AUPARK Tower Bratislava s. r. o.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY K 31. DECEMBRU 2025

A

SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNYCH PREDPISOV

VÝROČNÁ SPRÁVA

K 31. DECEMBRU 2025

SPOLOČNOSTI

AUPARK Tower Bratislava s. r. o.

EINSTEINOVA 24

851 01 BRATISLAVA

IČO: 35 930 691

Výročná správa spoločnosti

AUPARK Tower Bratislava s. r. o.

Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

Obsah:

1. **Základné údaje o spoločnosti**
2. **Vyhodnotenie hospodárenia a predpokladaný vývoj a ciele spoločnosti**
3. **Štruktúra majetku a vývoj základných ukazovateľov spoločnosti**
4. **Finančná analýza – ukazovatele likvidity**
5. **Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po konci účtovného obdobia**
6. **Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky**
7. **Informácia o organizačnej zložke v zahraničí**
8. **Výskum a vývoj**
9. **Ochrana životného prostredia**
10. **Informácia o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky**
11. **Návrh na rozdelenie zisku**
12. **Správa nezávislého audítora a Účtovná závierka zostavená k 31.12.2025 – Príloha č. 1**

Výročná správa spoločnosti

AUPARK Tower Bratislava s. r. o.

Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: AUPARK Tower Bratislava s. r. o.

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

IČO: 35 930 691

Sídlo: Einsteinova 24, 851 01 Bratislava

Zápis do OR: 15. apríl 2005

Základné imanie: 5 000 EUR

Predmet podnikania:

- prenájom nehnuteľností spojený s doplnkovými službami – obstarávateľské služby spojené s prenájmom
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iných prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností

Konatelia spoločnosti: Mgr. Martin Šmigura
Ing. Miroslav Hilčík
Mgr. Radovan Sukup

Spoločníci: WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2025

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

Rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 12. augusta 2020 prišlo k zníženiu Základného imania spoločnosti na výšku 5 000 Eur a bolo zapísané v Obchodnom registri dňa 5. februára 2021.

Výročná správa spoločnosti

AUPARK Tower Bratislava s. r. o.

Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

2. Vyhodnotenie hospodárenia a predpokladaný vývoj a ciele spoločnosti

Spoločnosť AUPARK Tower Bratislava s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť") vznikla 28. februára 2005, následne bola zapísaná v Obchodnom registri dňa 15. apríla 2005. Spoločnosť je spoločnosťou s ručením obmedzeným. Spoločnosť je právnym nástupcom spoločnosti AUPARK IX, spol. s r.o., ktorá zanikla bez likvidácie zlúčením so Spoločnosťou k 1. júna 2011. Do Spoločnosti vstúpil v decembri 2013 nový spoločník, spoločnosť Office – APT, s.r.o. K 1. januáru 2012 prišlo k zlúčeniu Spoločnosti so spoločnosťou Office – APT, spol. s r.o. pričom zanikajúcou spoločnosťou bola spoločnosť Office – APT, spol. s r.o. a nástupnícka spoločnosť AUPARK Tower Bratislava s. r. o. vstúpila do všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmlúv uzatvorených týmito spoločnosťami.

Spoločnosť nezamestnáva žiadnych zamestnancov.

Spoločnosť je vlastníkom budovy AUPARK Tower na Einsteinovej ulici v Bratislave, ktorá ponúka na prenájom kancelárske priestory v celkovej prenajímateľnej ploche 32 581 m^2. Budova Aupark Tower mala k 31. decembru 2025 obsadenosť 97.12 %.

Hospodárenie Spoločnosti

Budova bola skolaudovaná v roku 2007 a následne sa začala obsadzovať nájomníkmi, pričom na konci roka 2011 mala budova 100% obsadenosť. Je to jedna z najlepšie vybavených administratívnych budov v Bratislave, ktorá ponúka kancelárske priestory špičkovej kvality v štandarde „ A+" (top class). K 31. decembru 2025 má Spoločnosť uzavreté nájomné zmluvy s 37 spoločnosťami.
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti predstavoval za rok 2025 zisk vo výške 1 671 967 EUR a za rok 2024 zisk vo výške 1 720 850 EUR.
Vo finančnej oblasti za rok 2025 Spoločnosť dosiahla stratu vo výške 2 909 024 EUR a za rok 2024 Spoločnosť dosiahla stratu vo výške 3 116 031 EUR.
Celkový výsledok hospodárenia za rok 2025 predstavoval stratu vo výške 1 021 805 EUR a za rok 2024 spoločnosť dosiahla stratu vo výške 1 958 045 EUR.

3. Štruktúra majetku a vývoj základných ukazovateľov Spoločnosti

MAJETOK netto spolu (EUR) z toho:	**31.12.2025** **77 442 537**	**31.12.2024** **78 705 983**
Dlhodobý nehmotný majetok	23,55%	24,22%
Dlhodobý hmotný majetok	67,19%	67,39%
Dlhodobý finančný majetok	0,12%	0,12%
Zásoby	0,00%	0,00%
Dlhodobé pohľadávky	0,00%	0,00%
Krátkodobé pohľadávky	1,02%	1,50%
Finančný majetok	4,36%	6,36%
Časové rozlíšenie	3,76%	0,41%

Výročná správa spoločnosti

AUPARK Tower Bratislava s. r. o.

Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

Pasíva spolu (EUR) z toho:	**31.12.2025** **77 442 537**	**31.12.2024** **78 705 983**
Vlastné imanie	3,40%	4,47%
Rezervy	0,02%	0,04%
Dlhodobé záväzky	32,64%	31,31%
Krátkodobé záväzky	1,62%	1,22%
Bankové úvery a výpomoci	60,20%	61,12%
Časové rozlíšenie	2,12%	1,84%

Významné súvahové a výsledkové položky (EUR):	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Majetok brutto z toho:	**126 778 830**	**124 686 743**
Neobežný majetok	119 425 666	118 017 625
Obežný majetok	4 437 563	6 349 086
Časové rozlíšenie	2 915 601	320 032
Pasíva	**77 442 537**	**78 705 983**
Vlastné imanie	2 636 824	3 521 726
Záväzky	73 162 371	73 739 859
Časové rozlíšenie	1 643 342	1 444 398
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	9 883 336	9 313 135
Pridaná hodnota	5 513 947	4 960 420
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	**1 681 410**	**1 720 850**
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-2 909 024	-3 116 031
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-1 014 627	-1 958 045

4. Finančná analýza

Ukazovatele likvidity

Nasledujúca tabuľka vyjadruje hodnoty likvidity za sledované obdobie:

Rok	2025	2024
Okamžitá likvidita (likvidita I. stupňa)	0,07	1,68
Bežná likvidita (likvidita II. stupňa)	0,09	2,08
Celková likvidita (likvidita III. stupňa)	0,09	2,08

Nízka hodnota ukazovateľov likvidity je spôsobená zahrnutím bankových úverov splatných do jedného roka medzi krátkodobé záväzky. Klasifikácia týchto úverov ako krátkodobých vyplýva z ich zmluvnej splatnosti, pričom vedenie spoločnosti očakáva ich refinancovanie. Z tohto dôvodu tieto ukazovatele neodrážajú skutočnú likvidnú pozíciu spoločnosti.

K 31.12.2025 spoločnosť nespĺňa jeden z krátkodobých úverových ukazovateľov. So súhlasom banky sa tento ukazovateľ nevykazuje. Spoločnosť aktívne rokuje s bankami o refinancovaní úveru, ktorý je splatný v roku 2026. Vedenie spoločnosti vyhodnotilo finančnú situáciu, najmä s ohľadom na štruktúru financovania a refinancovanie úverov splatných v roku 2026. Na základe prebiehajúcich rokovaní s financujúcimi bankami vedenie spoločnosti naďalej považuje predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti za primeraný.

Spoločnosť spĺňa kritériá definované pre spoločnosť v kríze v zmysle platnej legislatívy, a to vzhľadom na nízky pomer vlastného imania k záväzkom spoločnosti, ktorý ku dňu zostavenia účtovnej závierky predstavuje približne 3 %.
Napriek uvedenému je spoločnosť platobne schopná a riadne si plní svoje záväzky voči všetkým svojim veriteľom. Vedenie spoločnosti priebežne monitoruje finančnú situáciu a na základe dostupných informácií a predpokladov očakáva, že schopnosť spoločnosti plniť si svoje záväzky bude zachovaná aj v budúcnosti.
Z uvedených dôvodov účtovná závierka nevyžaduje žiadne úpravy v súvislosti s touto skutočnosťou.

5. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Po skončení účtovného obdobia 2025 nenastali žiadne iné významné skutočnosti výrazne ovplyvňujúce pôsobenie Spoločnosti na trhu, okrem tých ktoré sú uvedené v poznámkach k účtovnej závierke.

6. Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky

Spoločnosť v roku 2026 očakáva priemernú obsadenosť budovy približne na úrovni takmer 98 % pri zlepšení poskytovaných služieb, ktoré sú súčasťou prenájmu predmetných priestorov. Pre rok 2026 naším hlavným cieľom je udržanie nájomcov tak, aby do konca roka 2026 bola obsadenosť budovy čo najvyššia.

7. Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá v zahraničí žiadnu organizačnú zložku.

8. Výskum a vývoj

Spoločnosť nevynakladá žiadne náklady na výskum a vývoj.

9. Ochrana životného prostredia

Spoločnosť nevynakladá prostriedky na ochranu životného prostredia.

10. Informácia o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Spoločnosť neobstarala ani neeviduje žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely, ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

11. Návrh na rozdelenie zisku/uhradenie straty

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2025.

12. Správa nezávislého audítora a Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2025

Správa nezávislého audítora a Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2025 je prílohou tejto výročnej správy.

Deloitte Audit s.r.o.
Pribinova 34
811 09 Bratislava
Slovenská republika

Tel: +421 2 582 49 111
deloitteSK@deloitteCE.com
www.deloitte.sk

Zapísaná v Obchodnom registri
Mestského súdu Bratislava III
Oddiel Sro, vložka č. 4444/B
IČO: 31 343 414
IČ pre DPH: SK2020325516

A3198FAED92478A09195B72E0F991D61

AUPARK Tower Bratislava s. r. o.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti AUPARK Tower Bratislava s. r. o.:

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti AUPARK Tower Bratislava s. r. o. (ďalej len „spoločnosť"), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2025 a výsledku jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve").

Základ pre názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza 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 audítorov (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 získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie a verné zobrazenie účtovnej závierky v súlade so zákonom o účtovníctve a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky štatutárny orgán zodpovedá 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 reálnu možnosť než tak urobiť.

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, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

Deloitte označuje jednu, resp. viacero spoločností spomedzi Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), jej globálnej siete členských firiem a ich pridružených subjektov (spoločne ďalej len „organizácia Deloitte"). DTTL (ďalej tiež len „Deloitte Global") a každá z jej členských firiem a pridružených subjektov predstavuje samostatný a nezávislý právny subjekt, ktorý nemôže zaťažovať povinnosťami alebo zaväzovať iné subjekty v rámci organizácie Deloitte vo vzťahu k tretím osobám. DTTL, každá z členských firiem DTTL a každý pridružený subjekt zodpovedá len za svoje úkony a opomenutia, a nie za úkony alebo opomenutia iných subjektov v rámci organizácie Deloitte. Samotná spoločnosť DTTL služby klientom neposkytuje. Viac informácií je dostupných na www.deloitte.com/sk/o-nas.

V rámci auditu v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre názor audítora. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako 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, aby sme vyjadrili názor na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód, ako aj primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií zverejnených štatutárnym orgánom.
- Predkladáme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne používa účtovnú zásadu 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 takéto zverejnené informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery však 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 zverejnených informácií, ako aj to, či účtovná závierka verne zobrazuje uskutočnené transakcie a udalosti.

So štatutárnym orgánom 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 informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdiť, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Podľa nášho názoru, na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o spoločnosti a jej situácii, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava 31. marca 2026

Ing. Peter Longauer, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1136

V mene spoločnosti
Deloitte Audit s.r.o.
Licencia SKAu č. 014

UZPODv14_1

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 31.12.2025

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.
Á Ä B Č D É 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	Účtovná závierka	Účtovná jednotka		Mesiac	Rok
2021994810					
IČO	X riadna		malá		
35930691				Za obdobie od	1 2025
SK NACE	mimoriadna	X	veľká	do	12 2025
68.20.0	priebežná			Bezprostredne predchádzajúce obdobie od	1 2024
	(vyznačí sa x)			do	12 2024

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

AUPARK Tower Bratislava s. r. o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica: EINSTEINOVA

Číslo: 24

PSČ: 85101

Obec: BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Mestský súd Bratislava III

Oddiel: Sro, vložka číslo: 16611/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
27.03.2026	. .20	

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	126778830	77442537	
			49336293		78705983
A.	**Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21**	02	119425666	70366473	
			49059193		72198813
A.I.	**Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)**	03	29653461	18234367	
			11419094		19063220
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	20000	16187	
			3813		16937
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	29633461	18218180	
			11415281		19046283
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	**Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)**	11	89676198	52036099	
			37640099		53039586
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	1756749	1756749	
					1756749
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	87103607	49825143	
			37278464		50922782
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	480205	118570	
			361635		142739

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	113060		113060	113060
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	222577		222577	104256
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	**Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)**	**21**	96007		96007	96007
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	96007		96007	96007
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25				
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	**Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71**	33	4437563	277100	4160463	6187138
B.I.	**Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)**	34				
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39				
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	**Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)**	41				
B.II.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)**	42				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
B.III.	**Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)**	**53**	1063656		786556	
			277100			1181110
B.III.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)**	**54**	1063656		786556	
			277100			1181110
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1063656	277100	786556	1181110
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65				
B.IV.	**Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)**	**66**				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
B.V.	**Finančné účty r. 72 + r. 73**	71	3373907		3373907	
						5006028
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72				
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3373907		3373907	
						5006028
C.	**Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)**	74	2915601		2915601	
						320032
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	2321174		2321174	
						118476
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	383270		383270	
						67032
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	124521		124521	
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	86636		86636	
						134524

Označenie 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	77442537	78705983
A.	**Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100**	80	2636824	3521726
A.I.	**Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)**	81	5000	5000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5000	5000
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	**Emisné ážio (412)**	85		
A.III.	**Ostatné kapitálové fondy (413)**	86	5883470	5883470
A.IV.	**Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89**	87	500	500
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	500	500
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	**Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92**	**90**		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	**Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)**	**93**	-263770	-393495
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	-263770	-393495
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	**Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99**	**97**	-1973749	-15704
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	533797	533797
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	-2507546	-549501
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**	-1014627	-1958045
B.	**Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140**	**101**	73162371	73739859
B.I.	**Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)**	**102**	25271414	24640943
B.I.1.	**Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)**	**103**	25615	25615
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	25615	25615
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	14801155	13881890
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	1981722	1616125
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	140210	310902
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	8322712	8806411

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	**Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120**	**118**		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	**Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)**	**121**		46125500
B.IV.	**Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)**	**122**	1256036	964087
B.IV.1.	**Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)**	**123**	899571	802569
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	103548	75071
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		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	796023	727498
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	356365	140611
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	100	20907
B.V.	**Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138**	**136**	14671	30329
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	14671	30329
B.VI.	**Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)**	**139**	46620250	1979000
B.VII.	**Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)**	**140**		
C.	**Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)**	**141**	1643342	1444398
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	280	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	36785	
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1606277	1444398

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)**	01	9343913	9010110
**	**Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)**	02	9883336	9313135
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	9343913	9010110
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	539423	303025
**	**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	8201926	7592285
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1115435	1158568
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2714531	2891122
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	49471	42617
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	3517248	3289082
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	3517248	3289082
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	115153	30684
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	690088	180212
***	**Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)**	27	1681410	1720850

Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť bežné účtovné obdobie 1	Skutočnosť bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	**Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)**	28	5513947	4960420
**	**Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44**	29	74431	74734
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	74431	74734
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	74431	74734
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	**Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54**	45	2983455	3190765
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2982719	3176009
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	919265	1105198
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2063454	2070811
O.	Kurzové straty (563)	52	9	
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	727	14756

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
***	**Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)**	55	-2909024	-3116031
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)**	56	-1227614	-1395181
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	-212987	562864
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	311679	140405
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	-524666	422459
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)**	61	-1014627	-1958045

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

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	AUPARK Tower Bratislava s. r. o. Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
Dátum založenia	28. februára 2005
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	15. apríla 2005
Hospodárska činnosť	- Kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti - Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti - Sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti - Obchodné poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti - Reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti - Prenájom spotrebného a priemyselného tovaru - Leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti - Prieskum trhu - Obstaranie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu - Prenájom nehnuteľnosti spojený s doplnkovými službami - obstarávateľské služby spojené s prenájmom - Činnosť organizačných a ekonomických poradcov - Organizovanie školení, kurzov a seminárov - Vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti - Inzertná činnosť - Zhotovovanie www stránok v rozsahu voľnej živnosti

2. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti k 31.12.2025:

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

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2025:

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

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

3. Neobmedzené ručenie

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

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

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

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

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2024

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

6. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť sa nezahrňuje do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

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

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

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

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

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

2. Spoločnosť vyhodnotila vplyv prebiehajúcich zmien v makroekonomickom prostredí ako aj vojenského konfliktu na Ukrajine a krajín blízkeho Východu na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2025 a na budúcu schopnosť Spoločnosti inkasovať pohľadávky, splácať záväzky, vytvárať výnosy a získavať financovanie. Spoločnosť tiež prehodnotila relevantné úsudky aplikované pri tvorbe účtovných odhadov. Spoločnosť sa domnieva, že uvedené okolnosti nemajú taký významný negatívny vplyv na Spoločnosť, ktorý by materiálnym spôsobom ohrozoval jej schopnosť nepretržite vykonávať svoju činnosť v dohľadnej budúcnosti.

3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

5. Moment zaúčtovania výnosov – Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.) – spoločnosť nevykazuje zmluvné zľavy rovnomerne počas obdobia trvania nájomnej zmluvy, ale v období kedy boli zľavy poskytnuté.

   Výnosy Spoločnosti tvoria tržby za prenájom kancelárskych priestorov v administratívnej budove Aupark Tower.

6. Moment zaúčtovania nákladov - Odmeny za sprostredkovanie uzatvorenia nových nájomných zmlúv a predĺženia existujúcich nájomných zmlúv sa účtujú do nákladov v období, v ktorom dôjde k podpísaniu príslušnej zmluvnej dokumentácie.

7. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

8. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

9. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

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

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

a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny (dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.).

b) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom:
- Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne – reálnou hodnotou.
- Majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený – reálnou hodnotou.

c) Pohľadávky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
- pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

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

d) Finančný majetok:
- cenné papiere, deriváty a podiely na základnom imaní ako cenné papiere určené na obchodovanie, cenné papiere v majetku fondu, deriváty, podiely na základnom imaní obchodných spoločností, ktoré nemajú podobu cenných papierov a sú v majetku fondu – reálnou hodnotou,
- ostatné podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám),
- peňažné prostriedky a ceniny – menovitou hodnotou.

e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

f) Záväzky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
- pri prevzatí – obstarávacou cenou,
- nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti, a nadobudnuté vkladom podniku alebo jeho časti a nadobudnuté zámenou – reálnou hodnotou.

g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku

h) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
- pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

i) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

j) Deriváty – nakúpené deriváty sa oceňujú obstarávacou cenou.

k) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 24 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

l) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužité daňové odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 24 %.

m) Dotácie poskytnuté na obstaranie dlhodobého majetku sa účtujú ako výnosy budúcich období a rozpúšťajú sa do výnosov v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z dlhodobého hmotného majetku, na obstaranie ktorého bola dotácia poskytnutá, od doby zaradenia tohto majetku do užívania. Uvedením do užívania sa rozumie aj vydanie povolenia na predčasné užívanie stavby alebo rozhodnutia o dočasnom užívaní stavby na skúšobnú prevádzku.

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

a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- Rezervy – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na environmentálne záväzky, emisné kvóty a rezervu na odchodné a iné dlhodobé zamestnanecké požitky. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní 100 %, nad 180 dní 50 %, z ostatných pohľadávok po lehote splatnosti nad 90 dní 25 %.

  Po rozdelení do uvedených kategórií sa od výšky pohľadávky odpočíta zložená finančná zábezpeka alebo evidovaná platná banková garancia a z rozdielu sa tvorí opravná položka k pohľadávke. Opravné položky sa tvoria na základe posúdenia vedenia spoločnosti. V špecifických prípadoch je možné vytvoriť na základe rozhodnutia vedenia spoločnosti špecifickú opravnú položku.

- Posúdenie zníženia hodnoty majetku
Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. V znaleckom posudku je ocenenie stanovené výnosovou metódou a predstavuje súhrnnú reálnu hodnotu budovy vrátane goodwillu. V prípade, že takto stanovená odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti (budova + goodwill) je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, Spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. Na základe porovnania tejto hodnoty s aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve Spoločnosti nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.

- Plán odpisov
Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad jeho reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

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

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

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

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

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

c) Cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere sa oceňujú reálnou hodnotou.

d) Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

e) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou.

12. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

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

13. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

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

14. Oprava významných chýb minulých účtovných období

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

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

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

31. december 2025

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

31. december 2024

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

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

31. december 2025

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

31. december 2024

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

1.3. Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

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

1.4. Goodwill

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

Spoločnosť eviduje goodwill od 1. júla 2020, ktorý vznikol pri zlúčení spoločností AUPARK Tower spol. s r.o. a HY1 s.r.o.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého nehmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	***Metóda odpisovania***	***Ročná odpisová sadzba v %***
Goodwill	zostatková doba životnosti budovy	rovnomerne	1/ZD

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

2. Dlhodobý finančný majetok

2.1. Pohyby na účtoch dlhodobého finančného majetku

31. december 2025

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

31. december 2024

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

3. Pohľadávky

3.1. Veková štruktúra pohľadávok

31. december 2025

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

31. december 2024

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

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 14 dní.

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

3.2. Opravné položky k pohľadávkam

Položky súvahy, ku ktorým sú tvorené opravné položky:

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

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

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

4. Finančné účty

4.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

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

5. Časové rozlíšenie

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

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie

1.1. Informácie o vlastnom imaní

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

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2024

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

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

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

2. Rezervy

2.1. Zákonné a ostatné rezervy

31. december 2025

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

31. december 2024

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

3. Záväzky

3.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny a záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Záväzky po lehote splatnosti k dátumu závierky neboli uhradené v lehote splatnosti kvôli administratívnym prekážkam a boli uhradené alebo vysporiadané bezprostredne po 1. januári 2026.

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

3.2. Odložený daňový záväzok

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

4. Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

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

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

5. Bankové úvery

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

Spoločnosť uzavrela dohodu s financujúcou bankou o presune splátky istiny úveru splatnej 31. marcu 2025 vo výške 494 750 EUR do tzv. baloonu splatného na konci úveru. K 31. decembru 2025 spoločnosť nespĺňa jeden z krátkodobých úverových ukazovateľov. So súhlasom banky sa tento ukazovateľ nevykazuje. Spoločnosť aktívne rokuje s bankami o refinancovaní úveru, ktorý je splatný v roku 2026.

6. Časové rozlíšenie

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

7. Deriváty

Deriváty zahŕňajú:

Položka	*31.12.2025*		*Zabezpečovaná položka*
	pohľadávky	*záväzky*	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:		140 210	
Amortizing Interest Rate Cap	-		*Bankový úver*
Úrokový swap		*140 210*	*Bankový úver*

Položka	*31.12.2024*		*Zabezpečovaná položka*
	pohľadávky	*záväzky*	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:		310 902	
Amortizing Interest Rate Cap	-		*Bankový úver*
Úrokový swap		*310 902*	*Bankový úver*

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

V. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

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

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

Názov položky	*2025*	*2024*
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	9 343 913	9 010 110
Tržby nájomné	*6 983 136*	*6 735 029*
Tržby prevádzkové náklady	*1 630 103*	*1 476 661*
Tržby refakturácia energií	*558 500*	*570 689*
Tržby z výnosov za el. energiu	*181 619*	*227 731*
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	539 423	303 025
Čistý obrat celkom	**9 343 913**	**9 313 135**
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
Zmluvné pokuty, penále	2 760	
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	536 663	303 025
Spolu	**539 423**	**303 025**

VI. NÁKLADY

1. Náklady z hospodárskej činnosti

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

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

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

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

VIII. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

1. Podmienené záväzky

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2025 daňové priznania spoločnosti za roky 2021 až 2025 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

2. Podsúvahové účty

Položka	*31.12.2025*	*31.12.2024*
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	421 878	411 096

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

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

X. SPRIAZNENÉ OSOBY

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

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

31. december 2025

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

31. december 2024

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

XI. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2025

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

31. december 2024

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

XII. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

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

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

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

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

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

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

Prílohy:
Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

XIII. OSTATNÉ UDALOSTI

V súvislosti s informáciou uvedenou v časti IV.5 spoločnosť aktívne rokuje s bankami o refinancovaní úveru, ktorý je splatný v roku 2026. K 31. decembru 2025 spoločnosť nespĺňa jeden z krátkodobých úverových ukazovateľov. So súhlasom banky sa tento ukazovateľ nevykazuje.

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

Tabuľka č. 1 - Prehľad peňažných tokov

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