

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Založenie spoločnosti**

Spoločnosť AUPARK a. s. (s pôvodným názvom Aupark Property Holding) (ďalej len „Spoločnosť“), bola založená 10. júla 2012 a do obchodného registra bola zapísaná 24. júla 2012 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sa, vložka 5586/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom
- sprostredkovanie obchodu a služieb
- reklamná a propagačná činnosť
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- prenájom nehnuteľností spojených s doplnkovými službami – obstarávateľské služby spojené s prenájomom
- elektroenergetika – dodávka a distribúcia elektriny
- prevádzkovanie parkovísk (prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti)

3. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá zamestnancov. Spoločnosť využívala služby externých spoločností, do 31.5.2025 služby spoločnosti URW Slovakia s.r.o., od 1.6.2025 spoločnosti Cushman & Wakefield Slovensko s.r.o.

4. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

5. 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 za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

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.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného akcionára dňa 25. septembra 2025.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2024 bola uložená do zbierky listín obchodného registra.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 25. septembra 2025 schválilo spoločnosť Deloitte Audit, s.r.o., ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo: Martin Šmigura – predseda predstavenstva vo funkcii od 1. januára 2025
Jan Kubíček – podpredseda predstavenstva vo funkcii od 27. mája 2021
Martin Ďuriančík – člen predstavenstva vo funkcii od 27. mája 2021
Matej Hodek – člen predstavenstva vo funkcii od 1. januára 2025
Andrej Lehocký – člen predstavenstva vo funkcii od 1. januára 2025
Daniela Špurková – člen predstavenstva vo funkcii od 1. januára 2025

Dozorná rada Marek Prokopec vo funkcii od 27. mája 2021
Lukáš Palaščík vo funkcii od 27. mája 2021
Branislav Plánka vo funkcii od 1. januára 2025

C. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Účtovná závierka Spoločnosti nie je konsolidovaná. Spoločnosť AUPARK a. s., má rozhodujúci vplyv a je materskou spoločnosťou s 100 percentným podielom v spoločnosti UR P6 a. s., so sídlom Einsteinova 18, Bratislava. Spoločnosť AUPARK a. s. nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku, pretože nemá zákonnú povinnosť. Účtovná závierka Spoločnosti nevstupuje do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

D. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern). Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržiavania 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.

K 31. decembru 2025 Spoločnosť vykázala vlastné imanie vo výške 102 376 tis. EUR. Významnou časťou záväzkov k 31. decembru 2025 (393 142 tis. EUR) je záväzok z pôžičiek voči prepojeným účtovným jednotkám (68 949 tis. EUR). Činnosť Spoločnosti závisí od pokračujúcej podpory jej akcionárov a ostatných spriaznených strán. Manažment Spoločnosti predpokladá pokračovanie financovania od existujúcich akcionárov a ostatných spriaznených strán. Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku prevyšujú krátkodobé záväzky z obchodného styku, Spoločnosť tak vykázala pozitívny pracovný kapitál. Spoločnosť rokuje s prepojenými účtovnými jednotkami o predĺžení splatnosti záväzkov, ktoré má voči prepojeným účtovným jednotkám. Spoločnosť vyhodnotila vplyv nedávnych makroekonomických šokov, pokračujúcej vojny na Ukrajine a vojny na Blízkom Východe na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2025, vrátane posúdenia vplyvu na schopnosť Spoločnosti inkasovať pohľadávky a splácať záväzky, vytváranie budúcich výnosov, vplyv potenciálneho nárastu cien, prístup k financovaniu a jeho obmedzenia, prehodnocovanie úsudkov aplikovaných pri tvorbe odhadov a iné záležitosti. Tieto okolnosti nemajú významný vplyv, ktorý by materiálnym spôsobom ovplyvnil schopnosť Spoločnosti nepretržite vykonávať svoju činnosť v dohľadnej budúcnosti.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli Spoločnosťou konzistentne aplikované. V účtovnom období 2025 Spoločnosť účtovala o oprave významnej chyby minulých účtovných období. Spoločnosť vytvorila opravnú položku k podielu v dcérskej spoločnosti UR P6 a.s. z dôvodu, že v minulých obdobiach nebolo správne vykonané posúdenie reálnej hodnoty finančnej investície.

V roku 2025 došlo k odstúpeniu zlúčením časti majetku a záväzkov dcérskej spoločnosti UR P6 a. s. do Spoločnosti bezodplatne. Rozhodný deň bol stanovený na 1. januára 2025 a transakcia bola zapísaná do obchodného registra dňa 9. apríla 2025. Odstúpenie predstavovalo projekt rozšírenia obchodného centra Aupark.

Štruktúra nadobudnutých aktív:

Názov položky	Reálna hodnota
Dlhodobý hmotný majetok	21 237 306
Bankový účet	2 037 934
Celkom	23 275 240

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Štruktúra nadobudnutých pasív:

Názov položky	Nástupnícka spoločnosť
Vlastný kapitál	2 644 157
Krátkodobé záväzky	20 631 083
Celkom	23 275 240

Dlhodobý majetok odštiepený z UR P6 a.s. do Aupark a.s. mal nasledovnú štruktúru:

- Pozemok v hodnote 840 000 EUR
- Budovy v hodnote 19 999 363 EUR
- Samostatne hnuiteľné veci v hodnote 397 943 EUR

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Hodnota investície do nehnuteľností (vrátane goodwillu) sa posudzuje porovnaním medzi účtovnou zostatkovou cenou a hodnotou podľa znaleckého posudku spracovaného nezávislým expertom použitím výnosovej metódy. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota nehnuteľností je nižšia ako jeho účtovná zostatková cena, Spoločnosť zaučtuje opravnú položku vo výške zisteného rozdielu. Na základe porovnania hodnoty s aktuálnou zostatkovou cenou v účtovníctve nevznikla potreba účtovať o opravnej položke k nehnuteľnostiam.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Náklady na výskum sa neaktivujú, účtujú sa do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie náklady na vývoj, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých je možné preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a Spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas maximálne 5 rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje 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 %
Aktivované náklady na vývoj	5	Lineárna	20
Softvér	4	Lineárna	25
Ocenené práva (licencia)	8	Lineárna	12,5
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	Jednorazový odpis	100

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Goodwill z titulu zlúčenia AUPARK a. s. a AU Entertainment, s.r.o. (2018)	po dobu trvania zmluvy so Cinema City Slovakia s.r.o. do 27.02.2032	Lineárna	7,468354
Goodwill z titulu zlúčenia AUPARK a.s. a Avendre a.s. (2021)	50	Lineárna	2

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Budovy	50	Lineárna	2
Stánky	6	Lineárna	16,55
Lavičky, reklamné panely	6	Lineárna	16,66
Vianočná výzdoba	4	Lineárna	25
Zariadenie trafostanice, dieselagregát	12	Lineárna	8,33
Nábytok, nerezové prvky	6	Lineárna	16,66
Stroje, prístroje, zariadenia	8 až 12	Lineárna	8,3 až 12,5
Majetok, ktorého hodnota nepresiahne 1 700 EUR	Rôzne	Jednorazový odpis	100
Vzduchotechnika, výťahy	12	Lineárna	8,33

(c) Finančný majetok

Medzi Finančný majetok patria cenné papiere, 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. Ďalej ostatné podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám). Spoločnosť eviduje takisto peňažné prostriedky a ceniny, ktoré sú ocenené menovitou hodnotou.

(d) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiteľné pohľadávky.

(e) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

(f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

(g) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

(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 zavierke v tomto zistenom ocenení.

(i) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

(j) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

(k) Deriváty

Spoločnosť člení deriváty na deriváty k obchodovaniu a deriváty zaistovacie.

Nakúpené deriváty sa prvotne oceňujú obstarávacou cenou. Následne sa deriváty oceňujú reálnou hodnotou, ktorá predstavuje súčasnú hodnotu očakávaných peňažných tokov plynúcich z týchto transakcií. Pre stanovenie súčasnej hodnoty sa používajú obvyklé na trhu akceptované modely. Do týchto oceňovacích modelov sú potom dosadené parametre zistené na aktívnom trhu ako devízové kurzy, výnosové krivky, volatilita príslušných finančných nástrojov, atď. Všetky finančné deriváty sú vykazované v prípade kladných reálnych hodnôt ako aktíva a v prípade záporných reálnych hodnôt ako pasíva.

(l) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

(m) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu. Poskytnuté zľavy na nájomnom sú časovo rozlišované po dobu nájomnej zmluvy. Zľavy na nájomnom z titulu krytia obdobia sťaženého užívania sú zachytené v účtovnom období, s ktorým časovo súvisia. Výnimku tvoria zľavy, ktoré sa týkajú modifikácie nájomnej zmluvy (napr. predĺženie doby nájomnej zmluvy), sú časovo rozlišované po dobu nájomnej zmluvy.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

E. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 je uvedený v tabuľkách nižšie:

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	425 082	1 494	192 732 656	0	0	0	193 159 232
Prírastky						8 643		8 643
Úbytky								
Presuny			8 643			-8 643		0
Stav na konci účtovného obdobia	0	425 082	10 137	192 732 656	0	0	0	193 167 875
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		402 388	1 494	12 174 882	0	0	0	12 578 764
Prírastky		12 213	102	3 251 289				3 263 604
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		414 601	1 596	15 426 171				15 842 368
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	22 694	0	180 557 774	0	0	0	180 580 468
Stav na konci účtovného obdobia	0	10 481	8 541	177 306 485	0	0	0	177 325 507

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obsta- rávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	410 894	1 494	192 732 656	0	0	0	193 145 044
Prírastky		14 188						14 188
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia	0	425 082	1 494	192 732 656	0	0	0	193 159 232
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		389 709	1 494	8 923 593	0	0	0	9 314 796
Prírastky		12 679		3 251 289				3 263 968
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		402 388	1 494	12 174 882				12 578 764
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	21 185	0	183 809 063	0	0	0	183 830 248
Stav na konci účtovného obdobia	0	22 694	0	180 557 774	0	0	0	180 580 468

Údaje o záložných právach k dlhodobému nehmotnému majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ

2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutel- ných vecí	Pestova- teľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskyt- nuté preddav- ky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatk u účtovného obdobia	39 608 184	400 056 288	19 681 364	0	0	1 172 345	171 590	0	460 689 771
Prírastky	840 000	19 982 933	414 373				3 496 764		24 734 070
Úbytky			235 413			191 198			426 611
Presuny		2 186 160	570 013				-2 756 173		0
Stav na konci účtovného obdobia	40 448 184	422 225 381	20 430 337	0	0	981 147	912 181	0	484 997 230
Oprávky									
Stav na začiatk u účtovného obdobia	0	166 945 246	17 846 523			1 167 909			185 959 678
Prírastky		8 574 534	704 092			3 766			9 282 392
Úbytky			235 413			191 198			426 611
Stav na konci účtovného obdobia	0	175 519 780	18 315 202			980 477			194 815 459
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 984 361	0	0	0	0	0	0	0	1 984 361
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	1 984 361	0	0	0	0	0	0	0	1 984 361
Zostatková hodnota									
Stav na začiatk u účtovného obdobia	37 623 823	233 111 042	1 834 841	0	0	4 436	171 590	0	272 745 732
Stav na konci účtovného obdobia	38 463 823	246 705 601	2 115 135	0	0	670	912 181	0	288 197 410

Majetok prevzatý od spoločnosti UR P6 a. s. v rámci projektu odštiepenia je popísaný v bode D, písmeno (a). Prírastky majetku počas roka 2025 pozostávajú z prírastkov v dôsledku odštiepenia majetku (bližšie popísané a vyčíslené v bode D, písmeno (a) a tiež v dôsledku zaradenia obstaraného majetku.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	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
a	B	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	39 608 184	397 038 858	19 285 591	0	0	1 172 345	440 286	0	457 545 264
Prírastky							3 144 508		3 413 203
Úbytky									
Presuny		3 017 430	395 773				-3 413 204		0
Stav na konci účtovného obdobia	39 608 184	400 056 288	19 681 364	0	0	1 172 345	171 590	0	460 689 771
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	159 502 224	17 134 893			1 154 908			177 792 025
Prírastky		7 443 022	711 630			13 001			8 167 653
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia	0	166 945 246	17 846 523			1 167 909			185 959 678
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 984 361	0	0	0	0	0	0	0	1 984 361
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	1 984 361	0	0	0	0	0	0	0	1 984 361
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	37 623 823	237 536 634	2 150 698	0	0	17 437	440 286	0	277 768 878
Stav na konci účtovného obdobia	37 623 823	233 111 042	1 834 841	0	0	4 436	171 590	0	272 745 732

Údaje o záložných právach k dlhodobému hmotnému majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	272 745 732
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou. Spoločnosť neeviduje žiaden nehnuteľný majetok, pri ktorom nebolo vlastnícke právo zapísané do katastra nehnuteľností.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľkách nižšie:

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	7 378 575	0	0	0	0	0	0	7 378 575
Prírastky	500 000	0	0	0	0	0	0	500 000
Úbytky	840 000	0	0	0	0	0	0	840 000
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	7 038 575	0	0	0	0	0	0	7 038 575
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia vykázaný	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na začiatku účtovného obdobia vplyv opravy chyby minulých rokov	2 338 820	0	0	0	0	0	0	2 338 820
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	2 338 820	0	0	0	0	0	0	2 338 820
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia vykázaný	7 378 575	0	0	0	0	0	0	7 378 575
Stav na začiatku účtovného obdobia po oprave chyby minulých rokov	5 039 755	0	0	0	0	0	0	5 039 755
Stav na konci účtovného obdobia	4 699 755	0	0	0	0	0	0	4 699 755

Podielové cenné papiere tvorí 100 % podiel v dcérskej účtovnej jednotke UR P6 a.s.

Spoločnosť pri príprave účtovnej závierky za rok 2025 identifikovala chybu súvisiacu s výpočtom reálnej hodnoty investície v dcérskej spoločnosti UR P6. Chyba spôsobila nadhodnotenie čistej účtovnej hodnoty investície o 2,3 mil EUR. Vzhľadom na významnosť tejto chyby Spoločnosť opravila vykázané opravné položky k investícii retrospektívne voči otváraciemu stavu

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

výsledku hospodárenia minulých rokov. Retrospektívna úprava bolo urobená voči otváraciemu stavu bežného účtovného obdobia. Čiastky za rok 2024 neboli upravené.

Zníženie hodnoty finančnej investície vo výške 840 000 EUR súvisí s odštiepením majetku zo spoločnosti UR P6 a. s. do Spoločnosti. Väčší detail je uvedený v bode D, písmeno (a).

Na základe rozhodnutia valného zhromaždenia Spoločnosti zo dňa 23.4.2025 došlo k navýšeniu ostatných kapitálových fondov v spoločnosti UR P6, a.s. formou peňažného príspevku od Spoločnosti vo výške 500 000 EUR.

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	3 611 575	0	0	0	0	0	0	3 611 575
Prírastky	3 767 000	0	0	0	0	0	0	3 767 000
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	7 378 575	0	0	0	0	0	0	7 378 575
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	3 611 575	0	0	0	0	0	0	3 611 575
Stav na konci účtovného obdobia	7 378 575	0	0	0	0	0	0	7 378 575

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

2. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

Bežné účtovné obdobie (rok 2025)					
Pohľadávky	Stav opravnej položky k 31.12.2024	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav opravnej položky k 31.12.2025
A	b	C	D	E	f
Pohľadávky z obchodného styku	3 384 384	1 945 614	0	24 417	5 305 581
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	3 384 384	1 945 614	0	24 417	5 305 581

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2025	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 991 975	2 201 156	4 193 131
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	511 668	18 176	529 844
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	81 612	81 612
Pohľadávky z derivátových operácií	1 337 939		1 337 939
Daňové pohľadávky a dotácie	202 005		202 005
Iné pohľadávky	49 823		49 823
Krátkodobé pohľadávky spolu	4 093 410	2 300 944	6 394 354

Pohľadávky z derivátových operácií sú komentované v bode 5. Deriváty.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Veková štruktúra pohľadávok za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2024	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	5 772 665	0	5 772 665
Dlhodobé pohľadávky spolu	5 772 665	0	5 772 665
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	4 475 501	1 429 465	5 905 219
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	12 962		12 962
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	20 653 370		20 653 370
Pohľadávky z derivátových operácií	16 323		16 323
Daňové pohľadávky a dotácie	582 476		582 476
Iné pohľadávky	39 896		39 896
Krátkodobé pohľadávky spolu	25 780 528	1 429 718	27 210 246
Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti		31.12.2025	31.12.2024
a		b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti		2 300 944	4 014 677
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka		4 093 410	23 195 569
Krátkodobé pohľadávky spolu		6 394 354	27 210 246
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu		0	0

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie (2025)
	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	6 821 967
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0

3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a cenné papiere. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	31.12.2025	31.12.2024
Pokladnica, ceniny	402	0
Bežné bankové účty	12 431 819	11 790 952
Bankové účty terminované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	12 432 221	11 790 952

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

4. Deriváty

Spoločnosť uzavrela 5 zmlúv na interest rate swapy (ďalej len „IRS“) dňa 4.6.2021. Podkladová istina činila 203 500 000 EUR k 31. 12. 2025 a k 31. 12. 2024. Interest rate swapy boli uzatvorené na obdobie od 26.5.2021 do 27.4.2026.

Deriváty zahŕňajú:

Položka	31.12.2025		Zabezpečená položka	
	pohľadávky	záväzku		
Zabezpečovacie deriváty, z toho:				
IRS	1 337 939	-	203 500 000	
<hr/>				
Položka	31.12.2024		Zabezpečená položka	
	pohľadávky	záväzku		
Vlastné imanie				
Zabezpečovacie deriváty, z toho:				
IRS	5 772 665	-	203 500 000	
<hr/>				
Položka	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:				
IRS	-	4 434 726	-	6 169 919

5. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Názov položky	31.12.2025	31.12.2024
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	4 101 907	4 902 090
Licenčný poplatok	1 600 000	1 800 000
Up-front fee – poplatky súvisiace s úverom	0	176 339
Conclusion fee – poplatok pri uzatvorení zmluvy	2 498 692	2 920 929
Ostatné	3 215	4 822
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	2 403 673	2 843 564
Licenčný poplatok	200 000	200 000
Up-front fee – poplatky súvisiace s úverom	183 716	580 017
Conclusion fee – poplatok pri uzatvorení zmluvy	1 945 830	1 814 184
Ostatné	74 127	249 363
Príjmy budúcich období dlhodobé – ostatní:	1 053 935	1 141 934
Príjmy budúcich období krátkodobé – ostatní:	443 612	75 214

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie**

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti P.

Základné imanie tvorí 7 525 000 akcií na meno v menovitej hodnote 1 EUR. Prevoditeľnosť akcií nie je obmedzená. Spoločnosť vytvorila zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov vo výške 2 500 EUR, z nerozdeleného zisku za rok 2019 vo výške 10% zisku t. j. v sume 883 979 EUR a z nerozdeleného zisku za rok 2023 vo výške 10% zo zisku, t. j. v sume 621 021 EUR.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

2. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky A	Bežné účtovné obdobie (rok 2025)				Stav 31.12.2025 f
	Stav 31.12.2024 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	540 127	1 269 661	527 232	2 689	1 279 867
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé:					
Overenie účtovnej závierky	19 500	10 393	19 500	0	10 393
Nevyfakturované služby	520 627	888 473	507 732	2 689	898 679
Iné	0	0	0	0	0
	540 127	898 866	527 232	2 689	909 072
Nevyfakturované dodávky majetku	0	370 795	0	0	370 795
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	540 127	1 269 661	527 232	2 689	1 279 867

Nevyfakturované služby predstavujú služby súvisiace s prevádzkou nákupného centra.

Prehľad o rezervách za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky A	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2024)				Stav 31.12.2024 f
	Stav 31.12.2023 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	820 424	540 127	813 424	7 000	540 127
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé:					
Overenie účtovnej závierky	9 500	19 500	9 500	0	19 500
Nevyfakturované služby	810 924	520 627	803 924	7 000	520 627
Iné	0	0	0	0	0
	820 424	540 127	813 424	7 000	540 127
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	820 424	540 127	813 424	7 000	540 127

3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31.12.2025	31.12.2024
Závazky po lehote splatnosti	991 226	1 491 623
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	5 012 937	74 775 379
Krátkodobé záväzky spolu	6 004 163	76 267 002
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov bez odloženého daňového záväzku	72 248 913	2 350 878
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	72 248 913	2 350 878

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

4. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31.12.2025	31.12.2024
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-270 198 323	-262 605 757
- odpočítateľné	6 311 381	4 895 178
- zdaniteľné	-276 509 614	-267 500 935
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:		
- odpočítateľné	3 190 185	2 630 198
- zdaniteľné	-1 337 939	-5 772 665
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	21 643 476	23 392 307
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	24	24
Odložená daňová pohľadávka	5 194 434	5 614 154
Uplatnená daňová pohľadávka	7 491 850	7 437 565
Zaučtovaná ako zníženie nákladov	54 285	5 881 848
Odložený daňový záväzok	-59 208 603	-65 602 985
Zmena odloženého daňového záväzku	-1 097 468	-8 945 531
Zaučtovaná ako náklad	-2 161 802	-10 068 034
Zaučtovaná do vlastného imania	1 064 334	1 122 503

Odložená daňová pohľadávka vykázaná vo vlastnom imaní vzniká z vykázanej reálnej hodnoty úrokových swapov v zaist'ovacom účtovníctve.

Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok je vykázaný v súvahe netto.

5. Sociálny fond

Sociálny fond Spoločnosťnetvorí.

6. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024
a	b	c	d	e	f
Konzorciálny úver	EUR	3M EURIBOR+margin 2,15%	27.04.2026	229 500 000	229 500 000
	EUR	3M EURIBOR+margin 2,7%		25 000 000	25 000 000
Dlhodobé bankové úvery spolu				0	254 500 000
Krátkodobé bankové úvery				254 500 000	0
Spolu				254 500 000	254 500 000

Výška nesplatených úrokov z úveru k 31.12.2025 je vo výške 28 898 EUR.

Úver vo výške 229 500 000 EUR je zabezpečený finančnými nástrojmi popísanými v bode F.5. Deriváty

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Bankové úvery sú zabezpečené záložnými právami k aktívam na základe podpísaných zmlúv s bankami v rámci Konzorcía.

Štruktúra pôžičiek za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie od spriaznených strán je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé pôžičky spolu	EUR	3M EURIBOR + margin 5%	27.05.2027	68 948 938	0
Krátkodobé pôžičky spolu	EUR	3M EURIBOR + margin 5%	27.05.2025	0	68 948 938
Spolu				68 948 938	68 948 938

Výška nesplatených úrokov k 31.12.2025 je vo výške 754 209 EUR.

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Ide o tieto položky:

Názov položky	31.12.2025	31.12.2024
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	57 420	0
Úroky z úveru	28 898	0
Iné	28 522	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	1 350 180	1 408 624
Dotácie na obstaranie dlhodobéh o hmotného majetku	1 347 485	1 381 466
Ostatné	2 695	27 158
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	44 176	543 706
Nájomné budúcich období	10 384	23 959
Garance za nájomné	0	519 747
Ostatné	4 240	0
Dotácie na obstaranie dlhodobéh o hmotného majetku	29 552	0
Ostatné	0	32 885
Výnosy budúcich období spolu	1 451 776	1 985 215

G. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Oblasť odbytu a	Nájomné		Energie		Služby a tovar		Spolu	
	2025 b	2024 c	2025 d	2024 e	2025 f	2024 g	2025	2024
Slovenská republika	31 055 431	31 771 296	2 597 636	3 141 914	6 444 896	5 610 499	40 097 963	40 523 709
Česká republika	0	0	0	0	0	0	0	0
Iné	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolu	31 055 431	31 771 296	2 597 636	3 141 914	6 444 896	5 610 499	40 097 963	40 523 709

2. Aktivácia nákladov, výnosy z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti

Prehľad o výnosoch pri aktivácii nákladov, výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2025	2024
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	39 397	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Ostatná aktivácia	39 397	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	202 375	639 788
Zmluvné pokuty	28 634	87 300
Parkovné	0	0
Predaj druhotných surovín	826	2 917
Refakturácie	0	0
Ostatné výnosy - poisťovne	13 822	0
Ostatné	159 093	549 571
Finančné výnosy, z toho:	4 770 156	7 868 270
Kurzové zisky, z toho:	0	0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	4 770 156	7 868 270
Bankové úroky	75 783	122 822
Výnosy z derivátových operácií	4 694 373	7 745 392
Kurzové zisky	0	56
Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt :	0	0
Náhrada škody zo živelných pohrôm od poisťovne	0	0

3. Čistý obrat

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky auditorom [§ 19 ods. 1 písm. a) zákona o účtovníctve] je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2025	2024
Tržby za vlastné výrobky	45 866	0
Tržby z predaja služieb	40 052 097	40 523 709
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Čistý obrat spolu	40 097 963	40 523 709

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

H. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH**1. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady**

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a mimoriadnych nákladoch:

Názov položky	2025	2024
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	14 652 222	14 340 617
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	25 518	19 500
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	25 518	19 500
Súvisiace audítorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	28 230	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	14 598 474	14 321 117
Licenčné poplatky	225 616	200 000
Ostatné náklady spojené s prevádzkou nehnuteľnosti	741 820	558 906
Nájomné	407 439	1 024 487
Technická údržba, opravy, stráženie a upratovanie	4 222 196	4 181 541
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	968 391	1 409 066
Právne a ekonomické poradenstvo	318 791	166 065
Správa nehnuteľnosti	5 512 032	5 971 797
Ostatné	2 202 189	809 255
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	2 191 457	2 393 519
Manká a škody	0	0
Odškodné	0	0
Odpis pohľadávok	24 417	885 869
Spotrebná daň z elektriny	0	0
Dary	0	0
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	1 921 197	652 960
Poistenie nehnuteľnosti	198 631	181 640
Ostatné	47 212	673 050
Finančné náklady, z toho:	15 772 980	16 615 665
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	58	336
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	15 772 922	16 615 329
Úroky z prijatých bankových úverov	11 143 573	13 344 603
Úroky cashpool	1 362	0
Úroky z prijatých pôžičiek	3 925 715	2 453 433
Bankové poplatky	702 272	817 404
Iné	0	-111

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

I. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2025			2024		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho: teoretická daň	-2 808 568			576 927		
		-674 056	24 %		121 155	21 %
Daňovo neuznané náklady	10 599 931	2 543 983	-91 %	9 805 792	2 059 216	357 %
Výnosy nepodliehajúce dani						
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0 %	-24 990 920	-5 248 093	-910%
Daňová licencia		3 840			3 840	
Zmena sadzby dane					7 271 412	1 260%
Iné	1 043 304	250 393	-9 %	0	0	0
Spolu	11 643 235	2 124 160	-76%	15 285 128	4 207 530	729%
Splatná daň		16 643	1%		21 344	4%
Odložená daň z príjmov		2 107 517	-75%		4 186 186	725%
Celková daň z príjmov		2 124 160	-76%		4 207 530	729%

V roku 2024 Spoločnosť vykázala daňovú povinnosť vo výške 3 840 EUR, v roku 2025 vykázala daňovú povinnosť v sume 3 840 EUR.

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Informácie o iných záväzkoch a majetku**

Spoločnosť nemá podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva 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, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Hrubé príjmy členov štatutárnych orgánov Spoločnosti za ich činnosť pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 0 EUR (v roku 2024: 0 EUR), hrubé príjmy dozorných orgánov Spoločnosti vo výške 0 EUR (v roku 2024: 0 EUR).

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť uskutočnila v priebehu účtovného obdobia nasledujúce transakcie so spriaznenými osobami:

	2025	2024
Elektrická energia z fotovoltaiky	45 866	0
Nájomné a služby prenájmu	412 432	396 569
Ostatné služby	0	78 500
Finančné výnosy	6 399	30 217
Výnosy spolu	464 696	505 286
Náklady na nákup elektriny	1 805 770	2 309 760
Ostatné nákupy	93 904	0
Náklady spolu	1 899 674	2 309 760

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025	31.12.2024
Cashpooling	0	274 054
Pohľadávky z obchodného styku	529 844	12 962
Ostatné	81 612	0
Spolu aktíva	611 456	287 016
Úvery	0	20 379 316
Dlhopisy	0	0
Závazky z obchodného styku	213 202	1 218 140
Ostatné	766 593	0
Pasíva spolu	979 795	21 597 456

M. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Spoločnosť podpísala zmluvu o novom bankovom úvere, ktorým sa splatil aktuálny bankový úver splatný dňa 27.4.2026. V Súvahe k 31.12.2025 je preto úver klasifikovaný ako krátkodobý.

Spoločnosť ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky aj naďalej plní svoje záväzky k dátumu ich splatnosti a stále uplatňuje predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti pri zostavovaní účtovnej závierky.

K dátumu zostavenia účtovnej závierky nie sú vedeniu spoločnosti známe žiadne iné významné následné udalosti, ktoré by ovplyvnili účtovnú závierku k 31. decembru 2025.

N. INÉ

Na podsúvahových účtoch je vedený zapožičaný majetok - plynové masky s príslušenstvom v hodnote 1 811 EUR. Majetok je vo vlastníctve Obvodného úradu Bratislava.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

O. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Stav k 31.12.2024	7 525 000	4 387 225	1 507 500	119 899 054	-12 473 836	-3 630 603	117 214 340
vykázaný							
Úprava chyby minulých období				-3 178 820			-3 178 820
Stav k 31.12.2024 po úprave chyby minulých období	7 525 000	4 387 225	1 507 500	116 720 234	-12 473 836	-3 630 603	120 393 160
Prírastky						-4 932 728	-4 932 728
Vplyv odštiepenia				2 644 157			2 644 157
Úbytky		3 370 392		-6 000 000			-2 629 608
Presuny					-3 630 603	3 630 603	0
Stav k 31.12.2025	7 525 000	1 016 833	1 507 500	113 364 391	-16 104 439	-4 932 728	120 734 197

Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov zahrnuje pohyb reálnej hodnoty derivátov a odloženú daňovú pohľadávku z titulu derivátov.

Spoločnosť v roku 2025 vyplatila dividendy v objeme 6 000 000 EUR.

Spoločnosť k 31.12.2025 vykázala vlastné imanie v hodnote **102 376 556** EUR.

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2024)	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov		Základné imanie	Zákonné rezervné fondy	Nerozdelený zisk minulých rokov	Neuhradená strata minulých rokov	Výsledok hospodárenia a bežného účtovného obdobia	Spolu
	Základné imanie	Základné imanie						
Stav k 31.12.2023	7 525 000	9 434 641	886 479	133 399 054	-22 300 650	10 447 834	139 392 358	
vykázaný								
Úprava chyby minulých období								
Stav k 31.12.2023 po úprave chyby minulých období	7 525 000	9 434 641	886 479	133 399 054	-22 300 650	10 447 834	139 392 358	
Prírastky						-3 630 603	-3 630 603	
Vplyv odštiepenia							0	
Úbytky		-5 047 416		-13 500 000			-18 547 416	
Presuny			621 021		9 826 813	-10 447 834	0	
Stav k 31.12.2024	7 525 000	4 387 225	1 507 500	119 899 054	-12 473 837	-3 630 603	117 214 340	

Spoločnosť k 31.12.2024 vykázala vlastné imanie v hodnote 117 214 340 EUR.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

P. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2025

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe.

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.

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