



**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 – obstarávatelské služby spojené s prenájomom
- 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, investičný fond s proměnným základním kapitálem, a.s

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%	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 m². 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	31.12.2024
	77 442 537	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	31.12.2024
	77 442 537	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



Výročná správa spoločnosti
AUPARK Tower Bratislava s. r. o.
Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

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 a očakávaného prevádzkového cash-flow 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.



Výročná správa spoločnosti
AUPARK Tower Bratislava s. r. o.
Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 35 930 691

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.