Docusign Envelope ID: 2E4A86C5-755C-85F2-8270-A2C72641DC6A

VÝROČNÁ SPRÁVA

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

VGP Park Bratislava a.s.

Suché mýto 1, 811 03 Bratislava

IČO: 48 204 757 | DIČ: 2120096781

Zapísaná v OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 6168/B

Bratislava, 2026

Docusign Envelope ID: 2E4A86C5-755C-85F2-8270-A2C72641DC6A

1. Základné informácie o spoločnosti

Údaj	Hodnota
Obchodné meno	VGP Park Bratislava a.s.
Sídlo	Suché mýto 1, 811 03 Bratislava
IČO	48 204 757
DIČ	2120096781
Právna forma	Akciová spoločnosť
SK NACE	68.20.0 – Prenájom a prevádzkovanie vlastných alebo prenajatých nehnuteľností
Zápis v OR	Mestský súd Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 6168/B
Základné imanie	25 000 EUR
Účtovné obdobie	1. 1. 2025 – 31. 12. 2025

Spoločnosť VGP Park Bratislava a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) je súčasťou medzinárodnej skupiny VGP, ktorej materskou spoločnosťou je VGP N.V. so sídlom Generaal Lemanstraat 55 Box 4, 2018 Antverpy, Belgické kráľovstvo. VGP N.V. je spoločnosťou obchodovanou na burze a zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku skupiny VGP, do ktorej sa Spoločnosť zahŕňa. Konsolidovaná účtovná závierka je dostupná priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

Dňa 24. 4. 2024 došlo k predaju 100 % akcií vydaných Spoločnosťou jediným akcionárom, spoločnosťou VGP NV, do vlastníctva spoločnosti VGP European Logistics 4 S.à r.l., so sídlom 1b Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Luxemburské veľkovojvodstvo, ktorá je k 31. 12. 2025 jediným akcionárom Spoločnosti.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou a nemá organizačnú zložku v zahraničí.

2. Predmet činnosti a charakteristika podnikania

Hlavným predmetom činnosti Spoločnosti je:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby v rozsahu voľnej živnosti.

Spoločnosť vlastní a prevádzkuje logistický a priemyselný park, ktorý prenajíma nájomcom formou dlhodobých nájomných zmlúv. Príjmy Spoločnosti tvoria prakticky v celom rozsahu tržby z predaja služieb súvisiacich s prenájmom nehnuteľností.

3. Vývoj a výsledky hospodárenia za rok 2025

3.1 Výsledky hospodárenia

Ukazovateľ (v EUR)	2025	2024	Zmena
Čistý obrat	12 466 155	9 682 564	+2 783 591
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	12 515 957	10 837 077	+1 678 880

Docusign Envelope ID: 2E4A86C5-755C-85F2-8270-A2C72641DC6A

Ukazovateľ (v EUR)	2025	2024	Zmena
Náklady na hospodársku činnosť spolu	9 892 020	9 335 869	+556 151
Pridaná hodnota	9 262 953	6 803 938	+2 459 015
Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti	2 623 937	1 501 208	+1 122 729
Výsledok hospodárenia z fin. činnosti	-4 008 293	-3 045 496	Zvýšenie straty o 962 797
VH pred zdanením	-1 384 356	-1 544 288	Zníženie straty o 159 932
Daň z príjmov	-75 649	-417 192	Zníženie tvorby odloženej daňovej pohľadávky o 341 543
VH po zdanení	-1 308 707	-1 127 096	Zvýšenie straty o 181 611

Prevádzková výkonnosť Spoločnosti sa v roku 2025 výrazne zlepšila. Tržby z predaja služieb dosiahli 12 466 155 EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 28,7 %. Tento vývoj odráža predovšetkým postupné uvádzanie nových hál do prevádzky a nábeh nájomných zmlúv počas roka.

Pridaná hodnota vzrástla z 6 803 938 EUR na 9 262 953 EUR, teda o 36,1 %. Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti dosiahol 2 623 937 EUR oproti 1 501 208 EUR v predchádzajúcom období, čo predstavuje nárast o 74,8 %.

Celkový výsledok hospodárenia po zdanení zostáva záporný vo výške -1 308 707 EUR. Strata je značne ovplyvnená nákladmi finančnej činnosti, najmä nákladovými úrokmi z financovania výstavby parku, ktoré dosiahli 3 930 187 EUR (2024: 2 987 820 EUR). Z toho úroky voči prepojeným účtovným jednotkám predstavovali 1 491 232 EUR a ostatné nákladové úroky 2 438 955 EUR. Nárast úrokových nákladov súvisí s postupným čerpaním dlhodobého bankového úveru na financovanie investičnej výstavby.

Spoločnosť sa nachádza vo fáze, keď investičné náklady a s nimi spojené financovanie ešte prevyšujú generovaný prevádzkový zisk. Vzhľadom na medziročnú dynamiku prevádzkových výsledkov a plné využitie dokončených kapacít vedenie Spoločnosti očakáva postupné zlepšovanie celkového výsledku hospodárenia.

3.2 Majetková a finančná situácia

Ukazovateľ (v EUR)	31.12.2025	31.12.2024	Zmena
Spolu majetok (netto)	152 015 481	143 075 143	+8 940 338
Neobežný majetok	142 089 535	134 500 142	+7 589 393
z toho pozemky	28 061 974	28 061 974	0
z toho stavby	109 890 276	92 460 205	+17 430 071
z toho obstarávaný DHM	4 125 955	13 966 633	-9 840 678
Obežný majetok	4 167 442	3 696 545	+470 897
z toho finančné účty	2 536 518	2 269 928	+266 590
Časové rozlíšenie (aktíva)	5 758 504	4 878 456	+880 048
Vlastné imanie	45 901 537	47 863 979	-1 962 442

Docusign Envelope ID: 2E4A86C5-755C-85F2-8270-A2C72641DC6A

Ukazovateľ (v EUR)	31.12.2025	31.12.2024	Zmena
Záväzky spolu	104 947 637	94 394 985	+10 552 652
z toho dlhodobé bankové úvery	57 360 000	53 360 000	+4 000 000
z toho vnútropodnikové pôžičky	45 016 615	37 033 429	+7 983 186

Celková bilančná suma Spoločnosti vzrástla na 152 015 481 EUR. Rozhodujúcu časť majetku tvorí dlhodobý hmotný majetok vo výške 142 089 535 EUR, z toho stavby v zostatkovej hodnote 109 890 276 EUR a pozemky v hodnote 28 061 974 EUR.

Nárast zostatkovej hodnoty stavieb o 17 430 071 EUR pri súčasnom poklese obstarávaného dlhodobého hmotného majetku o 9 840 678 EUR odráža zaradenie dokončených hál do používania počas roka 2025. Odpisy dlhodobého majetku dosiahli 5 809 718 EUR (2024: 4 656 542 EUR).

Investičná výstavba je financovaná kombináciou dlhodobého bankového úveru a vnútropodnikových pôžičiek od spoločností skupiny VGP. Vlastné imanie k 31. 12. 2025 predstavuje 45 901 537 EUR a napriek vykázanej strate zostáva výrazne kladné, keďže zahŕňa ostatné kapitálové fondy vo výške 60 000 000 EUR.

Krátkodobé záväzky vo výške 1 399 267 EUR sú plne kryté obežným majetkom vo výške 4 167 442 EUR. Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia riadne plnila všetky svoje záväzky.

4. Informácie o predpokladanom budúcom vývoji

Vedenie Spoločnosti predpokladá pokračovanie doterajšej podnikateľskej činnosti v oblasti prenájmu logistických a priemyselných nehnuteľností. Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

V nasledujúcom období Spoločnosť očakáva:

- stabilizáciu výnosov na úrovni zodpovedajúcej plne prenajatým dokončeným kapacitám parku,
- pokračujúce zlepšovanie prevádzkového výsledku hospodárenia,
- postupné znižovanie celkovej straty v dôsledku rastu prevádzkových výnosov.

Spoločnosť je pri financovaní svojej činnosti podporovaná skupinou VGP, ktorá poskytuje vnútropodnikové financovanie potrebné na dokončenie investičného zámeru a na zabezpečenie likvidity.

5. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť v účtovnom období roku 2025 nevynaložila žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

6. Environmentálne informácie / Vplyv na životné prostredie

V rámci svojho záväzku k environmentálnej zodpovednosti a udržateľnosti Spoločnosť aktívne monitoruje svoju energetickú náročnosť a emisnú stopu. V roku 2025 dosiahli celkové emisie skleníkových plynov 590 tCO_2. Zároveň bolo z obnoviteľných zdrojov energie priamo v areáli vyrobených 10,65 MWh zelenej energie, pričom celková ročná spotreba vody predstavovala 4 027 m^3.

Všetky dokončené budovy v rámci parku, ktoré predstavujú 100 % trhovej hodnoty portfólia, majú certifikáciu zelených budov BREEAM. Spoločnosť naďalej napreduje v zosúlaďovaní svojich aktivít s kritériami taxonómie EÚ, pričom pri dokončených aktívach predstavujúcich približne 43 % celkovej trhovej hodnoty sa očakáva súlad s týmito kritériami s postupujúcim certifikačným procesom.

Docusign Envelope ID: 2E4A86C5-755C-85F2-8270-A2C72641DC6A

Ďalšou podporou efektívneho využívania zdrojov a energetického manažmentu boli kapitálové výdavky (CapEx) v oblasti ESG za rok 2025 určené na inštaláciu inteligentných meračov energií a médií.

7. Nadobúdanie vlastných akcií

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia roku 2025 nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

8. Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

9. Zamestnanci

Spoločnosť nemala v roku 2025 žiadnych zamestnancov. Prevádzkové a správcovské činnosti sú zabezpečované dodávateľsky, prostredníctvom spoločností v rámci skupiny VGP a externých dodávateľov.

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky.

10. Rozdelenie straty za rok 2025

Spoločnosť dosiahla za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 výsledok hospodárenia po zdanení – stratu vo výške 1 308 707,06 EUR.

Predstavenstvo Spoločnosti schválilo 03.07.2026 riadnu individuálnu účtovnú závierku zostavenú k 31. 12. 2025 a predkladá jedinému akcionárovi, spoločnosti VGP European Logistics 4 S.à r.l., návrh na vysporiadanie vykázanej straty. Predstavenstvo navrhuje celú stratu za účtovné obdobie roku 2025 vo výške 1 308 707,06 EUR previesť na účet 429 – Neuhradená strata minulých rokov.

11. Riziká a neistoty

11.1 Úrokové riziko

Spoločnosť je vystavená úrokovému riziku vyplývajúcemu z dlhodobého bankového úveru vo výške 57 360 000 EUR a z vnútropodnikových pôžičiek vo výške 45 016 615 EUR. Nákladové úroky v roku 2025 predstavovali 3 930 187 EUR a sú rozhodujúcim faktorom vykázanej straty.

11.2 Kreditné riziko

Kreditné riziko vyplýva z pohľadávok voči nájomcom. Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku k 31. 12. 2025 predstavovali 440 618 EUR. Riziko je zmierňované prijatými zárukami od nájomcov, ktoré k 31. 12. 2025 pozostávali z prijatých bankových záruk vo výške 4 833 583,67 EUR a ostatných prijatých záruk vo výške 2 376 826 EUR, ako aj prijatých depozitov od nájomcov vo výške 223 062 EUR.

11.3 Riziko likvidity

Spoločnosť riadi riziko likvidity prostredníctvom finančnej podpory skupiny VGP. Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti viac ako päť rokov predstavujú 45 016 615 EUR (vnútropodnikové pôžičky), 223 062 EUR (prijaté depozity od nájomcov) a 5 685 EUR (zádržné z dodávateľských zmlúv o dielo).

Docusign Envelope ID: 2E4A86C5-755C-85F2-8270-A2C72641DC6A

11.4 Trhové riziko

Spoločnosť je vystavená riziku vývoja na trhu logistických a priemyselných nehnuteľností, najmä riziku poklesu dopytu po prenajímateľných plochách a riziku poklesu trhových nájomných sadzieb. Riziko je zmierňované dlhodobým charakterom nájomných zmlúv.

12. Udalosti po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Po dátume, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, teda po 31. decembri 2025, nenastali žiadne významné udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

13. Účtovná závierka a správa audítora

Neoddeliteľnou súčasťou tejto výročnej správy je individuálna účtovná závierka Spoločnosti zostavená k 31. decembru 2025 podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, ktorá pozostáva zo súvahy (Úč POD 1-01), výkazu ziskov a strát (Úč POD 2-01) a poznámok (Úč POD 3-01).

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená rozhodnutím jediného akcionára dňa 26. 8. 2025.

Účtovná závierka spoločnosti za účtovné obdobie končiace k 31. decembru 2025 podliehala overeniu nezávislým audítorom.

Overenie účtovnej závierky vykonal audítor ***TPA AUDIT, s.r.o.***, licencia SKAu č. *304.*

Audítor vydal k účtovnej závierke správu nezávislého audítora, v ktorej vyjadril nepodmienený názor, že účtovná závierka poskytuje verný a pravdivý obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2025 a výsledku jej hospodárenia za uvedené účtovné obdobie v súlade so zákonom o účtovníctve a príslušnými účtovnými predpismi.

Znenie správy nezávislého audítora tvorí prílohu tejto výročnej správy.

Zostavené dňa: 25. 09. 2026

Podpis štatutárneho orgánu:

Signed by:
Jan van Geet
262AD9DA895B45D...

Jan Van Geet
predseda predstavenstva

Signed by:
Jan Phillip Holzenburg
34D078B051D34C7...

Jan-Phillip Holzenburg
člen predstavenstva