583	233 709	0	0	0	305 017	0	43 364 164

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2025	Hodnota k 31.12.2024
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	40 712 558	42 285 438

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 108 528 800,- €. Poistenie poskytuje poisťnú ochranu budovy OC AUPARK Žilina 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.

3. Pohľadávky

Spoločnosť nevykazuje dlhodobé 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 vyrazenia ma- jetku z účtov- níctva	Stav k 31.12.2025
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	6 944	0	0	0	6 944
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	6 944	0	0	0	6 944
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	6 944	0	0	0	6 944

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 vyrazenia ma- jetku z účtov- níctva	Stav k 31.12.2024
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	6 944	0	0	0	6 944
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	6 944	0	0	0	6 944
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	6 944	0	0	0	6 944

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:	0	6 944	6 944
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	6 944	6 944
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	2 649 217	0	2 649 217
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	2 649 217	0	2 649 217
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 649 217	6 944	2 656 161

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:	0	7 043	7 043
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	7 043	7 043
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	2 077 130	0	2 077 130
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	2 077 130	0	2 077 130
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 077 130	7 043	2 084 173

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
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	2 656 161	2 084 173

4. 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	2	31. December 2029	14 581 834	14 581 834	14 581 834	14 581 834
Krátkodobé pôžičky:							
Úroky	EUR	n/a		2 649 217	2 077 130	2 649 217	2 077 130
Spolu						17 231 051	16 658 964

5. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

6. 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 krátkodobé, z toho:	0	512
poistenie	0	512
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
poistné plnenia	0	0
TP	0	0
Spolu	0	512

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. 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.

3. Záväzky

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

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	3 579 826	0	0	3 579 826
Odložený daňový záväzok	0	3 544 745	0	0	3 544 745
Iné záväzky		35 081	0	0	35 081
Dlhodobé záväzky spolu	0	3 579 826	0	0	3 579 826
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 103 633	0	1 103 633
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	329 366	0	329 366
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	774 267	0	774 267
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 419 716	0	1 419 716
Daňové záväzky a dotácie	0	0	1 412 851	0	1 412 851
Iné záväzky	0	0	6 865		6 865
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	2 523 349	0	2 523 349

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	3 245 418	0	0	3 245 418
Odložený daňový záväzok	0	3 243 003	0	0	3 243 003
Iné záväzky		2 415	0	0	2 415
Dlhodobé záväzky spolu	0	3 245 418	0	0	3 245 418

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	392 757	0	392 757
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	286 176	0	286 176
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	106 581	0	106 581
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 001 026	0	1 001 026
Daňové záväzky a dotácie	0	0	1 001 026	0	1 001 026
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 393 783	0	1 393 783

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	41 876 000	44 576 000

Spoločnosť AUPARK Žilina spol. s r.o. má zazmluvnený úver s bankou Všeobecná úverová banka a.s.. Hodnota nesplatených úverov predstavuje k 31.12.2025 41 876 000 EUR a k 31.12.2024 44 576 000 EUR.

Tieto záväzky vyplývajúce z poskytnutých bankových úverov Spoločnosti sú zabezpečené obchodnými podielmi všetkých spoločníkov, hnutelným a nehnuteľným majetkom. Za tento úver ručí aj spoločnosť AUPARK Žilina SC a. s. (neobmedzený ručiteľ) a spoločnosť NE Property B.V. (obmedzený ručiteľ).

4. Rezervy

Spoločnosť nevykazuje dlhodobé 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
Krátkodobé rezervy, z toho:	13 550	75 196	13 550	0	75 196
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	13 550	75 196	13 550	0	75 196
rezerva na audit	9 400	9 030	9 400	0	9 030
rezerva na ocenenie	4 150	4 500	4 150	0	4 500
rezerva na súdny spor	0	61 666	0	0	61 666
Rezervy spolu	13 550	75 196	13 550	0	75 196

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	1.1.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2024
Krátkodobé rezervy, z toho:	50 271	13 550	50 271	0	13 550
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	50 271	13 550	50 271	0	13 550
rezerva na audit	11 400	9 400	11 400	0	9 400
rezerva na ocenenie	3 330	4 150	3 330	0	4 150
rezerva na dodávky	35 541	0	35 541	0	0
Rezervy spolu	50 271	13 550	50 271	0	13 550

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

5. 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:						39 239 600	41 876 000
bankový úver VUB	EUR	EURIBOR + 1,70% p.a.	31.03.2029	39 239 600	41 876 000	39 239 600	41 876 000
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						2 636 400	2 700 000
bankový úver VUB	EUR	EURIBOR + 1,70% p.a.	31.12.2026	2 636 400	2 700 000	2 636 400	2 700 000
Spolu						41 876 000	44 576 000

6. 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
opravy	0	0
úroky	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
poistenie	0	0
Spolu	0	0

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2025	2024
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	10 364 713	10 353 636
Tržby z predaja služieb	10 364 713	10 353 636
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	106 323	87 186
Čistý obrat celkom	10 471 036	10 440 822

VÝNOSY

2. 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	Prenájom vlastných nehnuteľností		Refakturácia		Ostatné		Spolu	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Slovensko	10 364 713	10 347 294	0	6 342	0	0	10 364 713	10 353 636
Spolu	10 364 713	10 347 294	0	6 342	0	0	10 364 713	10 353 636

3. 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:	106 323	87 186
výnos -. Poistenie	0	0
výnosy z poistného plnenia	31 818	12 681
výnos - daň z nehnuteľností	74 505	74 505
Ostatné	0	0
Finančné výnosy, z toho:	673 815	394 198
Kurzové zisky:	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>673 815</i>	<i>394 198</i>
výnosové úroky	673 815	394 198

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2025	2024
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	668 720	470 548
Náklady voči auditorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:	25 713	23 923
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	25 713	23 923
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	643 007	446 625
Opravy	35 711	28 045
Ostatné	1 665	1 156
Právne, ekonomické a iné služby	82 853	8 556
Strategický manažment	522 778	408 868
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	200
Poistenie	0	0
Ostatné	0	200
Finančné náklady, z toho:	1 747 503	2 546 903
Kurzové straty, z toho:	0	89
Kurzové straty ku dňu zostavenia závierky	0	89
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	1 747 503	2 546 814
Úroky z úveru	1 747 293	2 545 590
Bankové poplatky	210	1 224
Amortizácia nákladov pôžičiek	0	0

5. 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	-13 526 528	0	-1 258 551	-14 785 079
Rezervy	13 550	0	1 133	14 683
Ostatné	465	0	159	624
Celkom	-13 512 513	0	-1 257 259	-14 769 772
Sadzba dane z príjmov (v %)	24	24	24	24
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	-3 243 003	0	-301 742	-3 544 745
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	-3 243 003		-301 742	-3 544 745
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0		0	0
Odložený daňový záväzok	3 243 003		301 742	3 544 745

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

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:	6 202 370			5 349 512		
teoretická daň		1 488 569	24		1 123 398	21
Daňovo neuznané náklady	15 307	3 674		0	0	0
Zmena sadzby dane	0	0	0	1 930 357	405 375	8
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Iné	65 225	15 654		99 015	20 793	21
Spolu	6 282 902	1 507 897	24	7 378 884	1 549 566	29
Splatná daň z príjmov		1 206 155	19		825 137	15
Odložená daň z príjmov		301 742	5		724 429	14
Celková daň z príjmov		1 507 897	24		1 549 566	29

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. 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 žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2025	2024
Nákup služieb	NE Property B.V.	522 778	408 868
	Nepi Slovakia Management	1 153	645
	Aupark Žilina SC a.s.		
Predaj služieb	Aupark Žilina SC a.s.	10 364 713	10 347 294
Poistenie (výnos)	Aupark Žilina SC a.s.		
Daň z nehnuteľnosti (výnos)	Aupark Žilina SC a.s.	74 505	74 505
Úroky (kreditné)	NE Property B.V.	572 087	292 436

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Závazky z obchodného styku	Nepi Slovakia Management		558
	Aupark Žilina SC a.s.		5 842
Ostatné záväzky	Aupark Žilina SC a.s.		
Poskytnuté pôžičky	NE Property B.V.	14 581 834	14 581 834
Nevyfakturované dodávky	Aupark Žilina SC a.s.	328 213	279 596
	Nepi Slovakia Management	1 153	180
Pohľadávky z obchodného styku	Aupark Žilina SC a.s.	0	0
Ostatné pohľadávky	NE Property B.V.	2 649 217	2 077 130
Výnosy budúcich období ICO	Aupark Žilina SC a.s.	0	0
Príjmy budúcich období ICO	Aupark Žilina SC a.s.	0	0

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

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.

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. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2025
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
Ostatné kapitálové fondy	1 500 000	0	0	0	1 500 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	664	0	0	0	664
Nerozdelený zisk minulých rokov	13 711 184	0	3 000 000	3 799 946	14 511 130
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	3 799 946	4 694 473	0	-3 799 946	4 694 473
Vlastné imanie spolu	19 018 433	4 694 473	3 000 000	0	20 712 906

Úbytok v roku 2025 predstavuje vyplatenie dividendy spoločníkovi.

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2024
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
Ostatné kapitálové fondy	1 500 000	0	0	0	1 500 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	664	0	0	0	664
Nerozdelený zisk minulých rokov	12 957 008	0	3 000 000	3 754 177	13 711 184
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	3 754 177	3 799 946	0	-3 754 177	3 799 946
Vlastné imanie spolu	18 218 488	3 799 946	3 000 000	0	19 018 433

Hodnota splateného základného imania predstavuje 6 639 EUR.

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2024

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 3 799 946 EUR bol preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov.

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť zisk za rok 2025 nasledovne:

Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku 2025
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	4 694 473
Spolu	4 694 473

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 jednotku, 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	6 202 370	5 349 512
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 450 390	2 393 352
Zmena stavu rezerv	48 116	-36 721
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Úrokové náklady (netto)	1 073 478	2 151 392
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	9 774 354	9 857 535
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	611	199 922
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	833 149	361 854
Prevádzkové peňažné toky	10 608 113	10 419 311
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	10 608 113	10 419 311
Prijaté úroky	673 815	394 198
Zaplatené úroky	-1 747 293	-3 530 998
Zaplatená daň z príjmov	-877 071	-831 265
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	8 657 564	6 451 246
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-1 321 088	-593 653
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 321 088	-593 653
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-3 272 087	-3 375 000
Vyplatené dividendy	-3 000 000	-3 000 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-6 272 087	-6 375 000
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 064 389	-517 407
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	8 223 445	8 740 852
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	9 301 364	8 223 445