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

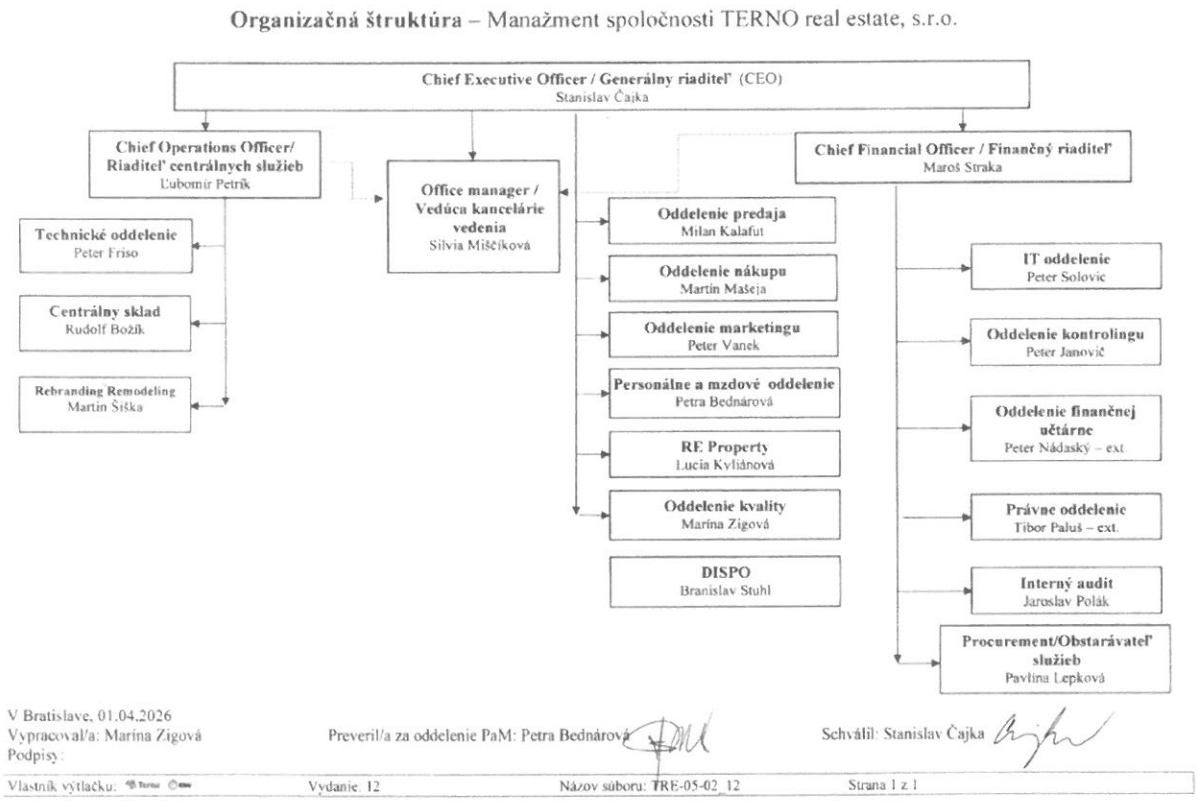
Prílohy :
1. Organizačná štruktúra materskej spoločnosti
2. Správa nezávislého audítora
3. Konsolidovaná účtovná závierka k 31.12.2025

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.