

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

AUPARK Žilina SC a.s.
Veľká okružná 59A
010 01 Žilina

Spoločnosť AUPARK Žilina SC a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 25. septembra 2008 a do Obchodného registra bola zapísaná 16. októbra 2008 (Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel Sa, vložka č.10806/L).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb spojených so správou a prevádzkou nehnuteľností
- počítačové služby
- vydavateľská činnosť
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- finančný leasing
- prenájom hnutel'ných vecí
- správa bytového/nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou bytového/nebytového fondu
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- reklamné a marketingové služby
- prieskum trhu a verejnej mienky
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

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

3. 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.

4. 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.

5. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

6. 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.

7. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stavk 31.12.2025	Stavk 31.12.2024
Predstavenstvo:	Antanas Kemešis (od 14.12.2024) Marek Paweł Noetzel (od 16.4.2020)	Antanas Kemešis (od 14.12.2024) Marek Paweł Noetzel (od 16.4.2020)
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 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.	25 000	100	100	100	0
Spolu	25 000	100	100	100	0

Na základe zmluvy o záložnom práve na obchodný podiel uzatvorenej dňa 4. novembra 2016 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníkov v prospech banky VÚB, a.s., Bratislava.

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.

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2024 a 2025 sú aplikované konzistentne.

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) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby.

c) 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 viac ako 90 dní v prípade, že existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

d) Finančné účty

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

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) 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.

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

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na auditorské služby, daňové poradenstvo, právne služby spojené so súdnymi spormi, ostatné služby a dodávky.

Ak je predpokladané použitie nad 1 rok, spoločnosť účtuje o dlhodobej rezerve.

h) 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.

i) 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.

j) 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 odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpochť 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.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná. 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.

k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

l) Cudzia 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.

m) 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 obchodných priestorov, tržby z refakturácie spoločných prevádzkových nákladov, energií a iných služieb nájomníkom.

n) Oprava chýb minulých období

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

INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Pohľadávky

K 31. decembru 2025 a 31. decembru 2024 Spoločnosť nevytvorila žiadnu opravnú položku k dlhodobým pohľadávkam.

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 zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2025
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku:	152 883	95 865	45 204	0	203 544
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	152 883	95 865	45 204	0	203 544
Ostatné krátkodobé pohľadávky:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	152 883	95 865	45 204	0	203 544

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2024	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2024
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku:	208 494	89 195	144 806	0	152 883
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	208 494	89 195	144 806	0	152 883
Ostatné krátkodobé pohľadávky:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	208 494	89 195	144 806	0	152 883

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:	1 045 787	1 325 042	2 370 829
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	448 219	0	448 219
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	597 568	1 325 042	1 922 610
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	705 383	0	705 383
Daňové pohľadávky a dotácie	645 334	0	645 334
Iné pohľadávky	60 049	0	60 049
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 751 170	1 325 042	3 076 212

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:	1 010 964	1 304 206	2 315 170
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	285 438	0	285 438
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	725 526	1 304 206	2 029 732
Ostatné krátkodobé pohľadávky:	764 928	0	764 928
Daňové pohľadávky a dotácie	694 672	0	694 672
Iné pohľadávky	70 256	0	70 256
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 775 892	1 304 206	3 080 098

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	2 872 668	2 927 215

2. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti NÁKLADY bod 5.

3. Finančné účty

Informácie o krátkodobom Finančnom majetku:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Pokladnica, ceniny	171	2
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	2 802 039	2 258 354
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	2 802 210	2 258 356

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

4. 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:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé:	8 728	7 782
Dodávateľské faktúry - služby	8 728	7 782
Poistenie, daň z nehnuteľnosti	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé:	380 367	284 056
Príjmy budúcich období - nájomcovia	380 367	284 343
Príjmy budúcich období - nevyfakturované dodavky	0	-287
Spolu	389 095	291 838

PASÍVA**1. Vlastné imanie**

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA.

2. Odložený daňový záväzok

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

3. Záväzky

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

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	1 296 228	0	0	1 296 228
Dlhodobo prijaté preddavky	0	1 296 228	0	0	1 296 228
Dlhodobé záväzky spolu	0	1 296 228	0	0	1 296 228
Krátkodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	470 739	21 329	492 068
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	33 846	1 264	35 110
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	436 893	20 065	456 958
Ostatné krátkodobé záväzky:	0	0	42 762	0	42 762
Daňové záväzky a dotácie	0	0	39 845	0	39 845
Iné záväzky	0	0	2 917	0	2 917
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	513 501	21 329	534 830

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky:	0	1 454 746	0	0	1 454 746
Dlhodobo prijaté preddavky	0	1 454 746	0	0	1 454 746
Dlhodobé záväzky spolu	0	1 454 746	0	0	1 454 746
Krátkodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	290 888	6 597	297 485
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	113 586	846	114 432
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	177 302	5 751	183 053
Ostatné krátkodobé záväzky:	0	0	3 444	0	3 444
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	3 444	0	3 444
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	294 332	6 597	300 929

4. 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:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy:	10 542	101 844	10 542	0	101 844
<i>Ostatné krátkodobé rezervy:</i>	<i>10 542</i>	<i>101 844</i>	<i>10 542</i>	<i>0</i>	<i>101 844</i>
Rezerva na audit	9 464	8 884	9 464	0	8 884
Ostatné služby, dodávky	1 078	76 142	1 078	0	76 142
Rezerva na súdny spor	0	16 818	0	0	16 818
Rezervy spolu	10 542	101 844	10 542	0	101 844

Spoločnosť vytvorila rezervy na náklady na audit, právne služby spojené so súdnymi spormi a náklady na nevyfakturované dodávky. Použitie týchto rezerv sa uskutoční v priebehu nasledujúceho účtovného obdobia.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	1.1.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2024
Dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy:	212 559	15 402	190 363	27 056	10 542
<i>Ostatné krátkodobé rezervy:</i>	<i>212 559</i>	<i>15 402</i>	<i>190 363</i>	<i>27 056</i>	<i>10 542</i>
Rezerva na audit	11 200	9 464	11 200	0	9 464
Ostatné služby, dodávky	174 303	5 938	179 163	0	1 078
Rezerva na súdny spor	27 056	0	0	27 056	0
Rezervy spolu	212 559	15 402	190 363	27 056	10 542

Spoločnosť vytvorila rezervy na náklady spojené so súdnym sporom, náklady na audit a náklady na nevyfakturované dodávky. Použitie týchto rezerv sa uskutoční v priebehu nasledujúceho účtovného obdobia.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	2 037 601	2 050 056
Nájomné	2 037 601	2 050 056
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Nevyfakturovaný dobropis	0	0
Spolu	2 037 601	2 050 056

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:	15 112 092	14 856 148
Tržby z predaja služieb	15 112 092	14 856 148
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	31 413	39 514
Čistý obrat celkom	15 143 505	14 895 662

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	Základné nájomné		Servisné poplatky		Ostatné (obratové nájomné, parkovné a iné)		Spolu	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Slovensko	9 573 138	8 750 832	3 078 737	2 930 380	2 460 217	3 174 936	15 112 092	14 856 148
Spolu	9 573 138	8 750 832	3 078 737	2 930 380	2 460 217	3 174 936	15 112 092	14 856 148

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:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti:	31 413	39 514
zmluvné pokuty	90	30
ostatné pokuty	28 808	34 452
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	4 241
ostatné	2 515	791
Finančné výnosy, z toho:	0	0
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0

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:	12 540 204	12 440 701
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti:</i>	26 992	24 579
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	26 992	24 579
daňové poradenstvo	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby:</i>	12 513 212	12 416 122
Správa budovy a nehnuteľnosti	761 712	726 899
Nájomné	10 364 713	10 347 294
Marketing	173 234	134 261
Strážna služba	268 574	245 364
Upratovanie	318 512	304 496
Technické zabezpečenie budovy	178 108	166 193
Odvoz a likvidácia odpadu	35 224	34 168
Servis a revízie technológií	222 488	272 627
Správa majetku	9 093	90 358
Sprostredkovateľské služby	0	0
Ostatné	181 554	94 462
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti:	205 127	144 941
Poistenie nehnuteľnosti a iné	48 176	43 702
Odpis nevymožiteľných pohľadávok	3 213	4 241
Náklady na súdny spor	0	0
Dane a poplatky	103 077	88 365
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	50 661	8 183
Finančné náklady:	8 937	9 683
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov:</i>	8 937	9 683
Bankové poplatky	8 937	9 683

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
Pohľadávky	152 883	0	50 661	203 544
Rezervy	18 803	0	64 928	83 731
Neuhradené služby	36 919	0	-32 208	4 711
Daňové straty	381 150	0	-294 765	86 385
Celkom	589 755	0	-211 384	378 371
Sadzba dane z príjmov (v %)	24	24	24	24
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	141 541	0	-50 732	90 809
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	141 541		-50 732	90 809
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	141 541		-50 732	90 809
 Odložený daňový záväzok	 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	0	0
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	0	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

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:	503 077			477 643		
teoretická daň		120 738	24		100 305	21
Daňovo neuznané náklady	295 059	70 814		0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani				0	0	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		-84 252	-17 693	-4
Iné	-291982	-70076	-14	-21 495	-4 514	-1
Spolu	506 154	121 476	24	371 895	78 098	16
Splatná daň z príjmov		70 744	14		23 338	5
Odložená daň z príjmov		50 732	10		54 760	11
Celková daň z príjmov		121 476	24		78 098	16

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.

Druh podmieneného záväzku	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Z ručenia	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 výšku 41 876 000 EUR k 31. decembru 2025, 44 576 000 EUR k 31. decembru 2024.

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).

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.

2. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Hodnota EUR 41 471 120 (2024: EUR 43 059 147) predstavuje majetok, ktorý je predmetom operatívneho leasingu (Spoločnosť je nájomca).

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Prenajatý majetok	41 471 120	43 059 147

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.

TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2025	2024
Nákup služieb (N)	Nepi Slovakia Management s.r.o.	771 958	818 626
Nákup el. energie (N)	E-Power Supply s.r.o.	1 283 317	1 333 804
Prenájom (N)	Aupark Žilina s.r.o.	10 364 713	10 347 294
Poistenie (N)	Aupark Žilina s.r.o.		
Daň z nehnuteľností (N)	Aupark Žilina s.r.o.	74 505	74 505
Ostatné služby(N)	NE Property B.V.	16 920	16 920
Predaj služieb (V)	Nepi Slovakia Management s.r.o.	35 244	34 320
Prenájom (V)	E-Power Supply s.r.o.	171 561	363 926
Ostatné služby (V)	Aupark Žilina s.r.o.		
Ostatné služby (V)	NEPI Investment Management S.R.L.	10 687	10 155
Ostatné služby (V)	Rockcastle Poland Sp. z o.o.	11 259	9 462
Závazky z obchodného styku	Nepi Slovakia Management s.r.o.	1 153	33 729
	NE Property B.V.		
	Aupark Žilina s.r.o.		
	E-Power Supply s.r.o.	28 263	176
	NEPI Investment Management S.R.L.	1 264	846
	Rockcastle Poland Sp. z o.o.	4 430	9 462
Ostatné záväzky	Aupark Žilina s.r.o.		
	E-Power Supply s.r.o.	0	70 215
	Nepi Slovakia Management s.r.o.		180
Pohľadávky z obchodného styku	E-Power Supply s.r.o.	217 807	200 000
	Aupark Žilina s.r.o.	328 213	285 438
	Nepi Slovakia Management s.r.o.	102 199	0
Ostatné pohľadávky	E-Power Supply s.r.o.		
Výnosy budúcich období	Nepi Slovakia Management s.r.o.	3 010	2 937
Príjmy budúcich období	Aupark Žilina s.r.o.		287
	E-Power Supply s.r.o.	73 011	

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.

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.

PREHLAD 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	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2025				31.12.2025
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Ostatné kapitálové fondy	900 000	0	0	0	900 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	5 000
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 053 346	0	0	399 545	1 452 892
Neuhrazená strata minulých rokov	-380 214	0	0	0	-380 214
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	399 545	381 601	0	-399 545	381 601
Vlastné imanie spolu	2 002 677	381 601	0	0	2 384 279

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2024				31.12.2024
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Ostatné kapitálové fondy	900 000	0	0	0	900 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	5 000
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 053 346	0	0	0	1 053 346
Neuhrazená strata minulých rokov	-576 071	0	0	195 857	-380 214
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	195 857	399 545	0	-195 857	399 545
Vlastné imanie spolu	1 603 132	399 545	0	0	2 002 677

Základné imanie Spoločnosti tvoria 2 akcie v menovitej hodnote 24 750 EUR a 250 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 25 000 EUR. V priebehu účtovného obdobia ani predchádzajúceho obdobia neboli upísané akcie. Podiel na základnom imaní predstavuje 25 000 EUR (2024: 25 000 EUR).

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 399 545 EUR bol preúčtovaný na Nerozdelený zisk minulých rokov.

3. Vysporiadanie zisku za bežný rok 2025

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať zisk za rok 2025 nasledovne:

Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku 2025
Prevod na neuhrazenú stratu minulých rokov	380 214
Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov	1 387
Spolu	381 601

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	503 077	477 643
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpis pohľadávky	3 213	4 241
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	50 661	-55 611
Zmena stavu rezerv	91 302	-202 017
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	648 253	224 256
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-133 322	-1 198 815
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	23 083	-21 165
Prevádzkové peňažné toky	538 014	-995 724
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	538 014	-995 724
(Zaplatená) / vrátená daň z príjmov	5 839	-52 780
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	543 854	-1 048 504
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	543 854	-1 048 504
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	2 258 356	3 306 860
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 802 210	2 258 356