

EUROVEA 2, s. r. o.

Dodatok správy nezávislého
audítora týkajúci sa výročnej
správy za rok 2025.

Obsah

Dodatok správy nezávislého audítora týkajúci sa výročnej správy
Výročná správa Spoločnosti zostavená za rok 2025

Príloha:

Správa nezávislého audítora a účtovná závierka za rok 2025



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11
Web www.kpmg.sk

Dodatok správy nezávislého audítora vydanej dňa 15. mája 2026 týkajúci sa výročnej správy

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“)

Spoločníkovi a konateľovi spoločnosti Eurovea 2, s. r. o.

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Eurovea 2, s. r. o. („Spoločnosť“) k 31. decembru 2025, ktorá je uvedená v priloženej výročnej správe. K účtovnej závierke sme dňa 15. mája 2026 vydali nemodifikovanú správu nezávislého audítora. Tento dodatok dopĺňa vyššie uvedenú správu audítora výlučne len s ohľadom na nasledujúce informácie:

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve, ale nezahŕňujú účtovnú závierku a našu správu audítora k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe, a okrem rozsahu výslovne uvedeného v našej správe, neposkytujeme žiadnu formu uistenia k týmto informáciám.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe nami vykonanej práce prideme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.



Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

V súvislosti s výročnou správou zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme po jej obdržaní vyjadrili názor na to, či sú tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie, a či obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru, vo všetkých významných súvislostiach:

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme uviedli, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávosti. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Audítorská spoločnosť:

KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Bratislava, 28. mája 2026

Zodpovedný audítor:

Ing. Branislav Prokop
Licencia UDVA č. 1024

Výročná správa EUROVEA 2 2025



Obsah:

1.	PROFIL EUROVEA 2, S. R. O.	5
2.	ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA.....	6
4.	SÚHRN KLÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA	11
5.	ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA	13
6.	RIZIKOVÉ FAKTORY	14
7.	SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK 2025.....	17

1. Profil EUROVEA 2, s. r. o.

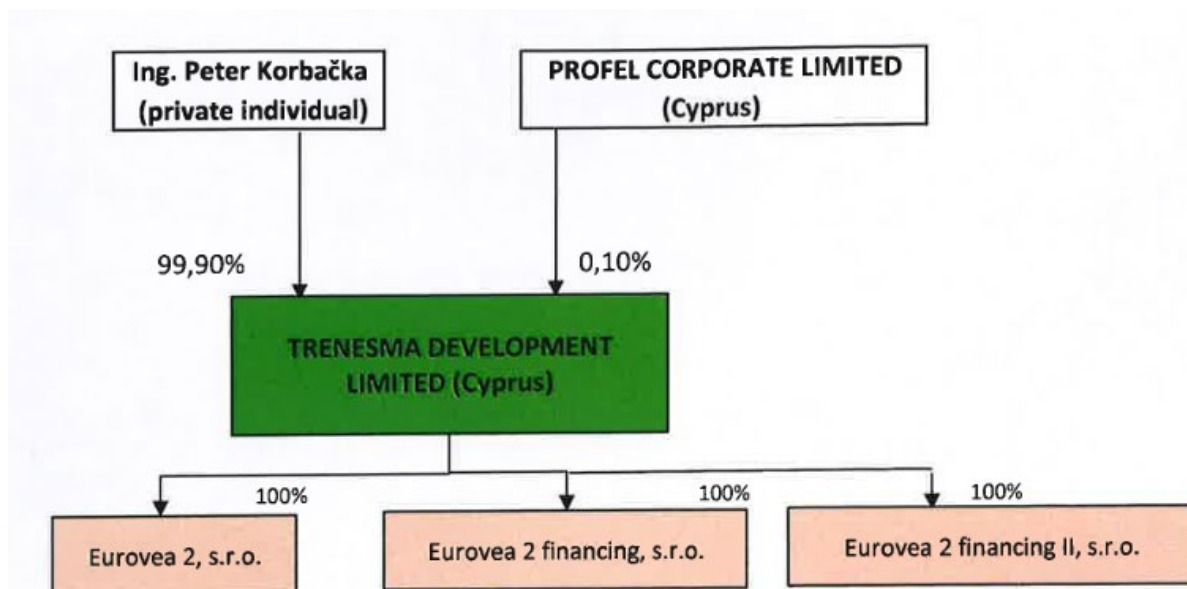
EUROVEA 2, s. r. o. (ďalej aj ako Spoločnosť) pôsobí na bratislavskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje obchodno-kancelársky komplex EUROVEA 2 zahŕňajúci 28 710 m² obchodných plôch, 18 507 m² kancelárskych plôch.

EUROVEA 2, s. r. o. sa nezaobrá developerskou činnosťou. Hlavnou činnosťou EUROVEA, s. r. o. je prenájom vlastných obchodných a kancelárskych priestorov.

EUROVEA 2, s. r. o. je vlastníkom nehnuteľností a poskytuje priestory na prenájom. Správu majetku, tzv. „Asset manažment“ a „Property manažment“ a ostatné ďalšie služby si objednáva od expertov z odvetvia, pričom správu nehnuteľnosti a prevádzku obchodných a kancelárskych budov zabezpečuje spoločnosť EUROVEA Retail Services, s.r.o.

Jediným spoločníkom EUROVEA 2, s. r. o. je spoločnosť Trenesma Development Limited so 100% podielom na základnom imaní.

Organizačná štruktúra a pozícia EUROVEA 2, s. r. o. v skupine:



Portfólio

Obchodné Centrum

Obchodné priestory nákupnej galérie Eurovea 2 s celkovou nájomnou plochou 28 710 m², s aktuálnou obsadenosťou 91,3 % a priemernou dobou do exspirácie nájomných zmlúv 3,62 roku. K 31. decembru 2025 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov obchodnej pasáže a nábrežia vo výške 6,5 milióna EUR.

Kancelárie

Kancelárske budovy s celkovou nájomnou plochou 18 507 m² s aktuálnou obsadenosťou 60,03 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 7,1 roka. K 31. decembru 2025 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov kancelárskych priestorov vo výške 1 080tis. EUR.

2. Analýza trhov a trendy vývoja

Makroekonomické faktory

Výkon slovenskej ekonomiky vzrástol aj vo 4. štvrtroku 2025, a to medziročne aj medzikvartálne. Tempo rastu bez sezónneho očistenia bolo najvyššie zo všetkých štvrtrokov vlaňajška a druhé najvyššie po zohľadnení sezónnosti.

Hrubý domáci produkt (HDP) v stálych cenách vo 4. štvrtroku 2025 medziročne vzrástol o 1 %, čo bolo najvyššie tempo v minulom roku. Po očistení výsledkov o sezónne vplyvy HDP medziročne vzrástol o 0,8 % a v porovnaní s tretím štvrtrokom 2025 sa zvýšil o 0,2 %. Vyplýva to z údajov zverejnených ako rýchly odhad HDP za posledný štvrtrok roka 2025, ktorý sa publikuje ako prvý predbežný výsledok o ekonomike SR.

Rast hrubého domáceho produktu bol vo 4. štvrtroku 2025 podporený výraznejším rastom investícií, predovšetkým v sektore verejnej správy a tiež kladným saldom zahraničného obchodu.

Celková zamestnanosť v referenčnom období dosiahla 2 milióny 434-tisíc osôb a medziročne sa znížila o 0,2 %. Po očistení o sezónne vplyvy počet zamestnaných osôb medziročne klesol o 0,1 % a medzikvartálne (v porovnaní s 3. štvrtrokom 2025) vzrástol o 0,1 %.

Priemerná inflácia v roku 2025 bola 4 %.

Rast spotrebiteľských cien za uplynulý rok bol citeľne dynamickejší ako v roku 2024, cenový nárast sa zrýchlil až v 8 odboroch. Extrémne vzrástli ceny nealko nápojov a viaceré služby ako stravovanie, poistenie aj osobná a sociálna starostlivosť. Samotné potraviny zdraželi najmenej za posledných 9 rokov. Ceny bývania s energiami v porovnaní s rokom 2024 síce zdynamizovali rast vplyvom drahšieho vodného a stočného, tempo rastu však zostalo podpriemerné.

Priemerná hodnota inflácie v súhrne za celý rok 2025 dosiahla 4 %. Spotrebiteľské ceny vzrástli dynamickejšie ako v roku 2024 (+2,8 %), ale výrazne pomalšie ako v rokoch 2023 a 2022, kedy bola inflácia až dvojciferná.

V priebehu roka 2025 spotrebiteľské ceny rástli vo všetkých 12 hlavných odboroch spotrebného koša. Cenový rast ani v jednom odbore nepresiahol 10 %, súčasne však rast nad 5 % malo až päť odborov, a to vzdelávanie, reštaurácie s hotelmi, rozličné tovary so službami, ako aj alkoholické nápoje s tabakom a pošty so spojmami. Kľúčovým vplyvom bola skutočnosť, že v roku 2025 došlo až v 8 odboroch k medziročnému zdynamizovaniu tempa rastu cien. Najvýraznejšie medziročné zvýšenie tempa rastu cien nad 2 percentuálne body (p. b.) zaznamenali reštaurácie a hotely, bývanie s energiami, rekreácia s kultúrou ako aj rozličné tovary a služby. Naopak, najdynamickejšie medziročné spomalenie rastu cien o viac ako 4 p. b. zaznamenalo zdravotníctvo.

Významné vplyvy na rast cien v roku 2025

K zrýchleniu rastu priemernej ročnej inflácie výraznejšie prispeli vyššie ceny vo váhovo menších odboroch. Zdražovanie zaznamenali služby v reštauráciách a hoteloch o 8,8 %, a to výrazne vyššími cenami stravovacích služieb. Cenový vývoj ovplyvnili aj drahšie rozličné tovary a služby (+6,4 %), predovšetkým dopravné

poistenie, ako aj služby osobnej a sociálnej starostlivosti, ako kadernícke služby či sociálne zariadenia pre seniorov.

Významný vplyv na rast ročnej inflácie mali aj ceny bývania s energiami aj potravín a nealkoholických nápojov. Tieto dve položky tvoria takmer polovicu výdavkov slovenských domácností. Ceny bývania a energií boli medziročne vyššie o 2,6 %, čo bolo ovplyvnené najmä dvojciferným nárastom cien dodávky vody a zberu smetí. Kľúčové ceny energií – elektriny a plynu - evidovali medziročný rast len do 2 %.

Ceny potravín a nealkoholických nápojov v priemere za rok vzrástli o 3,1 %. Bolo to viac ako v roku 2024 (+2,5 %), ale neovplyvnili to ceny samotných potravín, ale rekordne rastúce ceny nealko nápojov. Tie zaznamenali historicky najvyššie tempo rastu cien vlni o takmer 18 %. Ceny potravín sa zvyšovali miernejšie, v priemere o 1,8 %, čo bola najnižšia hodnota od roku 2017. Ceny rástli v 7 z 9 sledovaných skupín potravinových produktov, pokles cien evidovalo iba mäso a zelenina. Najdynamickejšie, o viac ako 6 % vzrástli ceny mlieka so syrmami a vajcami, a tiež olejov s tukmi. Vyššie boli aj ceny ovocia, chleba s obilninami, cukru s cukrovinkami aj potravinárskych pochutín.

Nad úrovňou ročného priemeru bol aj rast cien v odbore rekreácia a kultúra (+4,7 %), v ktorom evidovali najväčší cenový skok rekreačné, športové a kultúrne služby najmä vplyvom drahších vstupeniek na podujatia. Výrazne nadpriemerný rast zaevidovali v roku aj služby a tovary v odboroch vzdelávanie (+9,8 %), a tiež alkoholické nápoje s tabakom (+5,6 %).

Najpomalšie v priebehu roka 2025 vzrástli ceny v odbore doprava (+2,3%). Medziročne lacnejšie pohonné látky a motorové vozidlá sčasti vykryli takmer 10 % zdraženie železničnej a 16 % nárast cien cestnej dopravy. Medzi najpomalšie rastúce ceny v roku 2025 patrilo aj zdravotníctvo (+ 2,5 %), a to vplyvom medziročného zlacnenia farmaceutických výrobkov o takmer 1 %

Vývoj jadrovej a čistej inflácie za rok 2025

Pri ročnej úhrnnej miere medziročnej inflácie 4 % za rok 2025 dosiahla jadrová inflácia hodnotu 3,2 % a čistá inflácia hodnotu 3 %.

Vývoj zamestnanosti a miezd za rok 2025.

Posledný mesiac v roku 2025 potvrdil reálne medziročné rasty miezd naprieč odvetviami slovenskej ekonomiky, a to od 0,9 % do 7,9 %. V súhrne za celý rok 2025 reálne mzdy vzrástli vo väčšine sledovaných odvetví do 3 %, v stavebníctve, ako aj v reštauráciách spolu s pohostinstvami bol ich rast ešte vyšší. Jediné odvetvie s reálnym poklesom platov v decembri aj za rok boli vybrané trhové služby.

Priemerná nominálna mesačná mzda¹⁾ v decembri 2025 medziročne vzrástla vo všetkých 10 mesačne sledovaných odvetviach. Rasty miezd sa pohybovali od 3,7 % vo vybraných trhových službách do 12 % v reštauráciách spolu s pohostinstvami. Súčasne v 5 odvetviach bol rast nominálnych miezd vyšší ako 8 %.

Reálny rast miezd, teda rast očistený o vplyv inflácie, zaznamenalo medziročne až 9 z 10 odvetví. Mzdy reálne rástli od 0,9 % v predaji vozidiel vrátane ich opráv do 7,9 % v reštauráciách a pohostinstvách. Dynamickejší rast nad 5 % dosiahli aj podniky v informáciách a komunikácii a tiež v stavebníctve. Jediné odvetvie, v ktorom mzdy reálne medziročne poklesli, a to o 0,1 %, boli vybrané trhové služby

V súhrne za celý rok 2025 nominálne mzdy medziročne vzrástli vo všetkých 10 mesačne sledovaných odvetviach. Najdynamickejšie rasty kumulatívne za rok dosiahli v reštauráciách s pohostinstvami, a to o 9 %. Navýšenie o viac ako 7 % zaznamenali aj v informáciách a komunikácii, v maloobchode, ako aj v stavebníctve.

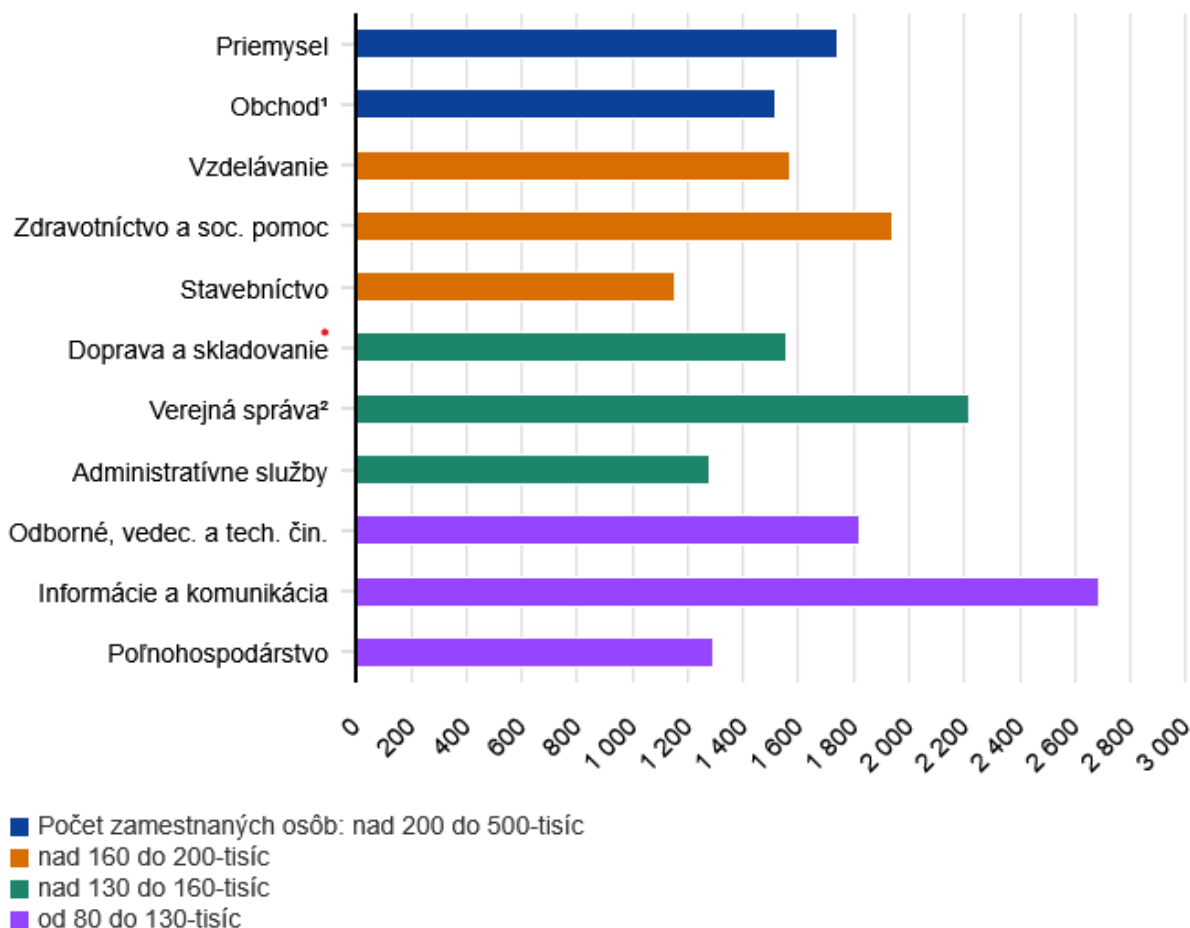
Po odpočítaní vplyvu inflácie reálny rast dosiahli mzdy v 9 z 10 mesačne sledovaných odvetví. Najvyšší priemerný mesačný rast v súhrne za celý rok 2025 evidovali reštaurácie s pohostinstvami (+4,8 %) a

stavebníctvo (+3,3 %). Vyšší nárast reálnych miezd nad 2 % v priemere za celý rok bol aj v priemysle, ďalej v ubytovaní, a tiež v maloobchode, a aj v informáciách vrátane komunikácie. Jediným odvetvím, v ktorom na celoročnej úrovni mzdy reálne poklesli, a to o 1,2 %, boli vybrané trhové služby.

Priemerná mesačná mzda v odvetviach za rok 2025

(v eurách)

☰ Menu



3. Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka

Vývoj a stav jednotlivých trhov s kancelárskymi a maloobchodnými priestormi

Rok 2025 priniesol dve významné zmeny v metodológii výpočtu a sledovania dát na bratislavskom kancelárskom trhu. Cieľom týchto úprav je zvýšiť presnosť a objektivitu prezentovaných údajov.

Prvou zmenou bola úprava výpočtu celkovej ponuky kancelárskych priestorov, na ktorú sme už upozorňovali v minulých kvartáloch. Po novom do celkového počtu vstupujú výhradne priestory určené na komerčné využitie. Z celkovej výmery boli vyradené tzv. owner-occupied budovy, teda objekty, ktoré sú vo vlastníctve jednej entity a zároveň sú ňou plne využívané, napríklad firemné centrály.

Na základe novej metodológie dosahuje celková výmera kancelárskych priestorov v Bratislave 1,75 milióna m², oproti pôvodným 2,05 milióna m². Z tejto prepočítanej výmery tvorí 22 % kancelárskych priestorov štandard A+, 38% štandard A a 40 % štandard B. V tomto štvrtroku pribudol na trh dokončený projekt Zváračák so 4 000 m² kancelárskych priestorov kategórie B.

Druhou zásadnou zmenou je nový prístup k hodnoteniu budov so zelenými certifikátmi. Kým v minulosti boli do tejto kategórie zaradené budovy bez ohľadu na to, či certifikáciu získali za samotnú výstavbu alebo prevádzku, po novom sú do tejto skupiny zahrnuté výlučne budovy, ktoré disponujú certifikátom reflektujúcim ich reálnu prevádzku. Ide o certifikácie zamerané na správu budovy, efektívne hospodárenie so zdrojmi a dlhodobú udržateľnosť.

Zelené budovy

V nadväznosti na zmenu metodológie je za zelenú budovu považovaná výlučne taká budova, ktorej prevádzka funguje v súlade so zásadami trvalej udržateľnosti.

Podľa aktualizovaných údajov sa v Bratislave nachádza 691 000 m² kancelárskych priestorov s platným certifikátom zelenej alebo trvalo udržateľnej budovy na prevádzku, čo predstavuje 40 % z celkového objemu kancelárskych priestorov v meste.

V porovnaní s pôvodnou metodológiou došlo k poklesu certifikovaných zelených priestorov o približne 160-tisíc m². Zároveň sa však 200-tisíc m² kancelárskych priestorov nachádza v procese posudzovania, pričom v prípade úspešného dosiahnutia certifikácie by sa mohol celkový objem zelených priestorov v blízkej dobe výrazne navýšiť.

Aktuálne má Bratislava 38 kancelárskych budov, ktoré sú držiteľmi jedného z dvoch medzinárodne uznávaných certifikátov – BREEAM alebo LEED. Z certifikovanej ponuky tvorí 53 % BREEAM a 47 % LEED.

Najvyššie hodnotenie LEED Platinum dosiahli budovy Digital Park II+III a Einpark Offices, pričom Einpark Offices je zároveň jedinou budovou v Bratislave s certifikátom LEED Zero Carbon.

Transakcie na trhu kancelárskych priestorov (office take-up)

Rok 2025 bol napriek turbulentným udalostiam na domácej aj zahraničnej scéne rekordným rokom pre trh kancelárskych priestorov v Bratislave. Trh zaznamenal najvyššiu úroveň aktivity od začiatku systematického monitorovania dát.

Počas minulého roka sa uzavreli kancelárske transakcie v celkovej výmere 271-tisíc m², čo predstavuje medzироčný nárast o 35 % oproti roku 2024.

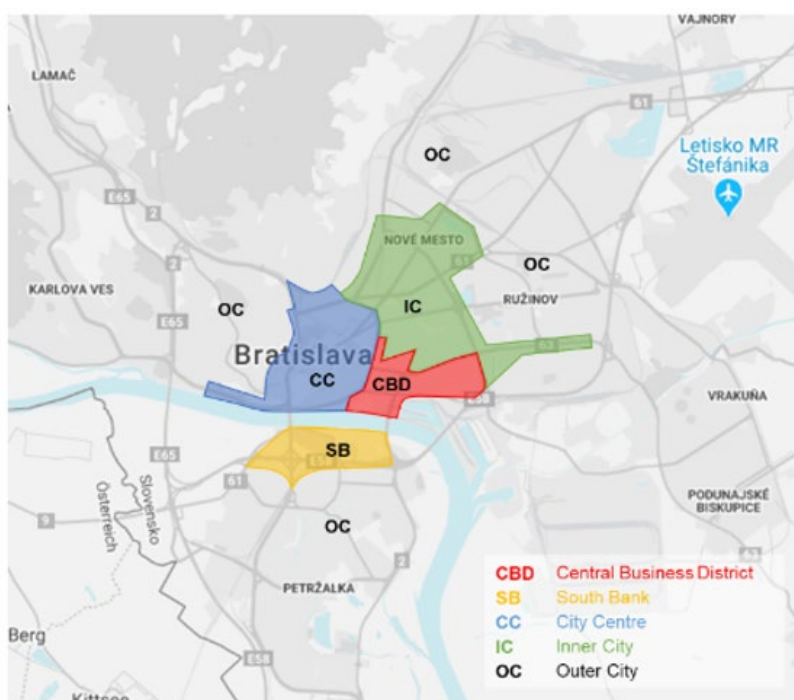
Z hľadiska časového rozloženia bola aktivita výrazne koncentrovaná do štvrtého kvartálu, ktorý sa stal nosným obdobím celého roka. Zatiaľ čo počas prvých troch kvartálov sa spolu podpísali zmluvy na úrovni 125-tisíc m², samotný štvrtý kvartál priniesol až 146-tisíc m² nových transakcií.

Tento vývoj potvrdzuje dlhodobý charakter kancelárskeho trhu, kde sa rozhodujúca časť transakcií tradične realizuje práve v závere roka.

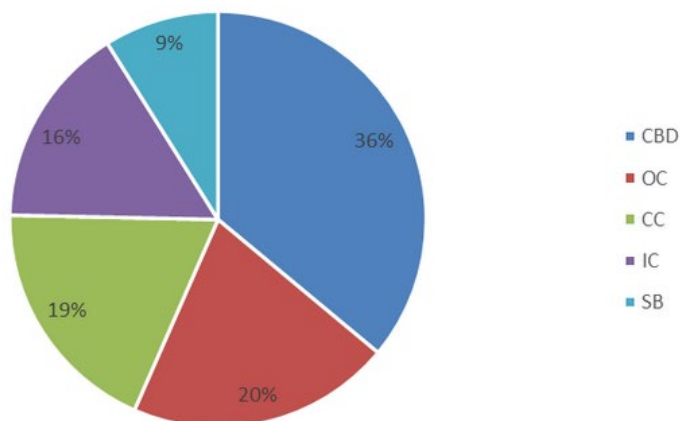
Väčšinu prenájmov vo štvrtom kvartáli tvorili renegociácie (prerokovania), ktoré predstavovali 70 % z celkového objemu. Nasledovali nové nájomné zmluvy s podielom 16 %, pred-prenájmy tvorili 12 % expanzie 3 %.

Z pohľadu zdrojov dopytu dominoval trhu finančný sektor, ktorý sa podieľal na celkovej aktivite na úrovni 23 %. Druhé najväčšie zastúpenie zaznamenal verejný sektor s 19 % podielom, pričom v tomto segmente bolo uzatvorených takmer 28 200 m² kancelárskych priestorov. Najväčší obchod na trhu bol zaznamenaný práve vo verejnom sektore a týkal sa predĺženia nájomnej zmluvy s celkovou výmerou 21 500 m².

Posledný kvartál bol charakteristický uzatvorením viacerých veľkých obchodov. Štyri z nich presiahli výmeru 10 000 m² a ďalších 30 malo rozlohu nad 1 000 m². Takmer 70% týchto väčších objemov predstavovali predĺženia nájmov v existujúcich priestoroch, prípadne expanzie nájomcov.

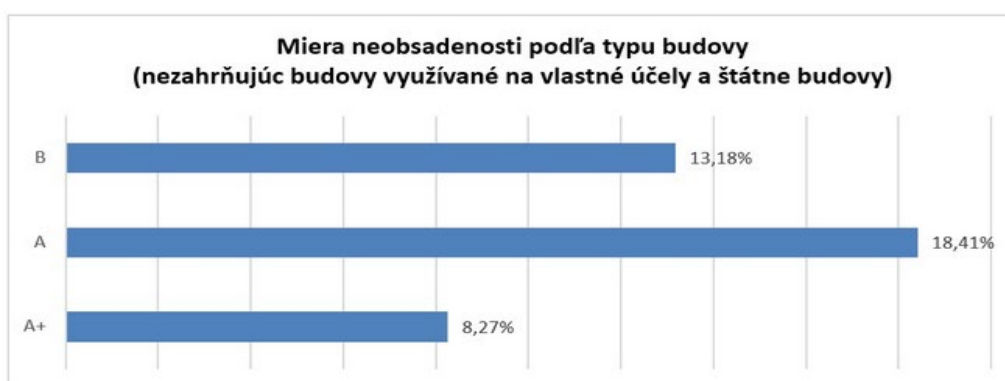


Celková výmera prenajímateľných plôch moderných kancelárskych priestorov podľa rozdelenia BRF



Neobsadenosť kancelárskych priestorov (office vacancy)

Neobsadenosť kancelárskych priestorov (office vacancy) pri pôvodnom „stocku“ 2,05 mil. m² dosahuje 12,25 %, zatiaľ čo podľa novej metodiky pri výmere 1,75 mil. m² predstavuje 14,09 %. Rozdiel je spôsobený tým, že vyradené budovy boli (zväčša) plne obsadené, a teda v novej metodike už neznižujú mieru neobsadenosti. Miera neobsadenosti zaznamenala najvýraznejší pokles za posledné tri kvartály a aktuálne dosahuje najnižšiu úroveň od začiatku roka 2023.



Nájomné (prime rent)

Nájomné (prime rent) oproti minulému štvrtroku vzrástlo na úroveň 21,00 EUR/m²/mesiac, pričom jeho ďalší rast očakávame aj v roku 2026.

4. Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka

Kľúčové udalosti roka

Spoločnosť podpísala v septembri 2025 zmluvu o syndikovanom úvere vo výške 120 431 669,92 s konzorciom bánk na čele Tatra bankou, a.s. čím vyplatila pôvodné úvery.

Zostatok syndikovaného úveru k 31.12.2025 je 120 426 696,35 EUR.

Kľúčové ukazovatele výkonnosti

Z pohľadu prevádzkovej výkonnosti spoločnosť sleduje každý zo segmentov samostatne. V segmente Obchodné centrum a v segmente Kancelárskych priestorov spoločnosť vykázala nárast v porovnaní s predošlým rokom.

Obchodné centrum

Výkonnosť obchodného centra rástla, z dôvodu postupného obsadzovania priestorov, keďže obchodné centrum bolo otvorené v roku 2023. Výnosy z nájmu 6,5 mil. EUR. Návštevnosť (Footfall) dosiahla skoro 17,3 mil. návštevníkov čo je 7,4 % nárast oproti minulému roku (16,1 mil.). Obsadenosť obchodného centra dosiahla 91,3 %.

Kancelárske budovy

Výnosy z nájmu boli 1 080 tis. EUR. Obsadenosť bola na úrovni 60,03 %.

Investičné projekty

Rovnako ako v predchádzajúcich rokoch, tak aj v roku 2025, Spoločnosť realizovala investičné projekty. Investičné projekty sa týkali hlavne fit-outov officových nájomcov ako aj retailových nájomcov. Tieto investície do fit-outov vstúpili do obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku. Tieto investície sú na obnovu nákupného centra a aj na zvýšenie komfortu návštevníkov.

Výhľad a priority pre rok 2026

V roku 2026 sa bude manažment usilovať o udržanie pozície na trhu a prestíže tak obchodného centra ako aj kancelárskych budov na konkurenčnom trhu. Manažment sa bude aj naďalej snažiť o udržanie a rozvoj kvalitného portfólia nájomcov tak, aby bol zaistený bezpečný a stabilný príjem s potenciálom rastu. Navýšená kapacita kancelárskych priestorov bude prenajatá v roku 2026.

5. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia

Finančná pozícia

Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu majetku revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre oba jej segmenty, Obchodné centrum a Kancelárske priestory.

Skrátená Súvaha	31.12.2025	31.12.2024
tis. EUR	Auditované	Auditované
Spolu majetok	205 663	208 037
Pozemky	29 617	29 617
Stavby	169 525	170 272
Obstarávaný dlhodobý majetok	0	509
Dlhodobý finančný majetok	0	0
Obežný majetok	5 162	6 122
Vlastné imanie	17 785	-598
Základné imanie	45 875	15 875
Spolu záväzky	186 874	207 702
Vydané dlhopisy	0	0
Dlhodobé bankové úvery	118 387	0
Krátkodobé záväzky	1 000	80 400
Bežné bankové úvery	2 039	124 291
Spolu časové rozlíšenie	1 005	934
Časové rozlíšenie	1 005	934

Finančná výkonnosť

Skrátený výkaz ziskov a strát	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
tis. EUR			
Výnosy z hospodárskej činnosti	12 296	12 659	14 863
Náklady na hospodársku činnosť	13 910	13 428	14 511
Odpisy a opravné položky k majetku	6 056	5 932	2 435
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-1 614	-769	352
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-10 119	-11 860	-9 187
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-11 737	-12 633	-8 835

Výnosy z hospodárskej činnosti (tržby, služby a ostatné) sú oproti roku 2024 nižšie o 363 tis. EUR.

Tržby za vlastné výkony a tovar

	2025 EUR	2024 EUR
Služby		
Nájomné	7 611 176	6 329 407
Prefaktúracia prevádzkových nákladov	3 638 595	5 058 030
Iné	1 002 337	1 205 499
	12 252 108	12 592 936
Spolu	12 252 108	12 592 936

V roku 2025 boli tržby z prenájmu nehnuteľností vo výške 7,6 mil. EUR čo je oproti roku 2024 (6,3 mil. EUR) nárast o 1,3 mil. EUR, tento nárast tržieb za nájomné spôsobilo postupné zvyšovanie obsadenosti priestorov v priebehu roku 2025.

Prehľad nákladov na nakúpené služby

	2025 EUR	2024 EUR
Manažment fees	600 000	600 000
Nájomné	129 164	72 096
Služby pre nájomcov		
<i>Public relations, marketing</i>	255 325	277 143
<i>Upratovanie</i>	857 858	943 525
<i>Strážna služba</i>	852 609	756 085
<i>Opravy a údržba</i>	125 011	151 285
<i>Príspevky nájomníkom</i>	0	0
Audit a poradenstvo	33 521	34 693
Poplatky za upísanie dlhopisov	0	0
Iné	1 867 844	1 785 211
Spolu	4 858 280	4 620 038

Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2025.

6. Rizikové faktory

Z pohľadu Spoločnosti existujú najmä nasledujúce rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky.

Závislosť na prenájme nehnuteľností a celkových ekonomických podmienkach

Hospodárske výsledky Spoločnosti sú závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti obchodných a kancelárskych nebytových priestorov v komplexe EUROVEA 2 takými nájomcami, ktorí sú ochotní a schopní riadne a včas platiť dohodnuté nájomné. Dopyt po prenájme obchodných a kancelárskych priestorov je závislý okrem iného aj od všeobecných ekonomických podmienok na trhu, ako je rast hrubého domáceho produktu, miera nezamestnanosti, inflácie či investícií. Akákoľvek výraznejšia strata nájomcov, prípadne pokles dopytu

po prenájme administratívnych budov alebo kancelárskych plôch by mohla negatívne ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu Spoločnosti.

Riziko konkurencie, zníženia trhového nájomného a cenové riziko

Spoločnosť podniká v oblasti realitného trhu, na ktorom musí pružne reagovať na meniacu sa situáciu, na správanie konkurencie a požiadavky nájomcov a spotrebiteľov. Napriek tomu, že Spoločnosť vlastní jeden z najvýznamnejších obchodno-kancelárskych komplexov v Bratislave, čelí na realitnom trhu veľkému počtu konkurentov, ktorých počet sa neustále zvyšuje s pribúdaním nových realitných projektov. Zvýšenie konkurencie vrátane budovania nových realitných projektov, preto môže nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Spoločnosti.

Spoločnosť je tiež vystavená riziku, že trhové nájomné v dôsledku rastúcej konkurencie alebo z iných dôvodov môže mať v budúcnosti aj klesajúcu tendenciu, najmä ak by ponuka obchodných a administratívnych nehnuteľností na prenájom v podstatnej miere prevládla dopyt po nich. Prípadné znížovanie trhového nájomného by mohlo mať negatívny dopad na hospodárenie Spoločnosti.

Kreditné riziko

Kreditné riziko znamená riziko neschopnosti dlžníka plniť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov, ktoré môžu viesť k finančným stratám. Spoločnosť je vystavená kreditnému riziku najmä z prenájmu nehnuteľností a z finančných aktivít, vrátane vkladov v bankách a pôžičiek poskytnutých tretím osobám a iných finančných instrumentov. Manažment Spoločnosti má zavedenú kreditnú politiku a vystavenie kreditnému riziku je tak monitorované na priebežnej báze.

Riziko likvidity

Hlavným cieľom riadenia rizika likvidity je obmedziť riziko, že Spoločnosť nebude mať k dispozícii zdroje na pokrytie svojich dlhov, pracovného kapitálu a kapitálových výdavkov, ku ktorým je zaviazaná. Riadenie likvidity Spoločnosti má za cieľ zabezpečiť zdroje, ktoré budú k dispozícii v každom okamihu tak, aby zabezpečili úhradu dlhov, akonáhle sa stanú splatnými. Spoločnosť používa rozličné metódy na riadenie rizika likvidity, napríklad riadi riziko likvidity priebežným monitorovaním plánovaného a aktuálneho cash flow tak, že svoje investície do nehnuteľností financuje dlhodobo, pravidelne ich refinancuje a príjmami z nájomného a zo služieb spojených s nájmom pokrýva krátkodobé záväzky a čiastočne aj investície do nehnuteľností. Spoločnosť môže byť vystavená podmienenému riziku likvidity, ktoré vyplýva z úverových zmlúv a z vydaných dlhopisov, podľa ktorých pri porušení stanovených zmluvných dojednaní môže veriteľ požadovať predčasnú splatnosť úveru, čo môže viesť k dodatočnej potrebe finančných prostriedkov skôr ako podľa pôvodnej zmluvnej splatnosti. Spoločnosť monitoruje plnenie úverových podmienok pravidelne a stanovuje cieľové hodnoty, ktoré majú byť dosiahnuté za účelom neporušenia úverových záväzkov.

Kvalifikovaná účasť na základnom imaní

Vlastníkom EUROVEA 2, s. r. o. je spoločnosť TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 11, Nikózia 1061, Cyprus, Cypruská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom Obchodu, Priemyslu a Cestovného Ruchu, Odbor Registra Spoločností pod registračným číslom: HE 398212, ktorá vlastní 100% Spoločnosti.

Informácie o základnom imaní

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 je 45 875 000 EUR (k 31. decembru 2024 je 15 875 000 EUR). Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Návrh na rozdelenie zisku a úhrade straty

Spoločnosť dosiahla za účtovné obdobie 2025 stratu vo výške –11 737 tisíc EUR. Návrh štatutárneho orgánu je preúčtovanie straty na účet neuhradených strát minulých rokov.

Ostatné doplňujúce údaje

Spoločnosť nevynakladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť nemá významný vplyv na zamestnanosť. Spoločnosť nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto výročnej správe v nej mali byť obsiahnuté. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť riadi finančné riziko, finančné toky a sleduje parametre likvidity. Vnútnú kontrolu Spoločnosť zabezpečuje pravidelným sledovaním finančného plánu a celkovej finančnej situácie. Spoločnosť nebola vystavená cenovým rizikám. Úverovému riziku bola Spoločnosť vystavená predovšetkým pri pohľadávkach voči zmluvným partnerom z obchodného styku, pri poskytnutých preddavkoch a úveroch. Spoločnosť má vypracovanú kreditnú politiku a kreditné riziko je tak monitorované na priebežnej báze.

Vyhlásenie predstavenstva Spoločnosti

Individuálna účtovná závierka a výročná správa k 31.12.2025 je vypracovaná v súlade s osobitnými právnymi predpismi a zároveň poskytuje pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti.

Dátum: 04.03.2026

Martin Hruška
Konateľ

Eurovea 2, s. r. o.

Správa nezávislého audítora
z auditu účtovnej závierky
k 31. decembru 2025

Obsah

Správa nezávislého audítora

Príloha:

Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. decembru 2025 v členení:

- súvaha k 31. decembru 2025;
- výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembrom 2025;
- poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2025



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11
Web www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľovi spoločnosti Eurovea 2, s. r. o.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Eurovea 2, s. r. o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2025;
- výkaz ziskov a strát za rok od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025; a
- poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

(„účtovná závierka“)

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2025 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa Medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, „ISAs“). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky.

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítora (ďalej len „Etický kódex audítora“), vrátane etických požiadaviek zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite.

Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve, ale nezahŕňujú účtovnú závierku a našu správu audítora k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe, a okrem rozsahu výslovne uvedeného v našej správe, neposkytujeme žiadnu formu uistenia k týmto informáciám.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe nami vykonanej práce prídeme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

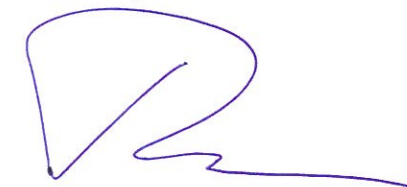
Keď obdržíme výročnú správu, vydáme Dodatok k správe nezávislého audítora v súlade so zákonom o štatutárnom audite, v ktorom na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky vyjadríme názor, či vo všetkých významných aspektoch:

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie; a
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho v dodatku uvedieme, či sme identifikovali významné nesprávnosti v iných informáciách uvedených na základe poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Audítorská spoločnosť:

KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:

Ing. Branislav Prokop
Licencia UDVA č. 1024

Bratislava, 15. mája 2026

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 31.12.2025



Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Č D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2120549002 IČO 50957279 SK NACE 68.20.0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2 0 2 5 do 1 2 2 0 2 5 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Eurovea 2, s. r. o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

PRIBINOVA

Číslo

10

PSČ

Obec

81109 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Mestský súd Bratislava III, Oddiel Sr
o, Vložka číslo 144873/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0903415737

E-mailová adresa

RJURIK@EUROVEA.COM

Zostavená dňa:

30.03.2026

Schválená dňa:

. 20

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo
podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

DIČ: 2120549002

IČO: 50957279

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1		2		3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto		Netto
	Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74	01	220 186 964	14 524 125	205 662 839	208 037 424	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	215 043 278	14 464 690	200 578 588	201 877 170	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	1 476 960	222 206	1 254 754	1 297 094	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0	0	0	
2.	Softvér (013)-/073, 091A/	05	92 985	45 020	47 965	55 088	
3.	Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/	06	1 299 788	177 186	1 122 602	1 096 114	
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	0	0	0	0	
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	0	0	0	0	
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	0	0	0	0	
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10	84 187	0	84 187	145 892	
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	213 566 318	14 242 484	199 323 834	200 580 076	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	29 616 583	0	29 616 583	29 616 583	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	183 636 239	14 111 206	169 525 033	170 271 963	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	300 730	131 278	169 452	170 372	
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0	0	0	
5.	Základné stádo a fažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0	0	0	0	
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	0	0	0	0	
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	0	0	0	509 167	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	12 766	0	12 766	11 991	
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20	0	0	0	0	
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	0	0	0	0	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	0	0	0	0	
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	0	0	0	0	
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	0	0	0	0	
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	0	0	0	0	
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	0	0	0	0	
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0	0	0	0	
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28	0	0	0	0	

DIČ: 2120549002

IČO: 50957279

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	0	0	0	0
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	0	0	0	0
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	0	0	0	0
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	0	0	0	0
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	5 221 786	59 435	5 162 351	6 121 851
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	0	0	0	0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	0	0	0	0
3.	Výrobky (123) - /194/	37	0	0	0	0
4.	Zvieratá (124) - /195/	38	0	0	0	0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	0	0	0	0
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40	0	0	0	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	0	0	0	0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0	0	0	0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	0	0	0	0
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50	0	0	0	0
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	0	0	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 639 215	59 435	1 579 780	2 470 511
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 542 019	59 435	1 482 584	2 212 918

DIČ: 2120549002

IČO: 50957279

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 542 019	59 435	1 482 584	2 212 918
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	0	0	0	0
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0	0	0	0
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	0	0	0	96 817
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	107 678
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	97 196	0	97 196	53 098
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r . 67 až r. 70)	66	0	0	0	0
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67	0	0	0	0
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	0	0	0	0
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69	0	0	0	0
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0	0	0	0
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 582 571	0	3 582 571	3 651 340
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	0	0	0	0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 582 571	0	3 582 571	3 651 340
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	-78 100	0	-78 100	38 403
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	218	0	218	330
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	48 296	0	48 296	38 073
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	0	0	0	0
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	-126 614	0	-126 614	0

DIČ: 2120549002		IČO: 50957279		Súvaha Úč POD 1-01	
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79	205 662 839	208 037 424	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	17 784 087	-598 459	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	45 875 000	15 875 000	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	45 875 000	15 875 000	
2.	Zmena základného imania +/- 419	83	0	0	
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84	0	0	
A.II.	Emisné ážio (412)	85	0	0	
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	0	0	
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	975 061	975 061	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	975 061	975 061	
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89	0	0	
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	0	0	
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	0	0	
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	0	0	
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	0	-119 902	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	0	-119 902	
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95	0	0	
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0	
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	-17 328 619	-4 695 597	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	4 509 031	4 509 031	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	-21 837 650	-9 204 628	
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	-11 737 355	-12 633 021	
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	186 873 663	207 701 629	
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	65 436 587	3 000 965	
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	1 993 455	1 675 130	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0	
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	0	0	

DIČ: 2120549002		IČO: 50957279		Súvaha Úč POD 1-01	
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	1 993 455	1 675 130	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		0	
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	37 924 495	0	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109			
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	25 518 637	1 325 835	
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	0	0	
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	0	0	
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	0	0	
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	0	0	
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	0	0	
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	0	0	
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117			
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	0	0	
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0	
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120			
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	118 387 336	0	
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	999 880	80 399 548	
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)	123	874 376	1 524 123	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	0		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	0	0	
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	874 376	1 524 123	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0	
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	63 822 349	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	0	0	
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	0	0	
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	433		

DIČ: 2120549002		IČO: 50957279		Súvaha Úč POD 1-01
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
7.	Závazky zo sociálneho poistenia (336A)	132	262	262
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	124 809	101
9.	Závazky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	0	227 580
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	0	14 825 133
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	10 500	10 000
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	0	0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	10 500	10 000
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	2 039 360	124 291 116
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	0	0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 005 089	934 254
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	0	22 760
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	0	0
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 005 089	911 494

DIČ: 2120549002

IČO: 50957279

Výkaz ziskov a strát ÚČ POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	12 252 108	12 592 936
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	12 295 879	12 658 636
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	12 252 108	12 592 936
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	43 771	65 700
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	13 909 997	13 427 931
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	0	0
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 621 628	2 499 105
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	4 723 286	4 620 038
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15	3 186	3 186
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	0	930
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	2 400	1 470
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	786	786
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	0	0
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	191 148	171 258
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému	21	6 055 947	5 932 220
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	6 055 947	5 932 220
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-)	23	0	0
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	0	0
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	59 435	0
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	255 367	202 125
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	-1 614 118	-769 296
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	4 907 194	5 473 793
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	0	102 602
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	0	0
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	0
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	0	0
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných	33	0	0

DIČ: 2120549002

IČO: 50957279

Výkaz ziskov a strát ÚČ POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	0	0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	0	0
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených	37	0	0
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	0	0
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	0	102 602
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	0	0
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	0	102 602
XII.	Kurzové zisky (663)	42	0	0
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	0	0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	10 119 397	11 962 487
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	0
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	0	0
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	10 065 601	11 310 226
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	3 427 146	3 292 363
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	6 638 455	8 017 863
O.	Kurzové straty (563)	52	0	1
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	0	354 755
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	53 796	297 506
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	-10 119 397	-11 859 885
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	-11 733 515	-12 629 181
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	3 840	3 840
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	3 840	3 840
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	-11 737 355	-12 633 021

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

EUROVEA 2, s. r. o.
 Pribinova 10
 811 09 Bratislava

Spoločnosť EUROVEA 2 s. r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 5. júna 2017 a do obchodného registra bola zapísaná 17. júna 2017 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sa, 144873/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- Nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- Správa nehnuteľností,
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností.
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu
- Predaj nehnuteľností, Prípravné práce k realizácii stavby, Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov, Uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 14. novembra 2025.

4. 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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED, Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2st floor, Flat/Ooffice 23, Nikózia 1061, Cypruská republika.

Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle spoločnosti TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED.

Táto konsolidovaná účtovná závierka je jediná, do ktorej sa Spoločnosť zahŕňa.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť v roku 2025 nemala zamestnancov (v roku 2024 tiež nemala zamestnancov).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konateľ Martin Hruška

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ

2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 bola štruktúra spoločníkov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED	45 875 000	100	100
Spolu	45 875 000	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

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

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje signifikantné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

- bod D.3 – dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok – určenie predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu opotrebenia;
- bod E.1 – opravné položky k majetku (dlhodobý majetok) – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu zníženia budúcich ekonomických úžitkov.

3. 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, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca zaradenia 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ

2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva	20 - 40	lineárna	2,5 - 5

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca zaradenia 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 %
Stavby - hrubá stavba Eurovea shopping center, kancelárie	65	lineárna	1,5
Stavby - technické zariadenie budovy, infraštruktúra, terénne úpravy	45	lineárna	2,2
Stavby - interiérové práce	25	lineárna	4
Stavby - zariadenia na prepravu osôb	6	lineárna	16,7
Drobný dlhodobý hmotný majetok	4	lineárna	25
Počítače, technické vybavenie, modely	4	lineárna	25

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

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.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nahodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti. Pre viac informácií pozri bod D.8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

4. 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 nevymožiteľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčinnov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

5. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

6. 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.

7. Zníženie hodnoty majetku a 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. Opravné položky sa zrušia alebo sa zmení ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky (pozri bod D.11. Odložené dane) posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Zásady posúdenia zníženia hodnoty dlhodobého majetku sú opísané aj v bode 3).

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

8. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

9. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Nevyfakturované dodávky majetku

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia a oceňujú sa v odhadovanej výške záväzku.

10. Odložené dane

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

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) 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 kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

11. 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

12. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

13. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do odpisovej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

V deň odovzdania majetku nájomcovi sa v účtovníctve prenajímateľa účtuje pohľadávka z nájmu na účet 374 – Pohľadávky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné výnosy so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu výnosov. Vyraďenie prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ťarchu príslušného účtu nákladov so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu majetku.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné výnosy, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné výnosy sa účtujú na ťarchu účtu 662 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do výnosov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

14. Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Reálna hodnota menových futurít je stanovená na základe kótovaných cien na burze.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z makléřských odhadov. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahŕňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

15. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

Reálna hodnota majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi je založená na ich kótovanej trhovej cene, ak je táto cena k dispozícii. Ak kótovaná trhová cena nie je k dispozícii, potom sa reálna hodnota odhadne na základe odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov.

16. 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 (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

- ak je zmluvnou stranou banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa ku dňu ocenenia kurz banky alebo pobočky zahraničnej banky, ktorá je zmluvnou stranou tohto menového derivátu alebo sa použije referenčný kurz ku dňu ocenenia,
- ak zmluvnou stranou nie je banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa na ocenenie referenčný kurz ku dňu ocenenia.

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.

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.

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.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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.

17. 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.

Tržby z predaja výrobkov a tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky **podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.**

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

18. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

19. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného 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 na stranách 19 a 20.

Spoločnosť vlastní nákupné centrum Eurovea 2, ktoré pozostáva z obchodného centra a kancelárskych priestorov, pričom k 31. decembru 2025 bola jeho zostatková cena vo výške 199 324 tisíc EUR, čo predstavuje 97 % z celkového majetku Spoločnosti.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka bola na základe ocenenia centra Eurovea 2 vedením Spoločnosti odhadnutá návratná hodnota tohto majetku. Ocenenie zahŕňa množstvo predpokladov, založených na priamych porovnaníach trhu, alebo v prípade, že porovnateľná transakcia nie je dostupná, na odhadoch. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na výsledok hospodárenia Spoločnosti.

Spoločnosť stanovuje návratnú hodnotu revíziou portfólia nájomcov a ďalším výhľadom pre oba segmenty. Návratná hodnota stanovená vedením Spoločnosti je navyše podporená posudkom nezávislého externého znalca. Takto stanovená návratná hodnota k 31. decembru 2025 prevyšuje zostatkovú hodnotu.

Dlhodobý hmotný majetok (EUROVEA 2) je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 198 903 tisíc EUR. – poisťna zmluva

Spoločnosť ma zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok v prospech v financujúcich bánk.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného 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 na stranách 19 a 20.

Spoločnosť neeviduje v roku 2025 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2024: žiadny).

3. 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 tabuľke na stranách 19 a 20.

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Eurowea 2, s. r. o.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2025

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena	
	1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	01.01.2025	31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	78 383	14 602	0	0	23 295	21 725	0	0	55 088	47 965
Oceniteľné práva	1 212 021	87 767	0	1 299 788	115 907	61 279	0	0	1 096 114	1 122 602
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	145 892	0	61 705	0	0	0	0	0	145 892	84 187
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	1 436 297	102 369	61 705	0	139 202	83 004	0	0	1 297 094	1 254 754
Pozemky	29 616 583	0	0	0	0	0	0	0	29 616 583	29 616 583
Slavby	178 459 174	4 667 898	0	509 167	8 187 211	5 923 995	0	0	170 271 962	169 525 033
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	252 702	48 028	0	0	82 330	48 948	0	0	170 371	169 452
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	509 167	0	0	-509 167	0	0	0	0	509 167	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	11 991	775	0	0	0	0	0	0	11 991	12 766
Dlhodobý hmotný majetok spolu	208 849 615	4 716 701	0	0	8 269 542	5 972 942	0	0	200 580 074	199 323 833
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neobežný majetok spolu	210 285 912	4 819 070	61 705	0	8 408 744	6 055 946	0	0	201 877 168	200 578 587

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Eurovea 2, s. r. o.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2024

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Oprávky/Opravné položky				Zostatková cena	
	1.1.2024		Prírastky		Úbytky		Presuny		31.12.2024	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	58 529	19 855	0	0	78 383	5 215	18 080	0	0	53 314
Oceniteľné práva	1 173 485	38 536	0	0	1 212 021	56 911	58 996	0	0	1 116 574
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	162 840	3 402	0	-20 350	145 892	0	0	0	0	162 840
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	1 394 854	61 793	0	-20 350	1 436 297	62 126	77 076	0	0	1 332 728
Pozemky	29 616 583	0	0	0	29 616 583	0	0	0	0	29 616 583
Stavby	176 176 752	2 282 422	0	0	178 459 174	2 375 788	5 811 423	0	0	173 800 964
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	247 279	5 423	0	0	252 702	38 610	43 720	0	0	82 330
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	280 848	228 319	0	0	509 167	0	0	0	0	280 848
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	120 429	55 122	0	-163 560	11 991	0	0	0	0	120 429
Dlhodobý hmotný majetok spolu	206 441 891	2 571 286	0	-163 560	208 849 616	2 414 398	5 855 143	0	0	204 027 492
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neobežný majetok spolu	207 836 744	2 633 078	0	-183 910	210 285 913	2 476 524	5 932 220	0	0	205 360 220

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ

2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

4. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2025 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	59 435	0	0	59 435
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	0	59 435	0	0	59 435

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri čiastočnej úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	483 007	1 412 637
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 156 208	1 057 874
Spolu	1 639 215	2 470 511

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ

2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou	0	0
– odpočítateľné	15 289 790	8 266 779
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	5 501 522	3 677 942
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	24%	24%
Odložená daňová pohľadávka	4 989 915	2 866 733
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2025	0
Stav k 31. decembru 2024	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	48 296	38 073
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	48 296	38 073
Náklady budúcich období – dlhodobé		
Ostatné	218	330
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	218	330

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

Príjmy budúcich období - krátkodobé

Ostatné -126 614 0

Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé -126 614 0**Spolu -78 100 38 403****7. Vlastné imanie**

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 je 45 875 000 EUR (k 31. decembru 2024: 15 875 000 EUR).

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia roka 2025 zvýšilo o 30 000 000 EUR. Toto zvýšenie je k 31. decembru 2025 už zapísané v obchodnom registri.

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2024 vo výške 12 633 022 EUR bola rozdelená takto:

	EUR
Výplata dividend	
Pridel do sociálneho fondu	
Pridel do štatutárnych a ostatných fondov	
Úhrada straty minulých období	
Prevod na neuhradenú stratu	12 633 022
Spolu	12 633 022

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025 vo výške -11 737 355 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

– prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 11 737 355 EUR.

8. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2025 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	10 000	9 000	8 500	-	10 500
Ostatné rezervy krátkodobé					
Ostatné služby	10 000	9 000	8 500	-	10 500
	10 000	9 000	8 500	-	10 500

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ

2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

9. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	9 992	17 223
Závazky v lehote splatnosti	66 426 475	83 383 290
Spolu	66 436 467	83 400 513

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	2 867 831	874 376	1 993 455	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	37 924 495	0	37 924 495	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	25 518 638	0	25 518 638	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	433	433	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	262	262	0	0
Daňové záväzky a dotácie	124 809	124 809	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
Spolu	66 436 467	999 880	65 436 587	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	3 209 918	1 524 123	1 675 130	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	63 822 349	63 822 349	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	1 325 835	0	1 325 835	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	262	262	0	0
Daňové záväzky a dotácie	101	101	0	0
Záväzky z derivátových operácií	227 580	227 580	0	0
Iné záväzky	14 825 133	14 825 133	0	0
	83 400 513	80 388 882	3 011 631	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ

2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

10. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v eurách k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024	Suma istiny v eurách k 31.12.2024	
Dlhodobé bankové úvery							
Syndikovaný bankový úver č.2	EUR	2,1% + 3M Euribor	30.09.2030	118 387 336	118 387 336	0	0
				118 387 336	118 387 336	0	0
Krátkodobé bankové úvery							
Syndikovaný bankový úver č.1	EUR	1,95% + 3M Euribor	30.09.2025	0	0	105 000 000	105 000 000
Syndikovaný bankový úver č.2	EUR	2,1% 3M Euribor	31.12.2026	2 039 360	2 039 360	0	0
Bankový úver	EUR	5,25% + 6M Euribor	31.12.2025	0	0	18 691 230	18 691 230
Tatrabanka kontokorent	EUR			0	0	599 886	599 886
				2 039 360	2 039 360	124 291 116	124 291 116
Spolu				120 426 696	120 426 696	124 291 116	124 291 116

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 039 360	124 291 116
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	118 387 336	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	<u>120 426 696</u>	<u>124 291 116</u>

Na zabezpečenie syndikovaného bankového úveru bolo v prospech banky zriadené záložné právo na nehnuteľný majetok, hnutel'ný majetok, pohľadávky spoločnosti.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ

2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

11. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť obdržala úročené pôžičky od účtovných jednotiek:

Uporobnost obdržana določene pozicije od aktivov inženjerskih delovnih enot.							
Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v prísľušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v eurách k 31.12.2025	Suma istiny v prísľušnej mene k 31.12.2024	Suma istiny v eurách k 31.12.2024	
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci							
Trenesema Development Limited - istina	EUR	10%	31.10.2030	36 341 433	36 341 433	0	0
Trenesema Development Limited - úroky	EUR	10%	31.10.2030	1 583 063	1 583 063	0	0
Eurovea, a. s. - istina	EUR	4,1%	23.09.2030	24 019 257	24 019 257	0	0
Eurovea, a. s. - úroky	EUR	4,1%	23.09.2030	243 783	243 783	0	0
Spolu			62 187 535	62 187 535	0	0	
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci							
Eurovea 2 financing, s. r. o.	EUR	6,4%	28.05.2025	0	0	63 822 349	63 822 349
RMS Mezzanine, a. s.	EUR	5,7%	31.12.2025	0	0	14 824 699	14 824 699
Spolu			0	0	78 647 048	78 647 048	

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	0	78 647 048
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	62 187 535	0
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	62 187 535	78 647 048

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Dopredu fakturované služby	1 005 087	911 494
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	1 005 087	911 494
Spolu		
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Iné	0	22 760
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	0	22 760
Spolu	1 005 087	934 254

F. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOCH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMÍ**1. Deriváty**

Spoločnosť mala uzatvorený úrokový swap (IRC) s nominálnou hodnotou 71 200 000 EUR s trvaním do septembra roka 2025.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena	
	pohľadávky	záväzku	podkladového nástroja	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0		
Úrokový swap	0	0		0 %
	k 31.12.2025		k 31.12.2024	
	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	vlastné imanie	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	-119 902
Úrokový swap	0	0	0	-119 902

Úrokovým swapom bol k 31. decembru 2024 zabezpečený úver do výšky 71 200 000 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ

2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	2025			2024		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-11 733 515			-12 629 182		
z toho teoretická daň 24 %		-2 816 044	24,00 %		-2 652 128	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	11 874 025	2 849 766	- 24,00%	10 985 025	2 306 855	-18,27 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-108 238	-25 977	0,22 %	-179 423	-37 679	0,30 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	32 272	7 745	0,22 %	-1 823 580	-382 952	3,03 %
Splatná daň		3 840	-0,03 %		3 840	-0,03 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		3 840	-0,03 %		3 840	-0,03 %

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ

2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2025 EUR	2024 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky z príjmov účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku z príjmov účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období 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	20 791 312	11 944 721
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Od 1. januára 2017 je sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike 21 %. Od 1. januára 2025 sa zvýšila sadzba dane z príjmov na 24 % pre účtovné jednotky s príjmami (výnosmi) vyššími ako 5 000 000 EUR.

H. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

	2025 EUR	2024 EUR
Služby		
Nájomné	7 611 176	6 329 407
Prefakturácia prevádzkových nákladov	3 638 595	5 058 030
Iné	1 002 337	1 205 499
Spolu	12 252 108	12 592 936

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2025	2024
	EUR	EUR
Náhrada škody od poisťovne	43 771	65 700
Spolu	43 771	65 700

3. Náklady na poskytnuté služby

	2025	2024
	EUR	EUR
Manažment fees	600 000	600 000
Nájomné	129 164	72 096
Public relations, marketing	255 325	277 143
Upratovanie	857 858	943 525
Strážna služba	852 609	756 085
Opravy a údržba	125 011	151 285
Audit a poradenstvo	35 475	34 693
Iné	1 867 844	1 785 211
Spolu	4 723 286	4 620 038

4. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2025	2024
	EUR	EUR
Poistenie	202 526	200 746
Iné	52 841	1 379
Spolu	255 367	202 125

5. Finančné náklady

	2025	2024
	EUR	EUR
Nákladové úroky	10 065 602	11 310 226
Bankové poplatky	51 105	287 053
Iné	2 691	10 453
Spolu	10 119 398	11 607 731

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ

2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

6. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2025	2024
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm alebo audítorskou spoločnosťou	19 373	18 000
Iné uisťovacie služby	5 300	0
Daňové poradenstvo	1 682	3 750
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	26 354	21 750

7. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2025	2024
		EUR	EUR
Slovenská republika	Nájomné	7 611 176	6 329 407
	Prefakturácia	3 638 595	5 058 030
	Iné služby	1 002 337	1 205 499
	Spolu	12 252 108	12 592 936

H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

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.

2. Prenajatý majetok

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom obchodnej galérie a kancelárskych priestorov tretím osobám na základe nájomných zmlúv. Ročné výnosy z nájomného sú približne 7 611 176 EUR. Nájomné zmluvy s nájomníkmi sú uzatvorené individuálne prevažne na obdobie 5 až 10 rokov. Prenajaté obchodné priestory a kancelárie vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote približne 199 324 tisíc EUR.

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

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2025.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED.

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou.

	2025	2024
	EUR	EUR
Úrokové náklady	1 798 956	0
Náklady spolu	1 798 956	0

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Prijatá pôžička	37 924 495	0
Záväzky spolu	37 924 495	0

Materská spoločnosť v priebehu účtovného obdobia zvýšila základné imanie spoločnosti o 30 mil. eur.

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2025	2024
	EUR	EUR
Parkovné	457 749	435 416
Iné služby	14 070	12 313
Výnosy spolu	471 819	447 730

	2025	2024
	EUR	EUR
Úrokové náklady	1 871 974	3 292 363
Iné služby	749 958	735 792
Náklady spolu	2 378 149	4 028 155

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	54 987	51 722
Majetok spolu	54 987	51 722

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Závazky z obchodného styku	28 685	33 792
Závazky z pôžičky	24 263 040	0
Závazky z pôžičky Eurovea 2 financing, s. r. o.	0	63 822 349
Závazky spolu	<u>24 291 275</u>	<u>63 856 141</u>

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

V sledovanom účtovnom období neboli vyplatené žiadne odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť (v roku 2024: neboli vyplatené).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2024: žiadne).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ

2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2025 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Základné imanie	15 875 000	30 000 000	0	0	45 875 000
Základné imanie	15 875 000	30 000 000			45 875 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	975 061	0	0	0	975 061
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	975 061	0	0	0	975 061
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-119 902	228 110	-108 209	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-119 902	228 110	-108 209	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-4 695 597	0	0	12 633 022	-17 328 619
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 509 031	0	0	0	4 509 031
Neuhradená strata minulých rokov	-9 204 628	0	0	12 633 022	-21 837 650
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-12 633 022	0	-11 737 355	-12 633 033	-11 737 355
Spolu	-598 459	30 228 110	-11 845 564	0	17 784 087

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	0	9	5	7	2	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	9	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2024 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2024 EUR
Základné imanie	15 875 000	0	0	0	15 875 000
Základné imanie	15 875 000	0	0	0	15 875 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	975 061	0	0	0	975 061
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	975 061	0	0	0	975 061
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	-119 902	0	-119 902
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	-119 902	0	-119 902
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	4 139 761	0	0	8 835 357	-4 695 597
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 509 031	0	0	0	4 509 031
Neuhradená strata minulých rokov	-369 271	0	0	8 835 357	-9 204 628
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-8 835 357	0	-12 633 021	-8 835 357	-12 633 022
Spolu	12 154 465	0	-12 752 043	0	-598 459

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	0	9	5	7	2	7	9		
DIČ	2	1	2	0	5	4	9	0	0	2

M. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2025

	2025	2024
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	5 042 906	2 833 021
Zaplatené úroky	-11 447 608	-6 884 078
Prijaté úroky	0	102 602
Zaplatená daň z príjmov	71 714	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-6 332 988	-3 949 355
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu		
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-6 332 988	-3 949 355
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-4 757 365	-2 448 979
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-4 757 365	-2 448 979
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov	0	0
Príjmy z úverov	124 084 443	8 000 000
Príjmy z pôžičiek	25 194 257	500 000
Splátky prijatých úverov	-137 657 229	-1 000 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	11 621 470	7 500 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	531 117	1 101 668
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	3 051 344	1 949 786
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	3 582 571	3 051 454
Finančné účty	3 582 571	3 651 340
Kontokorentné účty	0	-599 886
	3 582 571	3 051 454

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 0 9 5 7 2 7 9

DIČ 2 1 2 0 5 4 9 0 0 2

	2025 EUR	2024 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	-11 733 517	-12 629 181
Úpravy o nepenažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	6 055 947	5 932 220
Opravná položka k pohľadávkam	59 435	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Úrokové náklady, netto	10 065 601	11 207 624
Rezervy	500	1 500
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a jeho účtovnou hodnotou	0	0
Iné nepenažné operácie	0	- 119 902
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	4 447 966	4 392 260
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	841 519	1 925 270
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	-246 580	-3 484 509
Peňažné toky z prevádzky	5 042 906	2 833 021

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie 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.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.