JTRE a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA 2025

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI JTRE a.s. ZA ROK 2025:

Základné údaje o spoločnosti
História spoločnosti
Údaje o predmete činnosti
Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti
Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania
Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2026
Návrh na vyrovnanie straty
Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky
Štruktúra vlastníkov spoločnosti
Organizačná zložka v zahraničí
Správa predstavenstva spoločnosti o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov za rok 2025
Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

II. PRÍLOHY:

1. Dodatok správy nezávislého audítora k výročnej správe za rok 2025

Prílohy, ktoré sú v súlade s § 23a ods. 8 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve už zverejnené v Registri účtovných závierok:

- Účtovná závierka k 31.12.2025: Súvaha, výkaz ziskov a strát a Poznámky
- Správa audítora k účtovnej závierke za rok 2025

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	JTRE a.s.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 811 02 Bratislava
IČO:	35 712 155
Deň zápisu:	10. 03. 1997
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	26 310 400,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sa, vložka: 1352/B

(ďalej len „Spoločnosť")

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 26.11.1996 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 10.3.1997. Pôvodný obchodný názov Spoločnosti bol J & T REAL ESTATE, a.s., dňa 28.8.2024 sa Spoločnosť premenovala na JTRE a.s..

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

- automatizované spracovanie dát
- poskytovanie software - predaj hotových programov na základe zmluvy autorom
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť
- poradenská činnosť v oblasti obchodu
- reklamné činnosti
- usporadúvanie školení, seminárov a vzdelávacích podujatí
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- leasing a prenájom automobilov, spotrebného tovaru, výpočtovej techniky, technológií
- prieskum trhu
- marketing
- faktoring a forfaiting
- nakladanie s výsledkami tvorivej činnosti so súhlasom autora
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájmom
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností a majetku
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- distribučná činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v stavebníctve
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- výkon činnosti stavebného dozoru
- výkon činnosti stavbyvedúceho
- výkon činnosti autorizovaného architekta
- výkon činnosti koordinátora bezpečnosti
- nákup a predaj nehnuteľností
- počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- vedenie účtovníctva

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Štatutárny orgán - Predstavenstvo
Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Spoločnosti. Je oprávnené konať v mene Spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje Spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť Spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach Spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov Spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie Spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti, okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát. Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Spoločnosti.

Predstavenstvo malo k 31.12.2025 šesť členov volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti:

Ing. Peter Korbačka – predseda
Dvořákovo nábrežie 7571/8A
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02

Ing. Pavel Pelikán - podpredseda
Karpatská 385/13
Chorvátsky Grob 900 25

Ing. Peter Remenár - podpredseda
Heyrovského 7/4638
Bratislava – mestská časť Lamač 841 03

Mgr. Juraj Kalman - člen
Karloveské rameno 3498/6
Bratislava – mestská časť Karlova Ves 841 04

Ing. Michal Borguľa - člen
Novozámocká 12/29
Nitra 949 05

Peter Píš - člen
Karloveské rameno 5538/2A
Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04

Konanie menom spoločnosti:

V mene Spoločnosti koná každý podpredseda predstavenstva samostatne. Predseda predstavenstva ako aj ďalší členovia predstavenstva sú oprávnení konať v mene Spoločnosti len spoločne s niektorým podpredsedom predstavenstva.

Dozorná rada:
Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada overuje postupy vo veciach Spoločnosti a je oprávnená kedykoľvek nahliadať do účtovných dokladov, spisov a záznamov týkajúcich sa činnosti Spoločnosti a zisťovať stav Spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu, a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a je povinná podať o výsledku preskúmania správu valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy spoločnosti, zvoláva dozorná rada valné zhromaždenie. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie.
Dozorná rada bola v roku 2025 zložená z nasledujúcich troch členov:

Ing. Alexandra Tušová
Koceľová 18714/2A
Bratislava - mestská časť Ružinov 841 02

Ing. Zuzana Milová
Námestie sv. Františka 3406/12
Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04

Ing. Peter Mudrák
Jaseňová 2
Chorvátsky Grob 900 25

Ostatné informácie:

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky JTRE HOLDING LTD. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.
Spoločnosť JTRE a.s. je dcérskou účtovnou jednotkou spoločnosti JTRE Management, a. s., ktorá je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu z dôvodu splnenia podmienok oslobodenia v zmysle §22 ods. 8) a ods. 9) zákona č. 431/2002 Z. z. Zákon o účtovníctve.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025. Bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 - za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 27. novembra 2025 a bola uložená do registra účtovných závierok 25. júna 2025. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2024 bola uložená do registra účtovných závierok 25. júna 2025, resp. výročná správa a dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 21. augusta 2025.

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2025 bol 161, v roku 2024 to bolo 156 zamestnancov.

Spoločnosti nehrozia žiadne významné riziká a hrozby, ktoré by mohli mať vplyv na činnosť Spoločnosti.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť JTRE a.s. považuje rok 2025 za úspešný. Zaznamenali sme vysoký záujem o služby v oblasti developmentu, aj o ostatné služby súvisiace výstavbou, či predajom nehnuteľností.

Za najvýznamnejšie činnosti v priebehu roka 2025 považujeme:

1. Developerská činnosť

V rámci developerskej činnosti koordinujeme celý proces výstavby, počnúc prvotnou ekonomickou analýzou rentability projektu, cez koordináciu procesu získavania územného rozhodnutia a stavebného povolenia, až po výstavbu a predaj konečným vlastníkom. Developerská činnosť zahrňuje aj komunikáciu s financujúcou bankou, marketingové aktivity a činnosti súvisiace so zabezpečením klientskych zmien na základe požiadaviek klienta. V oblasti developmentu nehnuteľností patríme medzi popredné slovenské spoločnosti, pričom sme aktívni naprieč celým spektrom realitného trhu.

Medzi naše najväčšie projekty realizované v roku 2025 patria:

a) *Rezidenčné projekty*

Downtown Yards
Downtown Yards je prevažne rezidenčný projekt v bratislavskom Downtowne, v tesnej blízkosti Eurovea City. Na bratislavský trh prinesie 656 bytov, 1124 parkovacích miest, ale aj kancelárie a retailové priestory. Súčasťou projektu je drevostavba materskej školy v pasívnom štandarde, kvalitný verejný priestor a množstvo zelene. Downtown Yards je moderný projekt s dôrazom na ekologické riešenia.

b) *Multifunkčné projekty*

Ganz House Eurovea
Prebieha aj výstavba architektonicky zaujímavého multifunkčného projektu Ganz House Eurovea v centre zóny Eurovea City. Bytová časť ponúkne klientom rezidencie s výhľadom na Bratislavský hrad. Kancelárska časť projektu bude postavená v najvyššom štandarde, s certifikátom BREEAM EXCELLENT. Súčasťou projektu budú aj retailové a gastronomické prevádzky.

c) *Hotelové projekty*

Central Jasná Resort Hotel
Spoločnosť JTRE zastrešuje development nového štvorhviezdičkového hotelového zariadenia Central Jasná Resort Hotel. Hotel bude priamo pri zjazdovke Biela Púť v Demänovskej Doline. Hotelová časť bude mať 105 apartmánov a 48 hotelových izieb, reštauráciu, lobby, wellness, kongresovú sálu a podzemné parkovisko. Rezidenčná časť pozostáva z 31 samostatných luxusných apartmánov. Otvorenie hotela sa plánuje v roku 2028.

2. Property manažment

V niektorých administratívnych budovách ktoré sme v minulosti developovali, vykonávame služby property manažmentu, teda ekonomickú a majetkovú správu objektov. Ide predovšetkým o administratívne objekty v biznis zóne Westend na bratislavskej Patrónke a v lokalite Eurovea, ako aj multifunkčne projekty River Park a Zuckermandel v blízkosti dunajskej promenády.

3. Iná činnosť

- Sprostredkovanie prenájmu kancelárskych priestorov
- Poradenská činnosť
- Developerské služby v oblasti fitout úprav pre nových nájomcov kancelárskych priestorov
- Služby projektového manažmentu
- Tržby z predaja
- Tržby z podnájmu
- Tržby z prijatých úrokov z poskytnutých pôžičiek
- Prípravné práce na budúcich developerských projektoch
- iné

V roku 2025 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu, v celkovej výške -7 267 974 EUR. Dôvodom záporného výsledku hospodárenia boli vysoké náklady na hospodársku činnosť Spoločnosti (26,3 mil. EUR).
Valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v roku 2025 rozhodlo o vysporiadaní straty z roku 2024 vo výške -7 980 566 EUR prevodom na účet Neuhradených strát minulých rokov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2025	2024	2023
Majetok celkom	**14 027 753**	**10 202 078**	**20 959 792**
Neobežný majetok	6 546 235	5 534 886	14 107 921
Obežný majetok	6 985 137	4 033 765	6 525 664
Časové rozlíšenie	496 381	633 427	326 207
Vlastné imanie a záväzky celkom	**14 027 753**	**10 202 078**	**20 959 792**
Základné imanie	26 310 400	26 310 400	26 310 400
Kapitálové fondy + emisné ážio	40 578 518	28 578 518	25 275 529
Fondy zo zisku	165 354	165 354	165 354
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-54 825 792	-47 185 330	-41 830 837
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-7 267 974	-7 980 566	-5 354 493
Záväzky	9 033 781	10 282 216	16 367 052
Časové rozlíšenie	33 466	31 486	26 787

Ukazovatele finančnej situácie

	2025	2024	2023
Celková zadlženosť	64,40%	100,79%	78,09%
Dlhodobá zadlženosť	0,63%	34,66%	2,23%
Okamžitá likvidita	0,00	0,00	0,17
Bežná likvidita	0,82	0,55	0,38
Celková likvidita	0,83	0,64	0,42

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok
Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok
Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)
Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)
Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2025	2024	2023
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-47,00%	-71,26%	-21,35%
Rentabilita tržieb	-37,67%	-83,67%	-32,64%
Rentabilita základného imania	-27,62%	-30,33%	-20,35%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-146,52%	-	-117,27%

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky
Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)
Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie
Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

Ukazovateľ ROE nie je za rok 2024 uvedený, nakoľko Spoločnosť v sledovanom období vykázala záporné vlastné imanie

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

Manažment Spoločnosti priebežne monitoruje potenciálne dopady (v oblasti menovej a fiškálnej politiky, dodávok komponentov, medzinárodného obchodu) a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na Spoločnosť. Vedenie Spoločnosti napriek tomu nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti počas nasledujúcich 12 mesiacov.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2026

Snahou spoločnosti v roku 2026 bude aj naďalej udržať si poprednú pozíciu na slovenskom realitnom trhu. Kvalitnými realizáciami chceme potvrdzovať dlhodobo dobré meno Spoločnosti a rozvíjať aktivity v čo najširšom spektre realitného trhu. Spoločnosť sa plánuje v najbližšom roku venovať dokončovaniu developerských projektov vo výstavbe, ako aj prípravnej činnosti súvisiacej s novými plánovanými projektmi.

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2025 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -7 267 974 EUR. O vysporiadaní výsledku hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti v priebehu roka 2026 na svojom zasadnutí.
Predstavenstvo Spoločnosti navrhuje prevod straty na účet Neuhradenej straty minulých rokov.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2025 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2026 investovať do tejto oblasti.

OBSTARÁVANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV OVLÁDAJÚCEJ OSOBY

Spoločnosť v roku 2025 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

ŠTRUKTÚRA AKCIONÁROV SPOLOČNOSTI

Počet akcií: 160 000
Druh: kmeňové
Podoba: listinné
Forma: akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 33,19 EUR

Počet akcií: 21
Druh: kmeňové
Podoba: listinné
Forma: akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 1 000 000 EUR

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31.12.2025 bola nasledovná:

	podiel na ZI		hlasovacie práva
	EUR	%	%
JTRE Management, a. s. IČO: 43 907 008 Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02	26 310 400	100	100
Spolu	**26 310 400**	**100**	**100**

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV ZA ROK 2025

Spoločnosť JTRE a.s. v priebehu roku 2025 pokračovala v plnení tých úloh, ktoré si stanovila na predchádzajúcom riadnom valnom zhromaždení.

Spoločnosť bude aj naďalej vyhľadávať vhodné investičné príležitosti, ktoré zabezpečia nárast vlastného imania a naďalej sa bude vo svojej činnosti zameriavať na oblasť realít a developerstvo. Spoločnosť plánuje nadviazať na úspešnú realizáciu svojich projektov vo všetkých segmentoch realitnej činnosti, dlhodobo potvrdzovať dobré meno Spoločnosti a rozvíjať aktivity v čo najširšom spektre realitného trhu.

Informácie o majetku a záväzkoch

EUR	2025	2024
SPOLU MAJETOK	**14 027 753**	**10 202 078**
Neobežný majetok	**6 546 235**	**5 534 886**
Dlhodobý nehmotný majetok	38 315	40 840
Dlhodobý hmotný majetok	1 913 462	1 739 489
Dlhodobý finančný majetok	4 594 458	3 754 557
Obežný majetok	**6 985 137**	**4 033 765**
Zásoby	29 018	600 000
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	6 947 792	3 424 656
Finančné účty	8 327	9 109
Časové rozlíšenie	**496 381**	**633 427**
Náklady budúcich období	359 194	505 196
Príjmy budúcich období	137 187	128 231
ZÁVÄZKY	**9 033 781**	**10 282 216**
Rezervy	485 476	478 776
Dlhodobé záväzky	88 945	3 536 508
Krátkodobé záväzky	5 532 446	2 071 036
Bankové úvery	2 926 914	4 195 896
Časové rozlíšenie	**33 466**	**31 486**
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	33 466	31 486

VYHLÁSENIE ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti JTRE a.s., zostavená k 31. decembru 2025, je vypracovaná v súlade so Zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a slovenskými postupmi účtovania.

Podpísaný Ing. Peter Remenár, štatutár Spoločnosti, týmto prehlasujem, že podľa mojich najlepších vedomostí poskytuje táto výročná správa pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a výsledku hospodárenia Spoločnosti a že táto výročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Spoločnosti spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.
Účtovná závierka Spoločnosti bola overená audítorom.

V Bratislave dňa 05.10.2026

.....
Ing. Peter Remenár
podpredseda predstavenstva
JTRE a.s.

LUCA PARTNER, s.r.o.
Pestovateľská 6, 821 04 Bratislava - m.č. Ružinov
lucapartner@lucapartner.sk
www.lucapartner.sk
+421 905 787 877

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

akcionárovi akciovej spoločnosti JTRE a. s.

k výročnej správe

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

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti **JTRE a. s.** (ďalej aj „Spoločnosť") k 31. decembru 2025, zverejnenú v Registri účtovných závierok dňa 30. júna 2026, ku ktorej sme dňa 30. júna 2026 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **JTRE a. s.** (ďalej len „Spoločnosť"), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

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

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite") týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

LUCA PARTNER, s.r.o.
Pestovateľská 6, 821 04 Bratislava - m.č. Ružinov
lucapartner@lucapartner.sk
www.lucapartner.sk
+421 905 787 877

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

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

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 oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

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

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- 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 účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava 03. novembra 2026

LUCA PARTNER, s.r.o.
Licencia UDVA č. 426

ÚRAD PRE DOHĽAD NAD VÝKONOM AUDITU
UDVA
426
číslo licencie
LUCA PARTNER, s.r.o.

Ing. Mária Cvečková, CA
štatutárny audítor
Licencia SKAU č. 890

Slovenská komora audítorov
SKAU
č. licencie 890
Ing. Mária Cvečková