SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

o overení konsolidovanej účtovnej závierky

k 31. decembru 2025

TERNO real estate s.r.o.

Sídlo Skupiny:

TERNO real estate s.r.o.
Bratská 3
851 01 Bratislava
IČO: 50 020 188

TPA AUDIT, s. r. o.
Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, Slovensko, Tel.: +421 2 57 351 111
E-mail: office@tpa-group.sk, www.tpa-group.sk, IČO: 36 714 879, IČ DPH: SK2022294131
Vedený v obchodnom registri MS Ba III., v odd. Sro, vložka č. 43738/B.
Albánsko | Bulharsko | Česká republika | Čierna Hora | Chorvátsko | Maďarsko
Poľsko | Rakúsko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko

A Baker Tilly
Europe Alliance member

Face to Face Business

O B S A H

Správa audítora

Konsolidovaná účtovná závierka k 31. decembru 2025

Konsolidovaná výročná správa k 31. decembru 2025

bakertilly
A Baker Tilly
Europe Alliance member

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Vlastníkom a štatutárnym orgánom spoločnosti TERNO real estate s.r.o:

I. Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

1. Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny TERNO real estate s.r.o. a jej dcérskych spoločností (ďalej len „Skupina"), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2025, konsolidovaný výkaz komplexného výsledku, konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania, konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

2. Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2025, konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

3. 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 konsolidovanej účtovnej závierky. Od Skupiny 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 audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za konsolidovanú účtovnú závierku

4. Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto konsolidovanej účtovnej závierky v súlade so zákonom o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

   Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Skupiny 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 Skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

   Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

5. Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná 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 konsolidovanej účtovnej závierky.

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

   - Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej 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

bakertilly
A Baker Tilly
Europe Alliance member

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 Skupiny.
- 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 Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej 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 Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- Získavame dostatočné a vhodné audítorské dôkazy o finančných údajoch účtovných jednotiek alebo ich obchodných aktivitách v rámci Skupiny pre účely vyjadrenia názoru na konsolidovanú účtovnú závierku. Zodpovedáme za vedenie, kontrolu a realizáciu auditu Skupiny. Ostávame výhradne zodpovední za náš názor audítora.

7. S osobami poverenými spravovaním 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.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú v konsolidovanej výročnej správe

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

   V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými v konsolidovanej výročnej správe a posúdiť, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.
   Posúdili sme, či konsolidovaná výročná správa Skupiny obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve. Na základe prác vykonaných počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

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

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

Bratislava, 28. septembra 2026

TPA AUDIT, s.r.o.
Licencia SKAu č. 304

Ing. Erik Krajňák, CA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 1272

bakertilly
A Baker Tilly
Europe Alliance member

TERNO real estate s.r.o.

Konsolidovaná účtovná závierka zostavená podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) adoptovaných Európskou úniou (EU)

za rok končiaci

31. decembra 2025

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku hospodárenia

v EUR	Poznámky	Roky končiace sa 31.12.2025	31.12.2024
Tržby za predaj vlastných výrobkov, služieb a tovaru	18.1	280 469 057	276 831 156
Spotreba materiálu, tovaru, energií a služieb	19.1	-217 336 338	-216 918 327
Mzdové náklady	19.2	-38 732 283	-36 915 053
Ostatné prevádzkové výnosy	18.2	2 974 303	2 934 538
Ostatné prevádzkové náklady	19.3	-5 196 509	-4 178 828
Odpisy a opravné položky nehmotného a hmotného majetku	4,5,6	-18 306 796	-17 255 331
Zisk/strata z predaja dlhodobého majetku		57 275	49 085
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI		**3 928 709**	**4 547 240**
Výnosové úroky		-	-
Nákladové úroky		-3 534 739	-4 102 756
Ostatné finančné (náklady)/ výnosy	19.4	-1 877 018	-808 437
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z FINANČNEJ ČINNOSTI		**-5 411 757**	**-4 911 193**
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PRED ZDANENÍM		**-1 483 048**	**-363 953**
Daň (splatná, odložená)	16	-901 913	306 640
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA OBDOBIE		**-2 384 961**	**-57 313**
- Prislúchajúci menšinovým vlastníkom		-30	-26
- Prislúchajúci materskej spoločnosti		-2 384 931	-57 287
KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		**-2 384 961**	**-57 313**
- Prislúchajúci menšinovým vlastníkom		-30	-26
- Prislúchajúci materskej spoločnosti		-2 384 931	-57 287

Konsolidovaný výkaz o finančnej pozícii

v EUR

	Pozn.	Stav k 31.12.2025	31.12.2024
Dlhodobý majetok		**114 835 840**	**114 140 241**
Nehmotný majetok	6	1 698 839	2 778 277
Pozemky, budovy a zariadenia	4	41 503 933	40 266 554
Investičný nehnuteľný majetok	4	19 014 384	19 612 174
Aktíva s právom na užívanie	5	48 245 506	46 068 077
Finančné investície		34 709	34 709
Pohľadávky z obchod. styku a ostatné pohľadávky	8	950 770	871 387
Časové rozlíšenie aktívne	10	-	354
Odložená daňová pohľadávka	16	3 387 699	4 508 709
Krátkodobý majetok		**31 576 309**	**32 404 551**
Zásoby	7	20 657 406	20 627 279
Pohľadávky z obchod. styku a ostatné pohľadávky	8	6 222 034	6 548 554
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	8	893 509	693 509
Daň z príjmov		-	1 685
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	9	2 566 211	3 641 415
Časové rozlíšenie aktívne	10	1 237 149	892 109
MAJETOK SPOLU		**146 412 148**	**146 544 791**

Vlastné imanie	11	**17 195 381**	**19 811 297**
Základné imanie		68 305 000	68 305 000
Kapitálové fondy		25 063 813	25 063 813
Rozdiely z precenenia		1 873	1 873
Výsledok hospodárenia minulých rokov		-73 790 791	-73 502 549
Výsledok hospodárenia bežného roku		-2 384 931	-57 287
Vlastné imanie pripadajúce na materskú účtovnú jednotku		**17 194 964**	**19 810 850**
Menšinové podiely		**417**	**447**
Dlhodobé záväzky		**56 980 108**	**65 944 792**
Dlhodobé rezervy	12	272 528	317 756
Dlhodobé bankové úvery	15	3 013 367	13 581 169
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	13	10 759 104	9 749 520
Záväzok z lízingu	14	40 801 854	39 922 282
Prijaté pôžičky		-	-
Časové rozlíšenie pasívne	18	2 133 255	2 374 065
Krátkodobé záväzky		**72 236 658**	**60 788 701**
Krátkodobé rezervy	12	1 588 137	1 487 357
Bežné bankové úvery	15	27 336 448	17 126 817
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	13	30 991 252	30 714 641
Záväzok z lízingu	14	12 006 146	10 827 144
Prijaté pôžičky		-	-
Daň z príjmov		5 769	256 847
Časové rozlíšenie pasívne	17	308 906	375 895
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY		**146 412 148**	**146 544 791**

Konsolidovaný výkaz o zmenách vo vlastnom imaní

v EUR

	Základné imanie	Kapitálové fondy	Rozdiely z precenenia	Výsledok hospodárenia minulých rokov	Výsledok hospodárenia bežného roku	Podiel menšinových vlastníkov	Celkom
Stav k 31.12.2023	**68 305 000**	**25 063 813**	**1 873**	**-69 423 419**	**-4 079 130**	**473**	**19 868 610**
Prevod straty z roku 2023	-	-	-	-4 079 130	4 079 130	-	-
Precenenie majetku	-	-	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia	-	-	-	-	-57 287	-26	-57 312
Stav k 31.12.2024	**68 305 000**	**25 063 813**	**1 873**	**-73 502 549**	**-57 287**	**447**	**19 811 298**
Prevod straty z roku 2024	-	-	-	-57 287	57 287	-	-
Precenenie majetku	-	-	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia	-	-	-	-	-2 384 931	-30	-2 384 961
Oprava chýb minulých rokov				-230 956			-230 956
Stav k 31.12.2025	**68 305 000**	**25 063 813**	**1 873**	**-73 790 792**	**-2 384 931**	**417**	**17 195 381**

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov

v EUR

	Roky končiace sa	
Prevádzková činnosť	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Strata pred zdanením	**-1 737 725**	**-363 953**
Odpisy a amortizácia	17 150 282	16 078 094
Úrokový náklad	5 323 424	5 970 436
Zisk z predaja majetku	57 275	49 085
Ostatné nepeňažné položky	2 623 805	1 402 101
Zmena stavu rezerv	55 552	-3 306 662
Zmena stavu opravných položiek	2 383 774	1 261 671
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenami pracovného kapitálu	**25 856 387**	**21 090 772**
Zmena stavu pohľadávok	-452 744	1 936 072
Zmena stavu zásob	-2 868 167	-605 514
Zmena stavu časového rozlíšenia	-652 485	-81 860
Zmena stavu záväzkov	5 209 201	2 149 532
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	**27 092 192**	**24 489 002**
Platené úroky	-164 539	-2 235 075
Platená a prijatá daň z príjmov	11 860	11 860
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti, netto	**26 939 514**	**22 242 066**
Investičná činnosť		
Obstaranie budov, stavieb, strojov a zariadení	-8 185 679	-8 562 854
Výdavky na dlhodobý finančný majetok	-200 000	-220 353
Záväzok z akvizície dcérskej spoločnosti	-3 923 006	-4 076 994
Peňažné toky použité v investičnej činnosti, netto	**-12 308 685**	**-12 860 201**
Finančná činnosť		
Splátka úrokov a lízingov	-1 788 685	-1 867 680
Splátky lízingových záväzkov	-11 977 661	-11 085 720
Čerpanie prijatých úverov a pôžičiek	12 875 896	3 208 692
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	-14 815 583	-1 550 122
Peňažné toky použité vo finančnej činnosti, netto	**-15 706 033**	**-11 294 830**
Zvýšenie peňazí a peň. ekvivalentov, netto	**-1 075 204**	**-1 912 965**
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	3 641 415	5 554 380
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka	**2 566 211**	**3 641 415**

1. Všeobecné informácie

1.1. Základné údaje o materskej spoločnosti

TERNO real estate s.r.o. (spoločnosť) je spoločnosťou s ručením obmedzeným, ktorá bola zaregistrovaná v Slovenskej republike 31. októbra 2015 s dátumom založenia 12. októbra 2015. Sídlo spoločnosti je na adrese Bratská 3, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 50 020 188, DIČ: 2120151011.

K dátumu účtovnej závierky je jediným spoločníkom spoločnosti SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc. so sídlom v TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Mriehel, Brikirkara, Maltská republika.

Štatutárny orgán spoločnosti tvoria konatelia: Mgr. František Paller, Stanislav Čajka, Ing. Maroš Straka a Ľubomír Petrík.

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v oblasti potravín. Do portfólia spoločnosti patria predajne Terno, Kraj, a Moja Samoška.

1.2. Základné údaje o skupine

Skupinu tvorili ku koncu účtovného obdobia nasledovné spoločnosti:

Názov a sídlo podniku	Vplyv	Podiel na základnom imaní	Hlasovacie práva	Metóda konsolidácie
TERNO real estate s.r.o.	Materský podnik			úplná
Petržalská tržnica s. r. o.	Rozhodujúci	99.99%	99.99%	úplná
CENTRO MARKET SK s.r.o.	Rozhodujúci	85%	85%	úplná
KON - RAD spol. s r.o. (od 10.10.2023)	Rozhodujúci	100%	100%	úplná

Dcérske spoločnosti konsolidované úplnou metódou je schopná materská spoločnosť ovplyvňovať rozhodujúcim spôsobom prostredníctvom ňou menovaných členov štatutárnych orgánov.

1.3. Zamestnanci

V priebehu roka 2025 skupina zamestnávala v priemere 1 434 zamestnancov, z toho 20 zamestnancov na manažérskych pozíciách (2024: priemerný počet zamestnancov: 1 417, z toho 15 zamestnancov na manažérskych pozíciách). Počet zamestnancov ku koncu roka 2025 bol 1 331 zamestnacov (2024: 1 308 zamestnancov).

1.4. Orgány materskej spoločnosti

Orgán	Meno	Obdobie
Konatelia	Mgr. František Paller	od 1. apríla 2016
	Stanislav Čajka	od 11. júla 2017
	Ing. Maroš Straka	od 1. februára 2019
	Ľubomír Petrík	od 1. apríla 2021
Dozorná rada	Mgr. Martin Fedor	od 23. decembra 2015

JUDr. Andrea Dobišová	od 23. decembra 2015
Katarína Čillíková	od 12. apríla 2016

1.5. Neobmedzené ručenie

Materská ani dcérske spoločnosti nie sú neobmedzene ručiacim spoločníkom v žiadnej obchodnej spoločnosti.

1.6. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie spoločnosti menovalo audítora konsolidovanej účtovnej závierky za rok končiaci sa 31. decembra 2025 dňa 3. decembra 2025.

2. Významné účtovné zásady

Vyhlásenie o zhode

Táto účtovná závierka je ročnou konsolidovanou účtovnou závierkou Skupiny TERNO real estate s.r.o.. Táto účtovná závierka bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva („IFRS") v podobe, v ktorej ich prijala Európska únia („EÚ") a v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších úprav.

Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Skupina bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Pri posudzovaní primeranosti použitia predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti vedenie skupiny vyhodnotilo finančnú pozíciu skupiny, očakávané budúce peňažné toky, dostupné zdroje financovania a schopnosť skupiny plniť svoje záväzky počas obdobia minimálne 12 mesiacov od dátumu schválenia tejto účtovnej závierky.

K 31. decembru 2025 skupina vykázala:

- stratu za účtovné obdobie vo výške 2 385 tis. EUR
- vlastné imanie vo výške 17 195 tis. EUR
- bankové úvery vo výške 30 350 tis. EUR
- záväzky z prenájmu vo výške 52 808 tis. EUR.

Súčasne skupina vykazuje záporný čistý pracovný kapitál, keďže krátkodobé záväzky prevyšujú krátkodobé aktíva. Vedenie skupiny vyhodnotilo finančné plány a prognózy peňažných tokov pokrývajúce obdobie 12 mesiacov. Tieto prognózy vychádzajú najmä z:

- očakávaných pozitívnych prevádzkových peňažných tokov z maloobchodnej a veľkoobchodnej činnosti
- pokračujúceho zlepšovania prevádzkovej efektívnosti
- zachovania existujúceho bankového financovania,
- podpory zo strany vlastníkov skupiny v prípade potreby

Na základe vykonaných analýz vedenie skupiny dospelo k záveru, že skupina bude schopná generovať dostatočné peňažné toky na financovanie svojej prevádzky a splnenie svojich záväzkov v bežnom priebehu podnikania.

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na princípe historických obstarávacích cien.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli Skupinou konzistentne aplikované.

Východiská pre konsolidáciu

Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti, ktoré sú kontrolované Skupinou. Kontrola existuje vtedy, ak má Skupina právomoc nad investíciou a zároveň je Skupina angažovaná na variabilných výnosoch zo svojho podielu na investícii, alebo má na tieto výnosy právo a je schopná ovplyvniť výšku týchto výnosov z investície využitím svojich právomocí nad investíciou. Konsolidovaná účtovná závierka zahŕňa podiel Skupiny v iných spoločnostiach na základe práva Skupiny kontrolovať tieto spoločnosti bez ohľadu na to, či v skutočnosti je kontrola uplatňovaná alebo nie. Účtovné závierky dcérskych spoločností sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky odo dňa vzniku kontroly do dňa, keď došlo k zániku kontroly.

Transakcie eliminované pri konsolidácii

Vzájomné zostatky účtov a transakcie v rámci Skupiny, ako aj všetky nerealizované zisky vyplývajúce z transakcií v rámci Skupiny, sú pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky eliminované.

Metóda akvizície

Pri účtovaní o nákupe dcérskych spoločností je v účtovníctve použitá metóda akvizície. Plnenie prevedené v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje reálnou hodnotou, ktorá sa vypočíta ako súčet reálnych hodnôt, ktoré má k dátumu akvizície majetok prevedený nadobúdateľom, záväzky, ktoré vznikli nadobúdateľovi voči bývalým vlastníkom obstarávaného subjektu a podiely na vlastnom imaní emitované nadobúdateľom.

Náklady súvisiace s akvizíciou sú zaúčtované priamo do výsledku hospodárenia.

Identifikovateľný obstaraný majetok a prevzaté záväzky obstarávaného subjektu, ktoré spĺňajú podmienky vykázania podľa IFRS 3, sú vykázané v ich reálnej hodnote k dátumu akvizície.

Goodwill je ocenený vo výške prebytku súhrnu prevedeného plnenia, sumy každého nekontrolného podielu obstarávaného subjektu a reálnej hodnoty, ktorú mal k dátumu akvizície predtým vlastnený podiel nadobúdateľa na vlastnom imaní obstarávaného subjektu (ak taký bol) nad rozdielom medzi hodnotami identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov k dátumu akvizície. V opačnom prípade sa vzniknutý rozdiel prehodnotí a zostávajúca časť (pre účely tejto účtovnej závierky ďalej označovaný ako zisk z výhodnej kúpy) je vykázaná ako zisk priamo do výsledku hospodárenia.

Nekontrolný podiel je ocenený pomerným podielom na identifikovanom čistom majetku obstarávaného subjektu.

Zjednotenie účtovných metód

Účtovné metódy a postupy aplikované konsolidovanými spoločnosťami v ich účtovných závierkach boli počas konsolidácie zjednotené a zhodujú sa s princípmi aplikovanými materskou spoločnosťou.

Funkčná mena a transakcie v cudzích menách

Funkčná mena jednotlivých spoločností a mena pre prezentovanie výsledkov skupiny je stanovená EUR, pričom všetky čiastky boli matematicky zaokrúhlené na celé eurá.

Transakcie vyjadrené v cudzích menách sú prepočítané na eurá (EUR) podľa kurzu platného v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia transakcie. Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzích menách sú prepočítané podľa kurzu platného v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Všetky kurzové rozdiely sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v účtovnom období, v ktorom vznikli. Kurzové zisky a straty sú zaúčtované do finančných nákladov alebo výnosov.

Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý hmotný majetok sa vykazuje v obstarávacej cene po odpočítaní oprávok a opravných položiek (strata zo znehodnotenia). Obstarávacia cena obsahuje všetky náklady, ktoré priamo súvisia s uvedením položky majetku do prevádzky podľa plánovaného účelu. Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňajú náklady na materiál, priame mzdy a režijné náklady priamo súvisiace s výrobou dlhodobého hmotného majetku, ktoré Skupine vznikli do momentu uvedenia príslušnej položky majetku do prevádzky.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas celej predpokladanej doby životnosti:

Budovy a stavby	35-40 rokov
Stroje, prístroje, zariadenia	8-12 rokov
Dopravné prostriedky	4-8 rokov
Drobný dlhodobý hmotný majetok (<1 700 EUR)	2-4 roky

Odpisovať sa začína prvým dňom zaradenia dlhodobého hmotného majetku do používania. Pozemky a nedokončené investície sa neodpisujú. Ak niektoré významné súčasti hmotného majetku majú rozdielne doby životnosti, účtujú sa a odpisujú sa ako samostatné položky.

Zisk, resp. strata z predaja resp. vyradenia položky dlhodobého hmotného majetku sa určuje ako rozdiel medzi výnosmi z predaja a účtovnou hodnotou majetku a vykazuje sa vo výkaze ziskov a strát.

Dlhodobý nehmotný majetok

Samostatne obstaraný dlhodobý nehmotný majetok sa vykazuje v obstarávacej cene, po odpočítaní oprávok a opravných položiek na znehodnotenie. Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas predpokladanej doby životnosti:

Softvér a oceniteľné práva	4 roky
Drobný dlhodobý nehmotný majetok (<2 400 EUR)	jednorazovo

Odhadovaná doba životnosti a spôsob odpisovania sa na konci každého účtovného obdobia prehodnocujú, pričom vplyv zmien odhadov sa zohľadňuje v nasledujúcom účtovnom období.

Goodwill vzniknutý pri podnikovej kombinácii sa oceňuje reálnou hodnotou k dátumu obstarania a ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa testuje na znehodnotenie. Negatívny Goodwill sa zúčtuje do výnosov priamo pri vzniku.

Investičný nehnuteľný majetok

Investičný nehnuteľný majetok predstavuje majetok držaný skupinou za účelom získania výnosov z prenájmu alebo jeho kapitálového zhodnotenia, alebo za obidvoma týmito účelmi.

Investícia do nehnuteľností sa v súlade s IAS 40 vykazuje ako aktívum, ak:

- je pravdepodobné, že Skupina získa budúce ekonomické prínosy,
- náklady na obstaranie možno spoľahlivo určiť.

Pri prvotnom zaúčtovaní sa investícia oceňuje obstarávacími nákladmi vrátane transakčných nákladov. Tie zahŕňajú kúpnu cenu a priamo priraditeľné výdavky, ako napr. právne služby, daň z prevodu nehnuteľnosti a

iné. Pri nehnuteľnostiach nadobudnutých vlastnou činnosťou sa obstarávacie náklady určujú k dátumu dokončenia stavby a jej pripravenosti na užívanie.

Skupina následne oceňuje investičný nehnuteľný majetok na základe nákladového modelu a investičný nehnuteľný majetok odpisuje rovnomerne počas celej predpokladanej doby životnosti (budovy – 40 rokov).

Investičný majetok sa odúčtuje pri trvalom vyradení z užívania, ak sa nepredpokladajú ďalšie ekonomické prínosy. Zisk, resp. strata z predaja, resp. vyradenia položky investičného nehnuteľného majetku sa určuje ako rozdiel medzi výnosmi z predaja a účtovnou hodnotou majetku, a vykazuje sa vo výkaze ziskov a strát.

Nájom

Nájom je zmluvné dojednanie, v ktorom prenajímateľ udeľuje nájomcovi právo ovládať identifikovaný majetok na určitý čas výmenou za odmenu.

Záväzok z prenájmu sa prvotne oceňuje v súčasnej hodnote nájomných splátok, ktoré nie sú k tomuto dátumu zaplatené. V nájomných splátkach nie sú zahrnuté variabilné prvky, ktoré závisia od vonkajších faktorov, ako je napr. spotreba energie. Variabilné nájomné, ktoré nie sú zahrnuté do prvotného ocenenia záväzku z prenájmu, sa vykazujú priamo vo výkaze ziskov a strát.

Po dátume začatia prenájmu skupina oceňuje záväzok z prenájmu podľa:

- zvýšenie účtovnej hodnoty s cieľom zohľadniť úroky z prenájmu;

- zníženie účtovnej hodnoty s cieľom zohľadniť uskutočnené nájomné platby;

- a precenenie účtovnej hodnoty s cieľom zohľadniť akékoľvek prehodnotenie alebo úpravy prenájmu.

Aktíva s právom užívania sa prvotne oceňuje v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa sumu prvotného ocenenia záväzku z prenájmu a všetky prvotné priame náklady vynaložené nájomcom. Skupina nevykazuje ako právo na užívanie majetok z krátkodobých prenájmov a prenájmov majetkov s nízkou hodnotou.

Po dátume začatia používania sa aktíva s právom užívania oceňuje v obstarávacej cene zníženej o akumulované odpisy a akumulované straty zo zníženia hodnoty a upravenej o precenenie záväzku z prenájmu. Súvisiace platby nájmov sa vykazujú rovnomerne počas doby lízingu ako záväzky z lízingu v konsolidovanom výkaze o finačnej pozícii.

Vedenie skupiny určuje dobu odpisovania a účtovnú hodnotu nehmotného a hmotného dlhodobého majetku na základe strategických cieľov skupiny. Vedenie skupiny rozhoduje k dátumu účtovnej závierky, či sú predpoklady použité pri tomto určení stále vhodné. Doba použiteľnosti pre majetok s právom používania (aktíva podľa IFRS 16 - väčšinou prenajaté priestory) je definovaná na základe dohodnutého dátumu ukončenia zmluvy.

Podnikové kombinácie

Skupina oceňuje obstaraný identifikovateľný majetok a prevzaté záväzky reálnymi hodnotami k dátumu nadobudnutia. Predmet obstarania v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje v reálnej hodnote, ktorá sa vypočíta ako súčet reálnych hodnôt majetku prevedeného spoločnosťou k dátumu nadobudnutia, záväzkov, ktoré spoločnosť vynaložila voči bývalým majiteľom nadobudnutej účtovnej jednotky, a podielov na vlastnom imaní vydaných spoločnosťou. Skupina vykazuje k dátumu akvizície goodwill ocenený ako prebytok protihodnoty prevedenej na bývalých vlastníkov nadobúdanej jednotky nad súčet reálnych hodnôt majetku a záväzkov prevedených spoločnosťou k dátumu nadobudnutia. Ak dôjde k prebytku reálnych hodnôt nadobudnutého majetku a prijatých záväzkov k dátumu akvizície oproti prevedenej protihodnote, spoločnosť vykáže výsledný zisk do výkazu ziskov a strát k dátumu akvizície.

Oceňovanie reálnou hodnotou

Reálna hodnota je cena, ktorá by bola získaná za predaj majetku alebo zaplatená za prevod záväzku v rámci riadnej transakcie medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia. Najlepším dôkazom reálnej hodnoty je cena na aktívnom trhu. Aktívny trh je taký trh, na ktorom sa transakcie s majetkom alebo záväzkom uskutočňujú s dostatočnou frekvenciou a objemom, aby bolo možné priebežne získavať informácie o cenách. Ak nie sú k dispozícii externé trhové informácie o cenách, na ocenenie reálnej hodnoty sa používajú oceňovacie techniky, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na nedávnych transakciách za bežných trhových podmienok.

Oceňovanie reálnou hodnotou sa analyzuje podľa úrovne v hierarchii reálnej hodnoty takto:

(i) úroveň jedna sú ocenenia kótovanými cenami (neupravenými) na aktívnych trhoch pre identický majetok alebo záväzky,

(ii) oceňovanie na druhej úrovni sú oceňovacie techniky so všetkými významnými vstupmi pozorovateľnými pre dané aktívum alebo záväzok, a to buď priamo (t. j. ako ceny), alebo nepriamo (t. j. odvodené z cien),

(iii) ocenenia tretej úrovne sú ocenenia, ktoré nie sú založené výlučne na pozorovateľných trhových údajoch (to znamená, že ocenenie vyžaduje významné nepozorovateľné vstupy).

Ostatné finančné nástroje

Finančný majetok a finančné záväzky sa vykazujú v súvahe skupiny, keď sa skupina stane účastníkom zmluvných dohôd o finančných nástrojoch.

Finančné aktíva a finančné záväzky sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou prijatého/poskytnutého protiplnenia upravenou o transakčné náklady.

Skupina eviduje ostatné finančné nástroje v podobe poskytnutých a prijatých úverov, pohľadávok z obchodného styku, ostatných pohľadávok, záväzkov z obchodného styku, ostatných záväzkov a pod. Uvedené finančné nástroje sú následne ocenené v amortizovaných nákladoch pri použití efektívnej úrokovej metódy, v prípade finančných aktív znížené o príslušné znehodnotenie. Finančné aktíva sa považujú za znehodnotené, ak existuje opodstatnený predpoklad, že dôsledkom udalostí vzniknutých po prvotnom ocenení sú odhadované budúce peňažné príjmy negatívne ovplyvnené.

Peniaze a peňažné ekvivalenty

Peniaze a peňažné ekvivalenty v súvahe sú definované ako peniaze a ceniny v pokladni a vklady bez výpovednej lehoty a oceňujú sa menovitou hodnotu.

Pre účely výkazu peňažných tokov - peniaze a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze a peňažné ekvivalenty a krátkodobý finančný majetok tak, ako sú definované vyššie.

Zásoby

Zásoby sú ocenené obstarávacou cenou alebo čistou realizačnou cenou, podľa toho, ktorá z týchto hodnôt je najnižšia. Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, preprava, poistné, provízie a pod.). Čistá realizačná hodnota je odhadovaná predajná cena po odpočítaní odhadovaných nákladov na dokončenie a predaj.

Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda váženého aritmetického priemeru. Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

Znehodnotenie majetku

V súlade s požiadavkami IAS 36 Zníženie hodnoty majetku Skupina ku dňu zostavenia účtovnej závierky posudzuje, či existujú náznaky, že účtovná hodnota budov, stavieb, aktív s právom na užívanie, strojov a zariadení a nehmotného majetku môže prevyšovať ich návratnú hodnotu. V prípade existencie takýchto náznakov Skupina odhaduje návratnú hodnotu príslušného aktíva alebo jednotky generujúcej peňažné prostriedky. Návratná hodnota predstavuje vyššiu z reálnej hodnoty zníženej o náklady na vyradenie a hodnoty z používania. Hodnota z používania sa určuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov sadzbou pred zdanením, ktorá zohľadňuje časovú hodnotu peňazí a riziká špecifické pre príslušné aktívum alebo jednotku generujúcu peňažné prostriedky. Diskontné sadzby použité pri výpočte súčasnej hodnoty budúcich peňažných tokov vychádzajú z podmienok a ekonomického prostredia, v ktorom Skupina pôsobí, ku dňu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky.

Goodwill sa na účely testovania zníženia hodnoty alokuje jednotkám generujúcim peňažné prostriedky alebo skupinám takýchto jednotiek, pri ktorých sa očakáva prospech zo synergií príslušnej podnikovej kombinácie. Goodwill sa testuje na zníženie hodnoty najmenej raz ročne a tiež vždy, keď existujú náznaky jeho možného znehodnotenia. Ak návratná hodnota aktíva alebo jednotky generujúcej peňažné prostriedky klesne pod jej účtovnú hodnotu, vykáže sa strata zo zníženia hodnoty vo výkaze ziskov a strát v období, v ktorom k zníženiu hodnoty došlo. Strata zo zníženia hodnoty goodwillu sa v nasledujúcich obdobiach nereverzuje.

Rezervy

Rezervy sa účtujú vtedy, keď má skupina aktuálny záväzok (zákonný alebo mimozmluvný) v dôsledku minulej udalosti a súčasne je pravdepodobné, že na uhradenie záväzku bude potrebný odliv zdrojov predstavujúcich ekonomický prospech a výška záväzku sa dá spoľahlivo odhadnúť. Vedenie skupiny na základe svojho najlepšieho odhadu určuje výšku rezervy na náklady potrebné na vyrovnanie záväzku k dátumu účtovnej závierky. Ak je vplyv tejto sumy významný, určí sa výška rezervy diskontovaním očakávaných budúcich peňažných tokov diskontnou sadzbou pred zdanením, ktorá odráža aktuálne trhové ocenenie časovej hodnoty peňazí a ak je to potrebné, špecifické riziko spojené s daným záväzkom. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

Účty časového rozlíšenia

Skupina odhaduje výšku výnosov a nákladov, ktoré neboli vyfakturované k dátumu účtovnej závierky. Uvedené položky sa zaznamenajú v účtovníctve a vykážu sa v účtovných výkazoch v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

Záväzky zo zamestnaneckých požitkov

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poistných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

Kapitálové fondy

Kapitálové fondy tvorí zákonný rezervný fond a peňažný príspevok do kapitálových fondov. Zákonný rezervný fond bol vytvorený v súlade so slovenskou legislatívou na pokrytie potenciálnych strát v budúcnosti a je nedistribuovateľný. Zákonný rezervný fond sa nesmie rozdeliť medzi spoločníkov. Je určený na krytie budúcich strát z podnikania a na zvýšenie základného imania v súlade s platnou legislatívou.

Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja tovaru, za poskytnuté služby a vlastné výkony sa vykazujú v hodnote protiplnenia vtedy, keď je kontrola nad tovarom alebo službou prevedená na zákazníka, a to vo výške protiplnenia, na ktoré má skupina zmluvný nárok.
Hlavným zdrojom výnosov skupiny je maloobchodný a veľkoobchodný predaj tovaru. Výnosy z predaja tovaru sa vykazujú v okamihu dodania tovaru zákazníkovi a prevodu kontroly nad tovarom. Pri maloobchodnom predaji dochádza k prevodu kontroly spravidla pri uskutočnení predaja a úhrade nákupu zákazníkom. Pri veľkoobchodnom predaji dochádza k prevodu kontroly pri dodaní tovaru v súlade so zmluvnými dodacími podmienkami.

Skupina neidentifikovala významné finančné komponenty, významné zmluvné aktíva ani významné zmluvné záväzky, keďže časový interval medzi dodaním tovaru a úhradou protiplnenia je spravidla krátkodobý.

Výnosové úroky sa časovo rozlišujú s odkazom na neuhradenú istinu pomocou metódy efektívnej úrokovej miery. Efektívna úroková miera je sadzba, ktorá presne diskontuje predpokladanú výšku budúcich peňažných tokov počas predpokladanej ekonomickej životnosti finančného majetku na jeho čistú účtovnú hodnotu.

Daň z príjmu

Daň z príjmu za príslušné účtovné obdobie sa skladá zo splatnej a odloženej dane.

Splatná daň z príjmu

Splatné daňové pohľadávky a záväzky sa oceňujú v očakávanej výške ich úhrady daňovému úradu resp. prijatej sumy od daňového úradu. Na ich výpočet sa používajú daňové sadzby a daňové zákony, ktoré sú uzákonené alebo substantívne uzákonené k súvahovému dňu.

Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmov sa účtuje zo všetkých dočasných rozdielov medzi daňovou a účtovnou zostatkovou hodnotou aktív a pasív existujúcich k dátumu účtovnej závierky súvahovou metódou. Odložená daň z príjmov predstavuje zmenu stavu odložených daňových pohľadávok a záväzkov počas roka s výnimkou odloženej dane súvisiacej s položkami, ktoré sa účtujú priamo do vlastného imania. Zmeny, ktoré vyplývajú z novelizácií a úprav daňovej legislatívy a sadzieb dane sa vykazujú vtedy, keď nové daňové zákony, resp. sadzby nadobudnú platnosť.

Odložené daňové záväzky sa vykazujú zo všetkých zdaniteľných dočasných rozdielov.

Odložené daňové pohľadávky sa vykazujú zo všetkých odpočítateľných dočasných rozdielov iba ak je pravdepodobné, že vznikne dostatočný zdaniteľný zisk, voči ktorému bude možné uplatniť výhody dočasných odpočítateľných rozdielov.

Účtovná hodnota odložených daňových pohľadávok sa posudzuje vždy k dátumu zostavenia finančných výkazov a znižuje sa, ak už nie je pravdepodobné, že vzniknú zdaniteľné príjmy, ktoré by postačovali na uplatnenie odloženej daňovej pohľadávky, či už celej alebo jej časti.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa oceňujú pomocou daňovej sadzby, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase realizácie pohľadávky, resp. zúčtovania záväzku na základe daňových sadzieb a daňových zákonov platných, resp. uzákonených do dátumu zostavenia účtovnej závierky.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa kompenzujú, ak existuje právny nárok na zúčtovanie splatných daňových pohľadávok so splatnými daňovými záväzkami a ak súvisia s daňou z príjmov vyrubenou tým istým daňovým úradom, pričom skupina má v úmysle vyrovnať svoje splatné daňové pohľadávky a záväzky na netto báze.

Štandardy IFRS adoptované skupinou priebehu účtovného obdobia

V bežnom roku skupina uplatnila dodatky k IFRS účtovným štandardom, ktoré vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) a prijala EÚ, ktoré sú povinne účinné pre účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2025 alebo neskôr.

Účtovný štandard	*Názov*
Dodatky k IAS 21	Chýbajúca konvertabilita

Ich uplatnenie nemalo významný dopad na zverejnenia ani na sumy vykázané v tejto účtovnej závierke.

Nové a revidované Účtovné štandardy IFRS, ktoré prijala EÚ, ale zatiaľ nenadobudli účinnosť

Účtovný štandard	*Názov*	*Dátum účinnosti*
IFRS 18	Prezentácia a zverejňovanie vo finančných výkazoch	1. január 2027

K dátumu schválenia tejto účtovnej závierky skupina neuplatnila žiadny nový štandard, dodatok alebo interpretáciu, ktorá bola vydaná, ale ešte nenadobudla účinnosť. Skupina v súčasnosti posudzuje očakávaný vplyv IFRS 18, najmä na štruktúru prezentácie a zverejňovania primárnych finančných výkazov a súvisiacich poznámok. Ostatné nové štandardy, dodatky a interpretácie, ktoré ešte nenadobudli účinnosť, neboli podrobne zverejnené, pretože sa neočakáva, že budú pre Skupinu významne uplatniteľné alebo že budú mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

3. Významné neistoty súvisiace s účtovnými odhadmi a kritické úsudky pri aplikovaní účtovných pravidiel

3.1. Významné neistoty súvisiace s účtovnými odhadmi

Pri vypracovaní účtovnej závierky v súlade s IFRS sa od vedenia skupiny vyžaduje, aby urobilo odhady a stanovilo predpoklady, ktoré majú vplyv na niektoré čiastky vykázané v účtovnej závierke a v poznámkach k účtovnej závierke. Môže sa stať, že skutočné výsledky sa budú odlišovať od odhadovaných. Rozdiely medzi odhadovanými a skutočnými výsledkami môžu mať významný vplyv na túto účtovnú závierku.

Významné účtovné odhady a hlavné príčiny neistoty odhadov

Pri uplatňovaní účtovných postupov skupina použila nasledujúce odhady a hlavné predpoklady týkajúce sa budúcnosti a ostatné hlavné príčiny neurčitosti odhadov k dátumu súvahy, ktoré predstavujú značné riziko potreby významnej úpravy zostatkových hodnôt majetku a záväzkov v priebehu nasledujúceho finančného roka alebo majú významný vplyv na sumy uvedené vo finančných výkazoch.

Dlhodobý hmotný majetok (doba životnosti a zníženie hodnoty)

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odhadovanej doby životnosti. Ekonomická životnosť dlhodobého hmotného majetku sa odhaduje na základe jeho bežného použitia, prevádzkových podmienok a technológií. Existujú neistoty týkajúce sa budúcich ekonomických podmienok, zmien technológii a podnikateľského prostredia v odvetví, ktoré môžu prípadne vyústiť do budúcich možných úprav odhadovanej životnosti majetku, ktoré môžu významne zmeniť vykazovanú finančnú situáciu, vlastné imanie a zisk.

Opravná položka k zásobám

Skupina vytvára opravnú položku k zásobám, ktorá odráža odhadovanú stratu zo zastaraných a poškodených zásob a zo zníženia trhovej hodnoty zásob. Pri určovaní výšky opravnej položky k zásobám vedenie skupiny používa informácie o vekovej štruktúre zásob a ich očakávanom budúcom použití ako aj údaje o likvidácii takýchto zásob z minulosti a tiež údaj o trhových hodnotách hotových výrobkov.

Opravná položka k pohľadávkam

Skupina vytvára opravnú položku k pohľadávkam, ktorá odráža časť pohľadávok, ktorú skupins odhaduje, že nebude schopná inkasovať od svojich zákazníkov. Pri určovaní výšky opravnej položky k pohľadávkam vedenie skupiny používa informácie o vekovej štruktúre pohľadávok v kombinácii s individuálnym posúdením jednotlivých zákazníkov.

Podnikové kombinácie a alokácia obstarávacej ceny akvizície

Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky obstarávanej spoločnosti alebo časti podniku sú vykazované a oceňované v ich reálnej hodnote ku dňu akvizície. Alokácia obstarávacej ceny akvizície pre jednotlivé položky obstaraného čistého majetku pre potreby finančného vykazovania je realizovaná s pomocou profesionálnych poradcov alebo na základe posúdenia manažmentu.

Analýza ocenenia je založená na historických informáciách a očakávaných faktoch, ktoré sú k dispozícií ku dňu podnikovej kombinácie. Akékoľvek očakávané fakty, ktoré môžu mať vplyv na reálnu hodnotu obstaraného majetku, sú založené na očakávaniach manažmentu ohľadom vývoja v konkurenčnom a ekonomickom prostredí, ktoré v tom čase existovali.

Výsledky analýzy ocenenia sú použité aj pre určenie doby odpisovania a amortizácie hodnôt priradených k špecifickým položkám dlhodobého hmotného a nehmotného majetku.

Testovanie zníženia hodnoty

V deň akvizície je obstaraný goodwill priradený jednotlivým jednotkám generujúcim peňažné prostriedky (angl. cash-generating unit, „CGU"), pre ktoré sa očakáva, že budú vytvárať ekonomický úžitok zo synergických efektov vznikajúcich pri podnikových kombináciách.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty goodwillu. V prípade, že nie je zistený indikátor možného zníženia hodnoty, spoločnosť testuje goodwill vykázaný pri podnikovej kombinácií počas bežného účtovného obdobia a goodwill vykázaný už v minulých obdobiach, na možné zníženie hodnoty raz ročne k 31. decembru, teda ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Úžitková hodnota takéhoto majetku je odvodená od budúcich peňažných tokov odhadnutých manažmentom, aktualizovaných od doby akvizície. Testovanie v sebe obsahuje použitie určitých zásadných účtovných odhadov, úsudkov a predpokladov, ktoré sú svojou podstatou komplexné a v budúcnosti nemusia byť zhodné so skutočnými výsledkami. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na výsledok testovania.

3.2. Kritické úsudky pri aplikovaní účtovných pravidiel

Metóda konsolidácie dcérskej spoločnosti vychádza z posúdenia zmluvných ustanovení dohôd vlastníkov a stav spoločnosti smerom k menovaniu členov štatutárnych orgánov a oprávnenia členov štatutárnych orgánov menovaných spoločnosťou vykonávať rozhodujúce manažérske rozhodnutia.

4. Pozemky, budovy a zariadenia

K 31.12.2025

v EUR	Investičný nehnuteľný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný hmotný majetok	Nedokončené investície	Preddavky na DHM	Celkom
Obstarávacie náklady								
K 1.1.2025	**23 506 545**	**5 040 313**	**30 233 598**	**23 880 119**	**15 894 033**	**4 346 630**	**-**	**102 901 239**
Prírastky	-	284 742	2 627 076	2 684 802	517 213	1 484 759	-	7 598 593
Úbytky	-94 746	-	-131 950	-690 660	-374 801	-	-	-1 292 157
Prevody	-	-	2 605 361	1 035 306	449 926	-4 090 593	-	-
K 31.12.2025	**23 411 799**	**5 325 056**	**35 334 086**	**26 909 567**	**16 486 371**	**1 740 796**	**-**	**109 207 675**
Oprávky								
K 1.1.2025	**-3 894 371**	**-**	**-11 150 938**	**-14 730 153**	**-13 100 348**	**-**	**-**	**-42 875 810**
Odpisy	-503 044	-	-1 877 929	-2 997 498	-1 375 663	-	-	**-6 754 134**
Úbytky	-	-	399 454	690 660	373 381	-	-	**1 463 495**
K 31.12.2025	**-4 397 415**	**-**	**-12 629 413**	**-17 036 991**	**-14 102 630**	**-**	**-**	**-48 166 449**
Opravné položky								
K 1.1.2025	**-**	**-18 809**	**-107 658**	**-6 739**	**-**	**-13 495**	**-**	**-146 701**
Tvorba	-	-375 495	-600	-38	-	-75	-	-376 208
Zrušenie	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31.12.2025	**-**	**-394 304**	**-108 258**	**-6 777**	**-**	**-13 570**	**-**	**-522 909**
Čistá účtovná hodnota								
K 31.12.2025	**19 014 384**	**4 930 752**	**22 596 415**	**9 865 799**	**2 383 741**	**1 727 226**	**-**	**60 518 317**
K 31.12.2024	**19 612 174**	**5 021 505**	**18 975 003**	**9 143 227**	**2 793 685**	**4 333 135**	**-**	**59 878 728**

K 31.12.2024

v EUR	Investičný nehnuteľný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný hmotný majetok	Nedokončené investície	Preddavky na DHM	Celkom
Obstarávacie náklady								
K 1.1.2024	**23 404 545**	**4 949 423**	**29 566 602**	**21 951 664**	**14 439 304**	**2 046 127**	**145 000**	**96 502 665**
Prírastky	102 000	90 890	57 582	2 179 752	1 683 201	4 303 186	-	8 416 610
Úbytky	-	-	-	-1 644 565	-228 472	-	-145 000	-2 018 037
Prevody	-	-	609 414	1 393 268	-	-2 002 682	-	-
K 31.12.2024	**23 506 545**	**5 040 313**	**30 233 598**	**23 880 119**	**15 894 033**	**4 346 630**	**-**	**102 901 239**
Oprávky								
K 1.1.2024	**-3 352 298**	**-**	**-9 651 574**	**-13 472 691**	**-11 545 608**	**-**	**-**	**-38 022 170**
Odpisy	-542 073	-	-1 499 364	-2 902 027	-1 783 212	-	-	-6 726 676
Úbytky	-	-	-	1 644 565	228 472	-	-	1 873 037
K 31.12.2024	**-3 894 371**	**-**	**-11 150 938**	**-14 730 153**	**-13 100 348**	**-**	**-**	**- 42 875 810**
Opravné položky								
K 1.1.2024	**-**	**-19 489**	**-111 552**	**-6 983**	**-**	**-13 983**	**-**	**-152 007**
Zrušenie	-	680	3 894	244	-	488	-	5 306
K 31.12.2024	**-**	**-18 809**	**-107 658**	**-6 739**	**-**	**-13 495**	**-**	**-146 701**
Čistá účtovná hodnota								
K 31.12.2024	**19 612 174**	**5 021 505**	**18 975 003**	**9 143 227**	**2 793 685**	**4 333 135**	**-**	**59 878 728**
K 31.12.2023	**20 052 248**	**4 929 934**	**19 803 477**	**8 471 990**	**2 893 696**	**2 032 144**	**145 000**	**58 328 488**

Skupina eviduje k 31.12.2025 a 31.12.2024 bez výnimky dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo a s ktorým má obmedzené právo nakladať. Jedná sa o 23 nehnuteľností s prislúchajúcimi pozemkami. Dlhodobý nehnuteľný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených živelnou pohromou do výšky 64 307 tis. EUR a dlhodobý hnuteľný majetok až do výšky 30 000 tis. EUR.

K 31.12.2025 je reálna hodnota investičného nehnuteľného majetku na základe posledných dostupných znaleckých posudkov približne 28 900 tis. EUR.

5. Aktíva s právom na užívanie

K 31.12.2025

v EUR	Budovy, obchodné priestory a SHV	Celkom
Obstarávacie náklady		
K 1.1.2025	114 957 887	114 957 887
Prírastky	12 247 549	12 247 549
Úbytky	-999 508	-999 508
K 31.12.2025	**126 205 928**	**126 205 928**
Oprávky		
K 1.1.2025	-68 889 810	-68 889 810
Odpisy	-10 070 120	-10 070 119
Úbytky	999 508	999 508
K 31.12.2025	**-77 960 422**	**-77 960 421**
K 31.12.2025	**48 245 506**	**48 245 506**
K 31.12.2024	**46 068 077**	**46 068 077**

K 31.12.2024

v EUR	Budovy, obchodné priestory a SHV	Celkom
Obstarávacie náklady		
K 1.1.2024	104 050 948	104 050 948
Prírastky	11 385 417	11 385 417
Úbytky	-478 478	-478 478
K 31.12.2024	**114 957 887**	**114 957 887**
Oprávky		
K 1.1.2024	-60 359 270	-60 359 270
Odpisy	-9 084 169	-9 084 169
Úbytky	553 628	553 628
K 31.12.2024	**-68 889 810**	**-68 889 810**
K 31.12.2024	**46 068 077**	**46 068 077**
K 31.12.2023	**43 691 678**	**43 691 678**

V súvislosti s aplikáciou štandardu IFRS 16 si skupina prenajíma budovy a obchodné priestory pre svoje predajne. Rovnako si skupina prenajímá vozidlá. Skupina uplatnila výnimku podľa IFRS 16 pre nájmy majetku s nízkou hodnotou a pre krátkodobé nájmy s dobou nájmu do 12 mesiacov. Tieto nájmy nie sú vykázané ako právo na užívanie majetku a lízingový záväzok. Platby z týchto nájmov sa účtujú priamo do nákladov počas doby trvania nájmu.

6. Nehmotný majetok

K 31.12.2025

v EUR	Softvér	Goodwill	Oceniteľné práva	Ostatný nehmotný majetok	Nedokončené investície	Celkom
Obstarávacie náklady						
K 1.1.2025	2 168 137	18 288 202	64 924	33 515	241 710	20 796 487
Prírastky	571 663	-	-	-	15 424	587 087
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Prevody	241 710	-	-	-	-241 710	-
K 31.12.2025	**2 981 510**	**18 288 202**	**64 924**	**33 515**	**15 424**	**21 383 574**
Oprávky						
K 1.1.2025	-1 865 324	-	-62 293	-29 025	-	-1 956 642
Odpisy	-322 660	-	-644	-2 723	-	-326 028
Úbytky	-	-	-	-	-	-
K 31.12.2025	**-2 187 985**	**-**	**-62 937**	**-31 748**	**-**	**-2 282 670**
Opravné položky						
K 1.1.2025	-25 501	-16 036 067	-	-	-	-16 061 568
Tvorba	-142	-1 340 355	-	-	-	-1 340 497
Zrušenie	-	-	-	-	-	-
K 31.12.2025	**-25 643**	**-17 376 422**	**-**	**-**	**-**	**-17 402 065**
Čistá účtovná hodnota						
K 31.12.2025	**767 882**	**911 780**	**1 986**	**1 767**	**15 424**	**1 698 839**
K 31.12.2024	**277 312**	**2 252 135**	**2 630**	**4 490**	**241 710**	**2 778 277**

Goodwill sa na účely testovania zníženia hodnoty alokuje na jednotlivé jednotky generujúce peňažné prostriedky, ktorými sú individuálne posudzované prevádzky CBA. Jednotky generujúce peňažné prostriedky sa posudzujú na základe dosahovaných a rozpočtovaných čistých výnosov a prevádzkového hospodárskeho výsledku EBITDA. Goodwill sa testuje na zníženie hodnoty podľa IAS 36 najmenej raz ročne a tiež vždy, keď existujú náznaky jeho možného znehodnotenia.

K 31.12.2024

v EUR	Softvér	Goodwill	Oceniteľné práva	Ostatný nehmotný majetok	Nedokončené investície	Celkom
Obstarávacie náklady						
K 1.1.2024	2 099 615	18 288 202	64 924	31 719	72 046	20 556 505
Prírastky	-	-	-	-	242 159	242 159
Úbytky	-2 177	-	-	-	-	-2 177
Prevody	70 699	-	-	1 796	-72 495	-
K 31.12.2024	**2 168 137**	**18 288 202**	**64 924**	**33 515**	**241 710**	**20 796 487**
Oprávky						
K 1.1.2024	-1 614 916	-	-56 996	-19 658	-	-1 691 570
Odpisy	-252 584	-	-5 298	-9 366	-	-267 248
Úbytky	2 177	-	-	-	-	2 177
K 31.12.2024	**-1 865 324**	**-**	**-62 293**	**-29 025**	**-**	**- 1 956 642**
Opravné položky						
K 1.1.2024	-26 423	-14 627 382	-	-	-	-14 653 806
Tvorba	-	-1 408 685	-	-	-	-1 408 685
Zrušenie	922	-	-	-	-	922
K 31.12.2024	**-25 501**	**-16 036 067**	**-**	**-**	**-**	**-16 061 568**
Čistá účtovná hodnota						
K 31.12.2024	**277 312**	**2 252 135**	**2 630**	**4 490**	**241 710**	**2 778 277**
K 31.12.2023	**458 275**	**3 660 820**	**7 928**	**12 061**	**72 046**	**4 211 129**

7. Zásoby

Štruktúra zásob je nasledovná:

	31.12.2025	31.12.2024
Materiál	294 176	312 555
Tovar	20 673 922	20 592 604
Celkom Brutto	**20 968 098**	**20 905 159**
Opravné položky k zásobám	-310 692	-277 880
Celkom Netto	**20 657 406**	**20 627 279**

Na zásoby spoločnosti TERNO real estate s.r.o. je zriadené záložné právo v prospech úverujúceho subjektu J&T BANKA, a.s.

Zmena stavu opravných položiek k zásobám	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Počiatočný stav	-277 880	-239 812
Tvorba opravných položiek	-32 812	-38 068
Celkom opravné položky k zásobám	**-310 692**	**-277 880**

8. Pohľadávky a poskytnuté pôžičky

K 31.12. pozostávali pohľadávky z nasledujúcich položiek:

Položka	31.12.2025	31.12.2024
Dlhodobé pohľadávky		
Pohľadávky z obchodného styku	950 770	871 387
Spolu dlhodobé pohľadávky z obchod. styku	**950 770**	**871 387**
Krátkodobé pohľadávky		
Pohľadávky z obchodného styku	6 222 034	6 548 554
Daňové pohľadávky (okrem dane z príjmov)	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	**6 222 034**	**6 548 554**
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	**893 509**	**693 509**
Celkom pohľadávky	**8 066 313**	**8 113 450**

K 31. decembru 2025 a 2024 skupina nemala pohľadávky, ktoré by boli založené na zabezpečenie bankových úverov.

Štruktúra pohľadávok podľa doby splatnosti k 31.12.2025:

		Po lehote splatnosti			
Kategória pohľadávok	**Do lehoty splatnosti**	**< 90 dní**	**< 360 dní**	**> 360 dní**	**Celkom**
Dlhodobé	950 770	-	-	-	950 770
Krátkodobé	6 598 918	628 893	172 541	2 783 381	10 183 733
Opravná položka	-	-	-	-	-3 068 190
Pohľadávky, netto	**-**	**-**	**-**	**-**	**8 066 313**

Štruktúra pohľadávok podľa doby splatnosti k 31.12.2024:

		Po lehote splatnosti			
Kategória pohľadávok	**Do lehoty splatnosti**	**< 90 dní**	**< 360 dní**	**> 360 dní**	**Celkom**
Dlhodobé	871 387	-	-	-	871 387
Krátkodobé	7 711 694	384 129	19 911	2 894 400	11 010 134
Opravná položka	-	-	-	-	-3 768 071
Pohľadávky, netto	**-**	**-**	**-**	**-**	**8 113 450**

Priemerná doba splatnosti vystavených faktúr je 11 dní.

Zmena stavu opravných položiek	31.12.2025	31.12.2024
Počiatočný stav	3 768 071	3 665 354
Tvorba opravných položiek	43 966	128 037
Rozpustenie opravných položiek	-743 846	-25 321
Celkom opravné položky	**3 068 190**	**3 768 071**

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

K dátumu zostavenia účtovnej závierky vedenie skupiny vyhodnotilo primeranosť vykázaných opravných položiek na základe individuálneho posúdenia významných pohľadávok a historickej miery strát. Výsledky tejto analýzy sú konzistentné s očakávanými úverovými stratami podľa IFRS 9 a neindikujú potrebu významnej dodatočnej úpravy účtovnej hodnoty pohľadávok

9. Peniaze a peňažné ekvivalenty

v EUR	31.12.2025	31.12.2024
Pokladnica	1 039 415	1 081 106
Bankové účty a vklady	1 526 796	2 560 309
Peniaze a peňažné ekvivalenty	**2 566 211**	**3 641 415**

10. Časové rozlíšenie aktívne

v EUR	31.12.2025	31.12.2024
Náklady budúcich období – dlhodobé:		
Prenájom	-	354
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	**-**	**354**
Náklady budúcich období – krátkodobé:		
Prenájom	637 828	622 723
Ostatné	591 297	263 125
Spolu náklady budúcich období – krátkodobé	**1 229 125**	**885 848**
Príjmy budúcich období	8 024	6 261
Spolu náklady a príjmy budúcich období - krátkodobé	**1 237 149**	**892 109**

11. Vlastné imanie

Súčasťou kapitálových fondov je zákonný rezervný fond vo výške 863 813 EUR, ktorý bol vytvorený v súlade s platnou legislatívou na pokrytie strát v budúcnosti a je nedistribuovateľný. Zákonný rezervný fond sa nesmie rozdeliť medzi spoločníkov. Je určený na krytie budúcich strát z podnikania alebo na zvýšenie základného imania v súlade s platnou legislatívou. Súčasťou kapitálového fondu je aj peňažný príspevok od materskej účtovnej jednoty v hodnote 24 200 tis.EUR.

12. Rezervy

K 31.12.2025 pozostávali rezervy z nasledujúcich položiek:

v EUR	31.12.2024	Tvorba	Čerpanie	Zrušenie	31.12.2025
Dlhodobé rezervy					
Rezerva na uvedenie cudzích budov do pôvodného stavu	250 000	-	-	-	250 000
Ostatné dlhodobé rezervy	67 756	-	-	45 228	22 528
Spolu dlhodobé rezervy	**317 756**	**-**	**-**	**45 228**	**272 528**
Krátkodobé rezervy					
Rezerva na uvedenie cudzích budov do pôvodného stavu	-	100 000	-	-	100 000
Rezerva na sankcie	400 000	430 000	400 000	-	430 000
Rezervy na neočákavané výdavky, na energiu, na výmenu chladiarenských zariadení	500 000	545 577	500 000	-	545 577
Ostatné krátkodobé rezervy	585 665	512 560	405 395	180 270	521 560
Spolu krátkodobé rezervy	**1 497 357**	**1 588 137**	**1 305 395**	**180 270**	**1 588 137**
Spolu	**1 815 113**	**1 588 137**	**1 305 395**	**225 498**	**1 860 665**

K 31.12.2024 pozostávali rezervy z nasledujúcich položiek:

v EUR	31.12.2023	Tvorba	Čerpanie	Zrušenie	31.12.2024
Dlhodobé rezervy					
Rezerva na uvedenie cudzích budov do pôvodného stavu	400 000	-	150 000	-	250 000
Ostatné dlhodobé rezervy	67 856	-	100	-	67 756
Spolu dlhodobé rezervy	**467 856**	**-**	**150 100**	**-**	**317 756**
Krátkodobé rezervy					
Rezerva na sankcie	350 000	50 000	-	-	400 000
Rezervy na neočákavané výdavky, na energiu, na výmenu chladiarenských zariadení	1 050 000	500 000	1 050 000	-	500 000
Ostatné krátkodobé rezervy	860 144	585 665	567 718	290 735	587 357
Spolu krátkodobé rezervy	**2 260 144**	**1 135 665**	**1 617 718**	**290 735**	**1 487 357**
Spolu	**2 728 000**	**1 135 665**	**1 767 818**	**290 735**	**1 805 113**

Skupina k 31.12.2024 prehodnotila klasifikáciu a vykazovanie jednotlivých rezerv s cieľom vernejšieho a precíznejšieho zobrazenia ich ekonomickej podstaty v súlade s požiadavkami IAS 37- Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva.

13. Záväzky

K 31.12. pozostávali záväzky z nasledujúcich položiek:

v EUR	31.12.2025	31.12.2024
Dlhodobé záväzky		
Zábezpeky na nájom	31 419	34 837
Sociálny fond	33 326	74 315
Záväzky z obchodného styku dlhodobé	2 654 924	4 754 185
Záväzky z nákupu majetku	8 039 436	4 886 183
Spolu dlhodobé záväzky (bez dlhodobých rezerv)	**10 759 104**	**9 749 520**
Krátkodobé záväzky		
Záväzky z obchodného styku	23 769 822	18 769 662
Záväzky z nákupu majetku	343 684	332 420
Nevyfakturované dodávky	869 815	2 334 123
Daňové záväzky (okrem dane z príjmov)	2 444 909	1 802 583
Záväzky voči zamestnancom	2 297 821	2 284 614
Záväzky zo sociálneho poistenia	1 265 201	1 268 233
Záväzky z akvizície spoločnosti KON-RAD	-	3 923 006
Spolu záväzky z obchod. styku a ostatné krátkodobé záväzky	**30 991 252**	**30 714 641**

Sociálny fond

Skupina v roku 2025 tvorila sociálny fond vo výške 153 606 eur, jeho čerpanie predstavovalo v roku 2025 sumu 194 595 eur. V roku 2024 bol sociálny fond tvorený v sume 146 578 eur a čerpaný v sume 135 903 eur.

14.Záväzky z lízingu

Skupina si prenajíma budovy a obchodné priestory pre svoje predajne. Rovnako si skupina prenajíma vozidlá. Záväzky z prenájmu obsahujú fixné platby za dobu prenájmu. Priemerná úroková sadzba aplikovaná na záväzky z prenájmu predstavuje 3%. V dobe prenájmu sú zahrnuté aj očakávané predĺženia doby nájmu, ako skupina vyhodnotila pravdepodobnosť ich využitia.

	Budovy a obchodné priestory	Celkom
K 1.1.2024	**48 582 048**	**48 582 048**
Úrokové náklady	1 867 680	1 867 680
Platby záväzkov	-11 085 719	-11 085 719
Prírastky (nové zmluvy)	11 385 417	11 385 417
Úbytky (zrušené zmluvy)	-	-
K 31.12.2024	**50 749 426**	**50 749 426**
Úrokové náklady	1 788 685	1 788 685
Platby záväzkov	-11 977 661	-11 977 661
Prírastky (nové zmluvy)	12 247 550	12 247 550
Úbytky (zrušené zmluvy)	-	-
K 31.12.2025	**52 808 000**	**52 808 000**

Veková štruktúra záväzkov z lízingu k 31.12.2025:

Položka	Suma splatná do 1r	Splatné splatná od 1r do 5r	Suma splatná nad 5r	Celkom
Nájom budov a pozemkov	12 006 146	37 426 486	3 375 368	52 808 000
Spolu	**12 006 146**	**37 426 486**	**3 375 368**	**52 808 000**

Veková štruktúra záväzkov z lízingu k 31.12.2024:

Položka	Suma splatná do 1r	Splatné splatná od 1r do 5r	Suma splatná nad 5r	Celkom
Nájom budov a pozemkov	10 827 144	36 619 678	3 302 605	50 749 427
Spolu	**10 827 144**	**36 619 678**	**3 302 605**	**50 749 427**

15. Bankové úvery a prijaté pôžičky

Bankové úvery k 31.12.2025:

Banka	Mena	Dlžná suma	Splatné do 1r	Splatné do 2-5r	Splatné nad 5r	Úrok
Československá obchodná banka, a.s.(ďalej len ČSOB, a.s.)	EUR	4 932 921	4 932 921	-	-	1M EURIBOR + 1,25 % p.a.
ČSOB, a.s.	EUR	12 119 040	12 119 040*	-	-	3M EURIBOR + 1,05% p.a.
ČSOB, a.s.	EUR	4 195 768	4 195 768*	-	-	3M EURIBOR + 1,95 % p.a.
Tatra banka, a.s.	EUR	2 590 000	2 590 000	-	-	1M EURIBOR + 1,5% p.a.
Tatra banka, a.s.	EUR	3 136 827	3 136 827	-	-	1M EURIBOR + 1,6 % p.a.
Tatra-Leasing, s.r.o. (LZ90012)	EUR	1 708 635	165 486	789 523	753 626	3M EURIBOR + 3% p.a.
Tatra-Leasing, s.r.o. (LZ90010)	EUR	85 106	8 254	39 343	37 510	3M EURIBOR + 3% p.a.
Tatra-Leasing, s.r.o. (LZ90013)	EUR	1 477 106	143 062	682 538	651 505	3M EURIBOR + 3% p.a.
Tatra-Leasing, s.r.o. (LZ00919)	EUR	33 599	15 080	18 519	-	4,74% p.a.
Tatra-Leasing, s.r.o. (LZ00920)	EUR	33 599	15 080	18 519	-	4,74% p.a.
Tatra-Leasing, s.r.o. (LZ00922)	EUR	37 214	14 931	22 283	-	4,31% p.a.
Spolu		**30 349 815**	**27 336 448**	**1 570 725**	**1 442 641**	

*Skupina pri uvedených bankových úveroch nespĺňala finančné kovenanty k 31.12.2025 a preto dĺžnú sumu vykazala v konsolidovanej účtovnej závierke v súlade s IFRS ako krátkodobú. Skupina dňa 30.6.2026 obdržala od ČSOB, a.s. waiver, na základe ktorého sa ČSOB, a.s. vzdáva svojich práv vyplývajúcich z porušenia povinností Skupiny. Účtovná hodnota bankových úverov splatných do 1 roka pred zmenou prezentácie je 12 255 224 EUR.

Bankové úvery k 31.12.2024:

Banka	Mena	Dlžná suma	Splatné do 1r	Splatné do 2-5r	Splatné nad 5r	Úrok
Československá obchodná banka, a.s.	EUR	4 948 190	4 948 190	-	-	1M EURIBOR + 1,25 %
Československá obchodná banka, a.s.	EUR	4 815 799	4 815 799	-	-	3M EURIBOR + 1,95 %
Tatra banka, a.s.	EUR	2 800 000	2 800 000	-	-	1M EURIBOR + 1,3%
J&T Banka	EUR	12 687 426	900 000	11 787 426	-	3M EURIBOR + 4,2%
Splátkový úver č.SO1598/2022	EUR	99 994	99 994	-	-	3M EURIBOR + 1,85 %
Tatra banka, a.s.	EUR	3 400 816	3 400 816	-	-	1M EURIBOR + 1,6 %
Tatra-Leasing, s.r.o. (LZ90012)	EUR	1 863 044	154 407	736 663	971 973	3M EURIBOR + 3%
Tatra-Leasing, s.r.o. (LZ90010)	EUR	92 718	7 611	36 721	48 386	3M EURIBOR + 3%
Spolu		**30 707 986**	**17 126 817**	**12 560 810**	**1 020 359**	

16. Daň z príjmov a odložená daň

Štruktúra daňového nákladu vypočítaného s použitím daňovej sadzby vo výške 24% (2024: 21%) zo zisku pred zdanením je nasledovná:

	2025		2024	
v EUR	**Základ dane**	**Daň**	**Základ dane**	**Daň**
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-1 483 048	-355 932	-363 953	-76 430
Daňovo neuznané náklady (trvalé rozdiely)	-779 442	-187 066	9 030 405	1 896 385
Výnosy nepodliehajúce dani (trvalé rozdiely)	-	-	-6 021 464	-1 264 508
IFRS 16	118 856	28 525	-402 275	-96 546
Eliminácia opravnej položky k finančnej investícii	-2 439 925	-512 384	-2 439 925	-512 384
Využitie daňovej straty	-	-	-357 989	-75 178
Odložená daň. pohľ. účtovaná v bežnom ÚO prvýkrát	-	-	-3 539 858	-849 566
Neúčtovaná a odúčtovaná odložená daňová pohľadávka	318 767	76 504	2 615 049	627 612
Iné	1 114 733	267 536	152 927	32 115
Daňové licencie	-	11 860	-	11 860
Daň z príjmov	**-3 150 059**	**-670 956**	**1 480 011**	**306 640**
z toho				
Splatná daň		**-11 860**		**-11 860**
Odložená daň		**-659 096**		**318 500**
Celková vykázaná daň		**-670 956**		**306 640**

Splatná daň z príjmu predstavuje daňovú licenciu.

Odložená daň:

v EUR	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Majetok, stroje a zariadenia	877 269	1 410 972
Majetok s právom užívania	-11 578 921	-11 056 338
Zásoby	74 566	66 691
Pohľadávky	42 256	57 256
Záväzky	43 116	90 392
Záväzky z prenájmu	12 673 920	12 179 862
Rezervy	902 155	1 014 111
Daňová strata	660 799	793 020
Oprava chýb min. období	-230 957	-
Čistá odložená daňová pohľadávka	**3 464 203**	**4 555 966**
Nevykázaná odložená daňová pohľadávka	**76 504**	**47 257**
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	**3 387 699**	**4 508 709**

Skupina vykonala posúdenie možnosti budúceho využitia odloženej daňovej pohľadávky. Vzhľadom na pozastavenie daňových odpisov a očakávaný vývoj základu dane predpokladá jej plné využitie v budúcich obdobiach.

Vplyv zmeny sadzby dane:

v EUR	31.12.2025	31.12.2024
Splatná daň	-	11 860
Odložená daň	-	-318 500
Zmena dočasných rozdielov	-	245 088
Efekt zmeny sadzby dane	-	-563 589
Celková vykázaná daň	**-**	**-306 640**

Odložená daň bola k 31.12.2025 vypočítaná za použitia 24% sadzby dane (2024: 24 %) platnej od 1. januára 2025. Dcérska spoločnosť KON - RAD spol. s r.o. si v roku 2025 z dôvodu opatrnosti neuplatnila odloženú daňovú pohľadávku vo výške 76 504 eur.

17. Časové rozlíšenie pasívne

Štruktúra časového rozlíšenia je nasledovná:

v EUR	31.12.2025	31.12.2024
Výnosy budúcich období – dlhodobé:		
Nájom	2 133 255	2 374 065
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	**2 133 255**	**2 374 065**
Výnosy budúcich období – krátkodobé:		
Nájom	222 970	4 080
Ostatné	87 466	374 187
Výdavky budúcich období	-1 530	-2 372
Spolu výnosy a výdavky budúcich období - krátkodobé	**308 906**	**375 895**

18. Výnosy

18.1. Tržby za predaj vlastných výrobkov, služieb a tovaru

Hlavné zložky vlastných výrobkov, služieb a tovaru za roky končiace:

v EUR	31.12.2025	31.12.2024
Tržby z predaja tovaru	269 019 617	265 199 363
Odplata za službu logistiky	751 114	607 843
Nájom	2 979 048	3 147 601
Odplata za administratívne služby	475 671	509 701
Tržby z predaja služieb	7 243 607	7 366 648
Spolu	**280 469 057**	**276 831 156**

Skupina eviduje ostatné finančné práva vyplývajúce z nájmu priestorov. Ročné výnosy zo zmlúv za prenájom, ktoré boli uzatvorené na dobu neurčitú predstavujú 703 977 EUR (v roku 2024 662 496 EUR).
Informácie o prenájme obchodných priestorov na dobu určitú sú znázornené v nižšie uvedenej tabuľke:

Položka	Suma splatná do 1r	Suma splatná od 1r do 5r	Suma splatná nad 5r
Obchodné priestory	785 074	1 298 348	273 760
Spolu			**2 357 182**

18.2. Ostatné prevádzkové výnosy

Hlavné zložky prevádzkových výnosov, služieb a tovaru za roky končiace:

v EUR	31.12.2025	31.12.2024
Penále a pokuty	34 023	20 029
Aktivácia vnútropodnikových služieb	272 572	260 736
Prijaté náhrady	66 280	173 794
Inventúrne prebytky	944 591	796 616
Ostatné výnosy	1 656 837	1 683 363
Spolu	**2 974 303**	**2 934 538**

19. Náklady

19.1. Spotreba materiálu, tovaru a služieb

Hlavné zložky materiálu, tovaru a služieb za roky končiace:

v EUR	31.12.2025	31.12.2024
Spotreba materiálu a tovaru		
Predaj tovaru	190 225 075	187 898 611
Spotreba materiálu	1 376 264	1 504 294
Spotreba energií	5 841 410	6 849 895

Spotreba materiálu a tovaru celkom	**197 442 749**	**196 252 800**
Služby		
Služby súvisiace s nájmom	1 399 533	1 199 581
Ostatné nájmy	701 005	1 398 179
Personálne služby	6 262 693	5 800 687
Marketing a podpora predaja	3 077 234	3 209 445
Opravy a údržby	1 654 032	1 685 157
Monitorovanie	855 537	683 590
IT služby	1 236 610	865 542
Gastro poplatky	253 976	267 711
BOZP a revízie	273 957	246 765
Odvoz odpadu	461 516	467 176
Právne a poradenské služby	373 897	117 926
Telefóny a internet	383 066	378 387
Upratovanie	156 871	170 664
Zvoz a spracovanie hotovosti	197 258	195 558
Služby dopravcov	1 289 430	1 200 400
Audit - overenie účtovnej závierky audítorom	45 200	44 000
Služby pracovnej agentúry	0	279 043
Ostatné služby	1 271 773	1 767 720
Služby celkom	**19 893 589**	**20 665 527**
Spolu	**217 336 338**	**216 918 327**

Skupina v roku 2025 a 2024 nevyužila iné neaudítorské služby od audítora skupiny.

19.2. Mzdové náklady

Hlavné zložky mzdových nákladov za roky končiace:

v EUR	31.12.2025	31.12.2024
Hrubé mzdy	27 310 370	26 050 152
Náklady na sociálne zabezpečenie	9 879 619	9 367 770
Ostatné sociálne náklady	1 542 294	1 497 131
Spolu	**38 732 283**	**36 915 053**

19.3. Ostatné prevádzkové náklady

Hlavné zložky prevádzkových nákladov za roky končiace:

v EUR	31.12.2025	31.12.2024
Dane a poplatky	1 337 357	879 209
Zúčtovanie a tvorba opravných položiek k pohľadávkam	43 966	265 278
Manká a škody	2 870 852	2 592 026
Odpis pohľadávok	6 062	373
Pokuty a penále	250 191	134 402
Ostatné	688 081	307 540
Spolu	**5 196 509**	**4 178 828**

19.4. Ostatné finančné náklady

Hlavné zložky finančných nákladov za roky končiace:

v EUR	31.12.2025	31.12.2024
Bankové poplatky	980 022	802 454
Ostatné finančné náklady - netto	896 996	5 983
Spolu	**1 877 018**	**808 437**

20. Riadenie rizika

Riadenie kapitálového rizika

Skupina spravuje svoj kapitál spôsobom, aby zachovala svoju schopnosť pokračovať v nepretržitej činnosti (going concern), zatiaľ čo sa snaží maximalizovať návratnosť investície spoločníkom.

Faktory finančného rizika

Svojou činnosťou sa skupina vystavuje rôznym finančným rizikám, ktoré zahŕňajú riziko úrokových sadzieb, menové riziko a úverové riziko. Vo svojom komplexnom programe riadenia rizík sa sústreďuje na nepredvídateľnosť finančných trhov a snaží sa minimalizovať ich možné negatívne dôsledky na svoju finančnú výkonnosť.

Menové riziko

Vstupom Slovenska do Eurozóny sa menové riziko skupiny stalo zanedbateľné, keďže podstatná väčšina transakcií je v EUR.

Skupina neeviduje významné riziká súvisiace s pohybom kurzov vzhľadom na denominovanie prevažnej väčšiny transakcií vo funkčnej mene a minima finančných nástrojov s dlhodobým časovým horizontom.

Úverové riziko

Úverové riziko predstavuje riziko, že protistrana nesplní svoje zmluvné záväzky, dôsledkom čoho skupina utrpí finančnú stratu. Skupina prijala zásadu, že bude obchodovať iba s dôveryhodnými obchodnými partnermi a prípadne uplatňovať kreditné limity ako prostriedok na zníženie rizika finančnej straty z neplnenia protistrany.

Peňažné transakcie sa obmedzujú na renomované finančné inštitúcie. Skupina nemá postupy, ktoré by limitovali výšku úverovej angažovanosti voči ktorejkoľvek finančnej inštitúcii.

Hlavným zdrojom tržieb skupiny je predaj za hotovosť, čo predstavuje zásadnú časť výnosov a minimalizuje úverové riziko.

Tabuľka uvedená nižšie zobrazuje zostatky pohľadávok voči bankám (krátkodobý finančný majetok) a ostatné peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k dátumu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka:

Protistrana	Rating	31.12.2025	31.12.2024
UniCredit Banka	Baa1	1 355 958	2 504 394
Tatra banka, a.s.	A3	106 346	65 158
J&T Banka	Baa2	3 178	-
Štátna pokladnica	-	1 100 729	1 071 863
Spolu		**2 566 211**	**3 641 415**

Skupina používa nezávislé ratingy Moody's a Standard & Poor's.

Úrokové riziko

Skupina neeviduje významné riziká súvisiace s pohybom úrokových sadzieb (EURIBOR, LIBOR a podobne), vzhľadom na využívanie úverových nástrojov s krátkym časovým profilom.

K 31. decembru 2025, bola Skupina vystavená nasledovnému úrokovému riziku:

v EUR	31.12.2025	31.12.2024
Finančné investície	34 709	34 709
Dlhodobé pohľadávky z obchod. styku a ostatné pohľadávky	950 770	871 387
Krátkodobé pohľadávky z obchod. styku a ostatné pohľadávky	6 222 034	6 548 554
Poskytnuté pôžičky	893 509	693 509
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	2 566 211	3 641 415
Maximálne riziko znehodnotenia pohľadávok	**10 667 233**	**11 789 574**

Riziko likvidity

Obozretné riadenie rizika likvidity predpokladá udržiavanie dostatočného objemu peňažných prostriedkov a obchodovateľných cenných papierov, dostupnosť financovania prostredníctvom primeraného objemu úverových liniek a schopnosť ztvárať otvorené trhové pozície. Skupina udržiava dostatočný objem peňažných prostriedkov a nemá žiadne otvorené trhové pozície.

Skupina má prístup k skupinovým úverovým linkám, ktorej výška nie je stanovená. Skupina očakáva, že svoje záväzky vyrovná z prevádzkových peňažných tokov a z výnosov zo splatných finančných aktív.

K 31. decembru 2025 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity:

v EUR	Účtovná hodnota	Budúci peňažný tok	Menej ako 1 rok	1 rok až 5 rokov	Nad 5 rokov
Bankové úvery	30 349 815	34 697 644	28 379 837	3 909 403	2 408 404
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	41 750 360	41 750 360	30 991 254	10 759 106	-
Záväzok z lízingu	52 808 000	59 468 920	12 006 146	34 228 988	13 233 787
Celkom	**124 122 772**	**137 749 524**	**71 377 236**	**48 112 096**	**15 642 191**

K 31. decembru 2024 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity:

v EUR	Účtovná hodnota	Budúci peňažný tok	Menej ako 1 rok	1 rok až 5 rokov	Nad 5 rokov
Bankové úvery	30 707 986	34 111 421	18 286 453	14 666 329	1 158 639
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	40 464 161	40 464 161	30 714 639	9 749 521	-
Záväzok z lízingu	50 749 427	55 592 282	10 827 144	33 738 091	11 027 048
Celkom	**121 921 574**	**130 167 864**	**59 828 237**	**58 153 940**	**12 185 687**

Reálne hodnoty finančných aktív a finančných pasív

Skupina neeviduje významné rozdiely medzi účtovnými a reálnymi hodnotami finančných aktív a pasív.

Zmeny v záväzkoch vyplývajúcich z finančných činností

Záväzky	K 31. decembru 2024	Finančné peňažné toky	Prírastky	K 31. decembru 2025
Bankové úvery	30 707 986	-358 171	-	30 349 815
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	40 464 161	1 286 195	-	41 750 356
Záväzok z lízingu	50 749 427	2 058 573	-	52 808 000

21. Spriaznené osoby

Spriaznenými osobami Skupiny sú materská spoločnosť a spoločnosti ňou kontrolované (Super Office, s.r.o.), ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia a spoločnosti nimi kontrolované, ako aj kľúčový manažment skupiny. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je materská spoločnosť SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc.

V priebehu roka 2025 a 2024 skupina uskutočnila tieto obchodné transakcie so spriaznenými osobami (v EUR):

Názov spoločnosti	Výnosy 2025	Pohľadávky k 31. decembru 2025	Výnosy 2024	Pohľadávky k 31. decembru 2024
Super Office, s.r.o.	4 147 018	1 747 394	3 961 174	1 531 722
Total	**4 147 018**	**1 747 394**	**3 961 174**	**1 531 722**

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

V roku 2025 a 2024 sa neuskutočnili transakcie s materskou spoločnosťou. Ostatné kapitálové fondy predstavujú k dátumu 31.12.2025 sumu 24 200 tis. EUR.

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Kľúčovým manažmentom sú osoby, ktoré majú právomoc a zodpovednosť za plánovanie, riadenie a kontrolu činnosti účtovnej jednotky, priamo alebo nepriamo, vrátane každého výkonného riaditeľa alebo iného riaditeľa účtovnej jednotky. Priemerný počet osôb kľúčového manažmentu v roku 2025 je 20 (v roku 2024: 15). Odmeny vyplatené osobám kľúčového manažmentu sú nasledovné:

Názov položky	31.12.2025	31.12.2024
Mzdy a ostatné krátkodobé zamestnanecké pôžitky	821 803	896 363
Total	**821 803**	**896 363**

Kľúčovému manažmentu neboli poskytnuté žiadne iné významné platby alebo výhody.
Všetky transakcie so spriaznenými osobami boli uskutočnené na základe bežných trhových podmienok.

22. Ostatné informácie dopĺňajúce položky Súvahy a Výkazu ziskov a strát

Skupina ma zloženú finančnú zábezpeku na spotrebnú daň z alkoholických nápojov (víno) v hodnote 25 000 EUR v prospech Colného úradu s platnosťou od 01.12.2020, finančnú zábezpeku na spotrebnú daň z alkoholických nápojov (pivo) v hodnote 20 000 EUR v prospech Colného úradu s platnosťou od 01.12.2020 a finančnú zábezpeku na spotrebnú daň z alkoholických nápojov (lieh) v hodnote 66 917 EUR.

Skupina má uzatvorenú Zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva č. ZIN/23/1678 v prospech veriteľa Tatra-Lesing, s.r.o., IČO: 31 326 552 na nehnuteľnosti (pozemky). Zmluvné strany sa dohodli, že ocenenie Predmetu zabezpečenia stanovujú na výšku 3 500 000 EUR. Cena pozemkov zaťažených zabezpečovacím prevodom vlastníckeho práva vedených v účtovníctve je vo výške 1 811 328 EUR.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie skupiny si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

23. Udalosti po dátume súvahy

Za udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, považuje Skupina najmä uzatvorenie respektíve otvorenie nových maloobchodných predajní (filiálok).

Okrem týchto skutočnosti a skutočnosti uvedenej vo východiskách zostavenia účtovnej závierky, nenastali žiadne významné udalosti po dátume súvahy.

Zostavená dňa: 14.09.2026

Stanislav Čajka

konateľ

Ing. Maroš Straka

konateľ

TERNO real estate s.r.o., Bratská 3, 851 01 Bratislava | Korešpondenčná adresa: Cesta na Senec 15725/24, 830 06 Bratislava

Konsolidovaná výročná správa **o podnikateľskej činnosti skupiny TERNO real estate, s.r.o.** za rok 2025

T: +421 259 307 310 | info@terno.sk | IČO: 50 020 188 | DIČ: 2120151011 | IČ DPH: SK2120151011
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. | IBAN: SK42 1111 0000 0013 9377 8001 | SWIFT: UNCRSKBX
www.terno.sk | www.krajpotravin.sk | Facebook Terno | Facebook KRAJ | Facebook Varíme s chuťou

Identifikácia skupiny:
Názov materskej spoločnosti: TERNO real estate s.r.o.
Adresa: Bratská 3, 851 01 Bratislava
IČO: 50020188
Základné imanie: 68.305.000 EUR

Ostatné spoločnosti v skupine:
Petržalská tržnica, s.r.o.
CENTRO MARKET SK s.r.o.
KON-RAD spol. s r.o.

Právny štatút materskej spoločnosti:
Spoločnosť s ručením obmedzeným bola založená dňa 12.10.2015 a zapísaná do Obchodného registra dňa 31.10.2015.

Štatutárny orgán materskej spoločnosti k 31.12.2025
Mgr. František Paller, konateľ
Stanislav Čajka, konateľ
Ing. Maroš Straka, konateľ
Ľubomír Petrík, konateľ

História skupiny
Spoločnosť bola založená v roku 2015 zmluvou o vklade časti podniku ako nepeňažného vkladu do základného imania spoločnosti – spoločnosť TERNO Slovensko, spotrebné družstvo. Predmetom vkladu bola divízia prevádzky a správy nehnuteľností. Po zrealizovaní vkladu s účinnosťou od 1/2016 začala spoločnosť podnikať v oblasti prenájmu nehnuteľností spolu s poskytovaním služieb spojených s prenájmom.
Následne spoločnosť kúpila na základe zmluvy o Predaji časti podniku zo dňa 22.3.2016 divíziu maloobchodu a distribúcie od spoločnosti Diligentia R.C., s.r.o. s účinnosťou od 1.7.2016 – maloobchodná sieť predajní "Moja Samoška" a centrálne distribučné sklady.
Realizačnou zmluvou o predaji časti podniku zo dňa 28.10. 2016 spoločnosť TERNO Group k.s. predala spoločnosti časť svojho podniku (tri prevádzky Hypernova v Pezinku, Poprade, Prešove) s účinnosťou od 1. 11.2016 čím vznikla súčasná maloobchodná sieť predajní "Moja Samoška" "Terno" a "Hypernova" s počtom viac ako 100 filiálok lokalizovaných prevažne v oblasti Bratislavy a okolia.
Počas rokov 2018 a 2019 prešla spoločnosť konsolidáciou siete a postupne boli zatvárané nerentabilné prevádzky. Posledná predajňa pod značkou „Hypernova" bola zatvorená v roku 2018. V roku 2018 bola zároveň otvorená prvá prevádzka pod novou značkou KRAJ. Koncom roka 2021 sa TERNO real estate stalo spoločníkom v spoločnosti CENTRO MARKET SK s.r.o.. Začiatkom roku 2022 prišlo k zlúčeniu spoločností TERNO real estate s.r.o. a CBA Market, s.r.o., kde nástupníckou spoločnosťou sa stala spoločnosť TERNO real estate s.r.o. Ku koncu roka 2025 spoločnosť prevádzkovala Divíziu Real Estate (Správa a prenájom nehnuteľností) pozostávajúcu z 22 nehnuteľností a Divíziu Retail (Maloobchod) s počtom 166 filiálok a centrálny sklad. V októbri 2023 skupina obstarala 100% akcií spoločnosti KON - RAD spol. s r.o. za 13 335 454 EUR.

Zamestnanci

V priebehu roka 2025 skupina zamestnávala v priemere 1 434 zamestnancov, z toho 15 zamestnancov na manažérskych pozíciách (2024: priemerný počet zamestnancov: 1 417, z toho 15 zamestnancov na manažérskych pozíciách). Počet zamestnancov ku koncu roka 2025 bol 1 331 zamestnancov (2024: 1 308 zamestnancov).

Informácia o najvyššej kontrolujúcej účtovnej jednotke

Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc.

Štruktúra skupiny TERNO real estate s.r.o.

Petržalská tržnica, s.r.o., v ktorej má materská spoločnosť 99,9% podiel ku koncu roka 2025,
CENTRO MARKET SK s.r.o., v ktorej má materská spoločnosť 85% podiel ku koncu roka 2025,
KON-RAD spol. s r.o., v ktorej má materská spoločnosť 100% podiel ku koncu roka 2025.
Skupina nemá v zahraničí registrovanú žiadnu organizačnú zložku.

Organizačná štruktúra materskej spoločnosti tvorí prílohu č.1

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2025

Podľa konsolidovanej účtovnej závierky overenej audítorom zostavenej k 31. 12. 2025 skupina dosiahla hospodársky výsledok vo výške -2 384 931 EUR. Vedenie skupiny navrhne jedinému spoločníkovi skupiny stratu za rok 2025 preúčtovať na účet neuhradených strát minulých rokov.

Skupina bola počas roku 2025 pri svojej činnosti vystavená rizikám a neistotám, ktoré boli spojené so silným konkurenčným prostredím v oblasti maloobchodu, legislatívnou reguláciou v podobe Zákona č. 362/2012 Z. z. Zákon o neprimeraných podmienkach v obchodných vzťahoch, ktorých predmetom sú potraviny.
Svojou činnosťou sa skupina vystavuje rôznym finančným rizikám, ktoré zahŕňajú riziko úrokových sadzieb, menové riziko a úverové riziko. Vo svojom komplexnom programe riadenia rizík sa sústreďuje na nepredvídateľnosť finančných trhov a snaží sa minimalizovať ich možné negatívne dôsledky na svoju finančnú výkonnosť.

Vzhľadom na charakter svojej hlavnej podnikateľskej činnosti skupina v roku 2025 neinvestovala žiadne finančné prostriedky do oblasti vedy a výskumu.

V priebehu roka 2025 materská spoločnosť otvorila 5 nových filiálok.

Zodpovedné správanie k životnému prostrediu skupina dokazuje každým dňom. Triedenie odpadu, energeticky úsporné svietidlá v predajniach, obmena elektricky neefektívnych chladiacich zariadení sú len vybranou vzorkou aktivít, ktoré sú v rámci dennej prevádzky zakomponované do procesov s cieľom minimalizovať záťaž na životné prostredie. V roku 2020 materská spoločnosť presťahovala suchý sklad do nových priestorov, ktoré v porovnaní so súčasným skladovým priestorom vyžadujú výrazne menej elektrickej energie potrebnej na prevádzku. Chladený sklad bol presťahovaný v roku 2021.

V priebehu roka 2025 skupina nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy a obchodné podiely.

Finančná analýza skupiny

Zadlženosť skupiny

	2023	2024	2025
Celková zadlženosť	86,6%	86,5%	88,3%
Dlhodobá zadlženosť	45,3%	45,0%	38,9%
Krátkodobá zadlženosť	41,4%	41,5%	49,3%

Likvidita skupiny

	2023	2024	2025
Likvidita 1. stupňa	0,09	0,06	0,04
Likvidita 2. stupňa	0,22	0,17	0,12
Likvidita 3. stupňa	0,58	0,51	0,41

Vývoj a výsledky hospodárenia

Ukazovateľ	2024	2025	Zmena
Čistý obrat	276 831 156	280 469 057	1%
EBITDA	22 235 505	21 802 571	-2%
Výsledok hospodárenia z prevádzkovej činnosti	4 547 240	3 928 709	-16%
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 4 911 193	- 5 411 757	9%
Výsledok hospodárenia za obdobie	- 57 313	- 2 384 961	98%

Udalosti osobitého významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia:
Materská spoločnosť počas prvého kvartálu roku 2026 otvorila 2 nové prevádzky a zatvorila 2 prevádzky. Okrem tejto skutočnosti po dátume, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka nenastali žiadne významné udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Situácia na trhu bola ovplyvnená konkurenčným prostredím a prípadnými legislatívnymi zmenami súvisiacimi s konsolidovaním verejných financií. Tieto udalosti významne ovplyvňujú, hospodárske aj finančné dianie v našom regióne. Napriek uvedenému skupina nevníma aktuálnu situáciu a z nej vyplývajúce možné komplikácie ako prekážky, ktoré by ohrozovali možnosť nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

Ciele skupiny pre rok 2026 :

- Dosiahnuť pozitívny prevádzkový zisk za celú skupinu
- Pokračovať v expanzii siete
- Rozšíriť divíziu Veľkoobchod

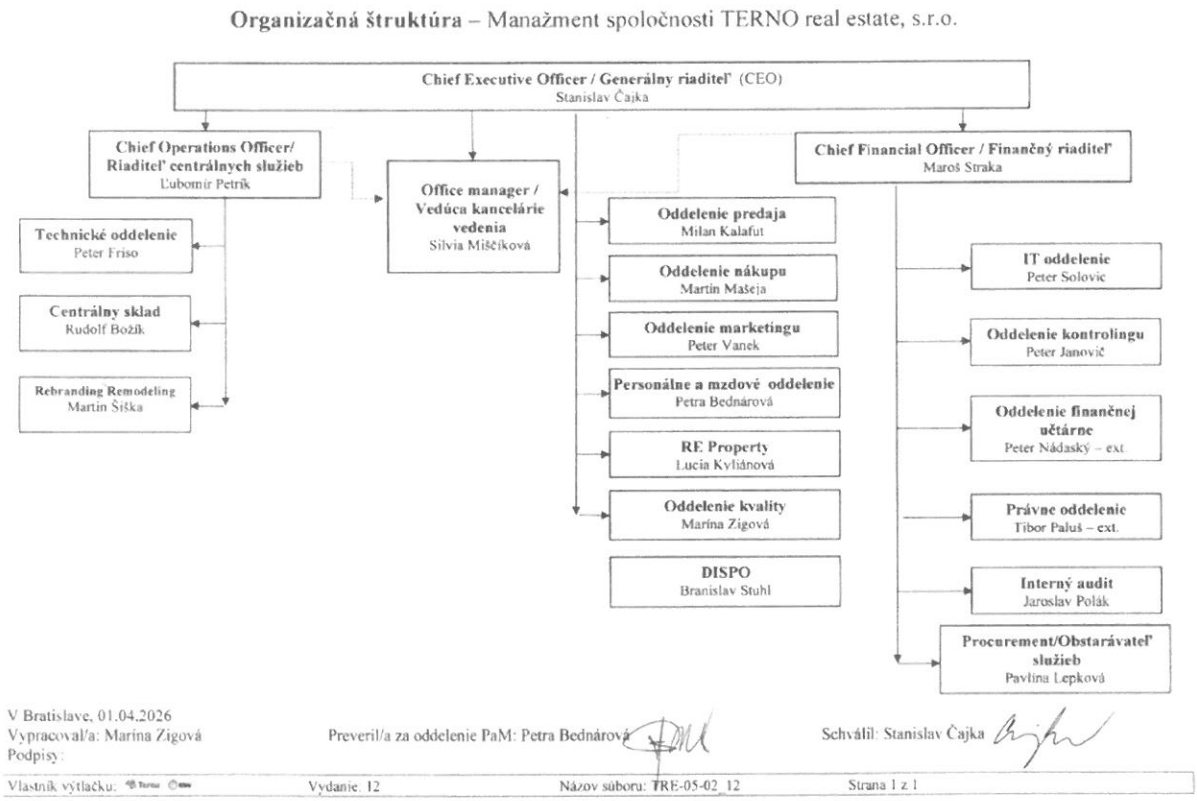
Prílohy :
1. Organizačná štruktúra materskej spoločnosti
2. Správa nezávislého audítora
3. Konsolidovaná účtovná závierka k 31.12.2025

V Bratislave dňa 1.9.2026

Stanislav Čajka
konateľ

Ing. Maroš Straka
konateľ

Príloha č.1 - Organizačná štruktúra materskej spoločnosti



Vzťah závislých osôb k daňovníkovi a jeho odôvodnenie		
závislá osoba	**vzťah**	**odôvodnenie vzťahu**
		1.
Petržalská tržnica s.r.o.	ekonomické a personálne prepojenie	vzájomný vzťah medzi spoločnosťami, ktoré sú pod kontrolou a vedením spriaznenej osoby: spoločníkmi sú TERNO real estate s podielom 99,9 % na základnom imaní, ostatnú časť 0,01 % tvorí podiel spoločnosti SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc. , s. r. o., zároveň členovia štatutárneho orgánu (konatelia) TERNO real estate s.r.o. sú aj konateľmi spoločnosti Petržalská tržnica s.r.o.
CENTRO MARKET SK s.r.o.	ekonomické a personálne prepojenie	vzájomný vzťah medzi spoločnosťami, ktoré sú pod kontrolou a vedením spriaznenej osoby: spoločníkmi sú TERNO real estate s podielom 85 % na základnom imaní, ostatnú časť 15 % tvorí podiel spoločnosti Petržalská tržnica s.r.o. , s. r. o., zároveň členovia štatutárneho orgánu (konatelia) TERNO real estate s.r.o. sú aj konateľmi spoločnosti CENTRO Market SK, s.r.o.
KON – RAD spol. s r.o.	Ekonomické a personálne prepojenie	vzájomný vzťah medzi spoločnosťami, ktoré sú pod kontrolou a vedením spriaznenej osoby: jediným spoločníkom je CENTRO MARKET SK s.r.o. s podielom 100% na základnom imaní, zároveň jeden z konateľov spoločnosti TERNO real estate s.r.o. je konateľom spoločnosti KON – RAD spol. s r.o.