VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

P3 Bratislava Park s.r.o.

ZA ROK 2025

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti

P3 Bratislava Park s.r.o.
Námestie Mateja Korvína 1
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07
IČO: 36 856 665

2. Založenie spoločnosti

Spoločnosť P3 Bratislava Park, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť") bola založená dňa 25. januára 2008 a vznikla dňom zápisu do obchodného registra dňa 2. februára 2008. Spoločnosť je registrovaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 50348/B.

3. Základné imanie spoločnosti

Základné imanie spoločnosti k 31. decembru 2025 predstavuje 6 639 EUR (slovom šesťtisíc-šesťstotridsaťdeväť eur) a je v plnej výške splatené.

4. Predmet podnikania

Hlavnou podnikateľskou činnosťou Spoločnosti je prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájmom. Ďalšie činnosti spoločnosti podľa zápisu v obchodnom registri zahŕňajú:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním služieb iných než základných služieb spojených s prenájmom,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
- reklamné a marketingové služby,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- administratívne služby.

5. Vedenie spoločnosti

Konatelia spoločnosti k 31.12.2025:

- Peter Jánoši
  Vznik funkcie: 28.11.2014

- Katie Jane Schoultz
  Vznik funkcie: 1.8.2017

- Gabriela Sujová-Pumľová
  Vznik funkcie: 18.12.2025

- Thilo Kurt Erhard Kusch
  Vznik funkcie: 10.9.2025

- Otis Lee Spencer
  Vznik funkcie: 27.8.2019
  Skončenie funkcie: 10.9.2025

6. Prehľad spoločníkov

Jediný spoločník Spoločnosti k 31. decembru 2025:

P3 Czech&Slovakia a.s.
Na Florenci 2116/15
Praha 1 110 00
Česká republika

Spoločnosť P3 Bratislava Park s.r.o. sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti P3 Group Sarl, Boulevard Prince Henri 13-15-17, Luxemburg L – 1724, Luxemburské veľkovojvodstvo.

B. ANALÝZA HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU

V roku 2025 Spoločnosť naďalej poskytovala služby súvisiace s prenájmom nehnuteľností a poskytovaním základných služieb spojených s prenájmom.

1. Hlavné výsledky spoločnosti

Súčet výnosov súvisiacich s hlavnou obchodnou činnosťou spoločnosti predstavuje za účtovné obdobie roka 2025 sumu 17 406 994 EUR (za rok 2024 sumu 16 990 812 EUR).

Medzi najvýznamnejšie náklady za rok 2025 patria náklady na odpisy dlhodobého majetku v sume 4 485 747 EUR (v roku 2024 v sume 4 416 505 EUR), náklady na služby vo výške 3 952 478 EUR (v roku 2024 v sume 3 873 126 EUR), náklady na spotrebu materiálu a energie v sume 1 028 710 EUR (v roku 2024 v sume 956 668 EUR), dane a poplatky vo výške 1 079 129 EUR (v roku 2024 v sume 1 071 154 EUR) a finančné náklady na úroky z pôžičky vo výške 1 099 458 EUR (v roku 2024 v sume 1 290 276 EUR).

Výsledok hospodárenia spoločnosti po zdanení v roku 2025 predstavuje zisk 4 333 831 EUR, čo predstavuje nárast voči predchádzajúcemu roku o 44,07%. Tržby spoločnosti z predaja služieb sa medziročne zvýšili o 2,45%, náklady na spotrebu materiálu a energie s a z v ý š i l i o 7,53% a náklady na služby sa zvýšili o 2,05%.

2. Skladba aktív a pasív

Aktíva
Dlhodobý majetok spoločnosti k 31.12.2025 tvoria predovšetkým pozemky v brutto hodnote 31 113 960 EUR, v netto hodnote 30 054 979 eur (bez zmeny oproti roku 2024), stavby v brutto hodnote 116 370 406 EUR, v netto hodnote 73 180 502 eur (k 31.12.2024 brutto 116 107 812 EUR, netto 77 410 842 EUR), a majetok v obstaraní vo výške 551 554 EUR (k 31.12.2024 158 231 EUR).

Obežný majetok tvoria hlavne krátkodobé pohľadávky v hodnote 1 400 314 EUR (k 31.12.2024 1 328 536 EUR), finančné účty v hodnote 0 EUR (k 31.12.2024 vo výške 0 EUR). Časové rozlíšenie aktív v sume 1 821 586 za rok 2025 tvoria hlavne príjmy budúcich období, ktoré sú vo výške 1 815 241 EUR. (k 31.12.2024 vo výške 1 640 815 EUR z toho príjmy budúcich období 1 534 597 EUR).

Spoločnosť vykazuje finančné účty k 31. decembru 2025 s nulovým zostatkom z dôvodu, že v priebehu roka 2023 začala používať systém cashpoolingu využívajúc zdieľanie peňažných prostriedkov v skupine P3. Pohľadávky z titulu cashpoolingu sú vykazované ako Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám.

Pasíva
Základné imanie spoločnosti k 31. decembru 2025 tvoril vklad jediného spoločníka vo výške 6 639 EUR.

Spoločníci	*Podiel na základnom imaní*		*Hlasovacie práva*
	v eurách	*v %*	*v %*
P3 Czech&Slovakia a.s.	6 639	100	100

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti P3 Group Sarl so sídlom Boulevard Prince Henri 13-15-17, Luxemburg L - 1724, Luxemburské veľkovojvodstvo.

Významnú položku vlastného imania tvoria ostatné kapitálové fondy vo výške 17 341 406 EUR (bez zmeny oproti roku 2024). Neuhradená strata minulých rokov k 31.12.2025 činí 4 679 719 EUR (k 31.12.2024: 7 687 865 EUR).

Dlhodobé záväzky k 31.12.2025 sú v hodnote 52 434 479 EUR (k 31.12.2024 vo výške 60 863 330 EUR), a krátkodobé záväzky v hodnote 594 991 EUR (k 31.12.2024 vo výške 717 014 EUR). Časové rozlíšenie pasív v sume 2 007 662 EUR za rok 2025 predstavujú hlavne výnosy budúcich období, ktoré sú vo výške 1 945 113 EUR. (k 31.12.2024 výnosy budúcich období 1 701 777 EUR).

3. Rozdelenie zisku

O vysporiadaní hospodárskeho výsledku (zisk) za účtovné obdobie končiace k 31. decembru 2025 vo výške 4 333 831 EUR rozhodne spoločník spoločnosti. Návrh štatutárneho orgánu spoločníkovi je použiť zisk vykázaný v riadnej individuálnej účtovnej závierke k 31. decembru 2025 vo výške 4 333 831 EUR na vysporiadanie strát minulých rokov.

Spoločnosť v roku 2025 nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky a rovnako nenadobudla žiadne iné cenné papiere v tuzemsku a ani v zahraničí.

C. OČAKÁVANÝ BUDÚCI VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Ku koncu roka 2025 dosiahla plocha priemyselných a logistických priestorov na Slovensku približne 4,8 – 5,0 milióna m², čo predstavuje medziročný nárast, hoci miernejším tempom v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi. Celková úroveň neobsadenosti sa pohybovala na úrovni približne 7 – 8 %, pričom sa líšila v závislosti od regiónu.
Po období poklesu dopytu v roku 2024 začal slovenský priemyselný a logistický sektor v roku 2025 postupne vykazovať známky oživenia, hoci stále nedosiahol úroveň výnimočne silných rokov 2022 a 2023. Nájomná aktivita zostala selektívnejšia a viac orientovaná na kvalitné a strategicky umiestnené projekty.
V roku 2025 nájomné vykazovalo diferencovaný vývoj, pričom v segmente prime nájmov bol zaznamenaný mierny medziročný rast, zatiaľ čo priemerné nájomné bolo pod miernym tlakom. Slovenský trh vstúpil do roku 2026 v relatívne stabilnej kondícii, podporenej zvýšenou leasingovou aktivitou, avšak zároveň dochádza k postupnému vyvažovaniu trhu, čo sa prejavuje nárastom miery neobsadenosti a pretrvávajúcim miernym tlakom na priemerné nájomné.
Do roku 2026 sektor naďalej vstupuje s určitými výzvami vyplývajúcimi z makroekonomického prostredia, pričom vyšší objem dostupných priestorov spolu s prebiehajúcou výstavbou môže v krátkodobom horizonte podporovať priaznivejšie podmienky pre nájomcov. Očakáva sa, že trh zostane stabilný, avšak s opatrnejším výhľadom reflektujúcim meniacu sa rovnováhu medzi ponukou a dopytom. Mierny rast nájomného je pravdepodobný najmä v lokalitách s nižšou mierou neobsadenosti a vyšším dopytom, zatiaľ čo v menej exponovaných regiónoch môže zostať vývoj stabilný.
Spoločnosť si ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky plní svoje záväzky k dátumu ich splatnosti, a preto naďalej uplatňuje predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti pri zostavovaní účtovnej závierky.

D. INFORMAČNÁ POVINNOSŤ

Spoločnosť vyhlasuje a potvrdzuje, že:

- neexistujú významné riziká a neistoty, ktorým je vystavená,
- neexistujú významné vplyvy jej činnosti na životné prostredie a na zamestnanosť,
- nemá žiadne organizačné zložky v zahraničí,
- nevynaložila žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja,
- po skončení účtovného obdobia nenastali žiadne udalosti osobitného významu

E. SCHVÁLENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Predpoklad schválenia riadnej individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025 jediným spoločníkom sa očakáva v prvej polovici roka 2026.

Peter Jánoši, Konateľ

Katie Jane Schoultz, Konateľ

Prílohy:

1. Účtovná závierka za rok 2025
2. Výrok audítora z overenia účtovnej závierky k 31. decembru 2025

Shape the future
with confidence

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Žižkova 9
811 02 Bratislava
Slovenská republika

Tel: +421 2 3333 9111
ey.com/sk

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti P3 Bratislava Park s. r. o.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti P3 Bratislava Park s. r. o. („Spoločnosť"), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

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

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí 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 za účtovnú závierku

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by

Shape the future
with confidence

sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

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

So štatutárnym orgánom 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.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdiť, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,

Shape the future
with confidence

- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovnictve.

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

28. mája 2026
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257

Ing. Tomáš Přeček, štatutárny audítor
Licencia UDVA č. 1067

UZPODv14_1

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 31.12.2025

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka		Mesiac	Rok
2022534173	X riadna	malá	Za obdobie od	1	2025
IČO					
36856665	mimoriadna	X veľká	do	12	2025
SK NACE	priebežná		Bezprostredne predchádzajúce obdobie od	1	2024
68.20.0	(vyznačí sa x)		do	12	2024

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01) *(v celých eurách)* X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) *(v celých eurách)* X Poznámky (Úč POD 3-01) *(v celých eurách alebo eurocentoch)*

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P3 Bratislava Park s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica: NÁMESTIE MATEJA KORVINA

Číslo: 1

PSČ: 81107

Obec: BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Mestský súd Bratislava III, odd. Sro, vložka č. 50348/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
25.05.2026	. .20	

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2022534173 | IČO 36856665

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	152495195	44341129	108154066	112128444
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	148151281	44341129	103810152	107657213
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	44402	22201	22201	24421
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	44402	22201	22201	24421
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	148106879	44318928	103787951	107632792
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	31113960	1058981	30054979	30054979
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	116370406	43189904	73180502	77410842
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	70959	70043	916	8740



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	551554		551554	158231
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	**Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)**	**21**				
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22				
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25				
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	**Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71**	**33**	2522328		2522328	2830416
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	**34**				
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39				
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	**Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)**	**41**				
B.II.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)**	**42**				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2522328		2522328	2830416
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1400314		1400314	1328536
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1400314		1400314	
						1328536
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	1122014		1122014	
						1501046
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65				
						834
B.IV.	**Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)**	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71				
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72				
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73				
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1821586		1821586	1640815
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	4725		4725	6345
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1620		1620	99873
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	988148		988148	1059750
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	827093		827093	474847

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	108154066	112128444
A.	**Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100**	80	52961944	48628114
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	6639	6639
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	6639	6639
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	17341406	17341406
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2995	2995
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2995	2995
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	**Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92**	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	**Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)**	**93**	35956792	35956792
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96	35956792	35956792
A.VII.	**Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99**	97	-4679719	-7687865
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	-4679719	-7687865
A.VIII.	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení /+-/ r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)**	100	4333831	3008147
B.	**Záväzky** r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	53184460	61798553
B.I.	**Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)**	102	52434479	60863330
B.I.1.	**Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)**	103	44775	24007
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	**Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)**	106	44775	24007
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	41473929	50107285
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	601030	570871
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	10314745	10161167

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	**118**		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	**Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)**	**121**		
B.IV.	**Krátkodobé záväzky** súčet (r. 123 + r. **127 až r. 135)**	**122**	594991	717014
B.IV.1.	**Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)**	**123**	**20768**	**132988**
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	20768	132988
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	**573104**	**554131**
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1119	29895
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	**136**	154955	218157
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	154955	218157
B.VI.	**Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)**	**139**	**35**	**52**
B.VII.	**Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)**	**140**		
C.	**Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)**	**141**	**2007662**	**1701777**
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	62549	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	54188	112377
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	**1890925**	**1589400**

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01 | DIČ 2022534173 | IČO 36856665

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)**	01	17406994	16990812
**	**Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)**	02	17430976	17035259
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	17406994	16990812
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	23982	44447
**	**Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26**	10	10679355	10449216
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1028710	956668
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	3952478	3873126
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1079129	1071154
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	4485747	4416505
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	4485747	4416505
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	133291	131763
***	**Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)**	27	6751621	6586043

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)**	28	12425806	12161018
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	51019	120619
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	51019	120619
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	51019	120619
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	**Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54**	45	1100207	1291101
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1099458	1290276
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1099458	1290276
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	749	825

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
***	**Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)**	55	-1049188	-1170482
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)**	56	5702433	5415561
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1368602	2407414
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1215023	955958
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	153579	1451456
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)**	61	4333831	3008147

P3 Bratislava Park s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	P3 Bratislava Park s. r. o. Námestie Mateja Korvína 1 Bratislava 811 07
Dátum založenia	25. januára 2008
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	2. februára 2008
Hlavná hospodárska činnosť	- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním služieb iných než základných služieb spojených s prenájmom
Ostatné činnosti podľa obchodného registra	- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) - sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu - sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb - sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby - reklamné a marketingové služby - obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností - administratívne služby

2. Zamestnanci

Spoločnosť nemala žiadnych zamestnancov v bežnom ani v bezprostredne predchádzajúcom období.

3. Neobmedzené ručenie

P3 Bratislava Park s. r. o. (ďalej len „spoločnosť") nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti P3 Bratislava Park s. r. o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2024

Účtovnú závierku spoločnosti P3 Bratislava Park s. r. o. za rok 2024 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo 25. júna 2025.

6. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť P3 Bratislava Park s. r. o. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti P3 Czech&Slovakia a.s., Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, Česká republika.

Spoločnosť P3 Bratislava Park s. r. o. je súčasťou konsolidovaného celku. Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti P3 Group Sarl, Boulevard Prince Henri 13-15-17, Luxemburg L – 1724, Luxemburské veľkovojvodstvo. P3 Group Sarl zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu

podnikov v konsolidovanom celku. Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti P3 Group Sarl je sprístupnená v jej sídle Boulevard Prince Henri 13-15-17, Luxemburg L - 1724, Luxemburské veľkovojvodstvo.

Účtovná jednotka nie je materskou spoločnosťou žiadnej inej tuzemskej alebo zahraničnej spoločnosti.

Spoločnosť P3 Bratislava Park s. r. o. je právnym nástupcom nižšie uvedených spoločností v dôsledku zlúčenia:

- WP DCA s.r.o.,
- WP DCB s.r.o.,
- WP DCC s.r.o.,
- WP DCD s.r.o.,
- WP Infrastructure, s.r.o.
- POINTPARK BA5 s.r.o.,
- POINTPARK BA5B s.r.o.,
- POINTPARK BA6A s.r.o.,
- POINTPARK BA6B s.r.o.,
- HOLDING COMPANY s.r.o.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 bola zostavená ako riadna účtovná závierka.

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

K 31. decembru 2025 obežný majetok spoločnosti prevýšil výšku krátkodobých záväzkov o sumu 1 927 337 EUR.

Spoločnosť vykázala za rok 2025 zisk vo výške 4 333 831 EUR.

b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávanou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vzniknú do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania. Súčasťou obstarávacej ceny nie sú realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Pozemky sa neodpisujú, v súlade s postupmi účtovania pre podnikateľov účtujúcich v podvojnom účtovníctve.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebovania. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania.

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je nižšia ako 1 700 EUR spoločnosť neeviduje, náklady súvisiace s obstaraním drobného majetku sú nákladmi roka, v ktorom bol takýto majetok obstaraný.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh majetku	*Životnosť*	*Metóda odpisovania*	*Ročná sadzba odpisov*
Stavby a ostatné objekty	30 rokov	rovnomerný odpis	3,33 %
Iné stavby, prístrešky	12 rokov	rovnomerný odpis	8,33 %
Kompresory, banner	6 rokov	rovnomerný odpis	16,67 %
Vecné bremeno	20 rokov	rovnomerný odpis	5 %
Vonkajšie osvetlenie	6-30 rokov	rovnomerný odpis	16,67-3,33 %

K dátumu zostavenia účtovnej závierky spoločnosť posudzuje či existujú náznaky, ktoré by znamenali riziko zníženia hodnoty dlhodobého majetku ako napr. finančná kríza, spomalenie realitného trhu, ekonomická recesia atď. V prípade výskytu takýchto náznakov spoločnosť odhadne návratnú hodnotu dlhodobého hmotného majetku, aby určila rozsah prípadných strát zo zníženia ich hodnoty. Ak je odhad návratnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku nižší ako je ich účtovná hodnota, zníži sa ich účtovná hodnota na návratnú hodnotu prostredníctvom opravných položiek k dlhodobému hmotnému majetku. Strata zo zníženia hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa premietne priamo do výkazu ziskov a strát.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti.

c) Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky
Prípady, keď bude potrebné použiť úsudok, sa budú v SR vyskytovať výnimočne, pretože v SR, až na niekoľko výnimiek, prevláda zásada, že pri zobrazení transakcií v účtovníctve má prednosť ich právna forma, nie ich podstata („form over substance"), a nie naopak („substance over form").

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch
Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje signifikantné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

d) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere môžu mať charakter podielov na majetku iných obchodných spoločností alebo charakter listinného alebo zaknihovaného dokumentu preukazujúceho majetkové práva alebo práva voči určeným osobám. Pri obstaraní sa cenné papiere a podiely oceňujú obstarávacou cenou, súčasťou ktorej sú aj náklady spojené s obstaraním.

e) Zásoby

Zásoby obstarané kúpou ako je nakupovaný materiál a tovar sa oceňuje obstarávacou cenou. Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou ako je nedokončená výroba, polotovary a výrobky sa oceňujú vlastnými nákladmi. Zásoby obstarané iným spôsobom sa oceňujú reálnou hodnotou a to v prípade bezodplatného nadobudnutia zásob alebo zásob novo zistených pri inventarizácii.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. O nehnuteľnosti na predaj sa účtuje ako o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené s nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj, sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávacia cena nehnuteľnosti ovplyvní výsledok hospodárenia v čase jej predaja.

Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z úverov. Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

f) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

g) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

h) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

i) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebnej rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Nevyfakturované dodávky majetku

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia a oceňujú sa v odhadovanej výške záväzku.

j) Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky, posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

k) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

l) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

n) Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že na základe splnených podmienok na poskytnutie dotácie sa Spoločnosti daná dotácia poskytne. Dotácie na hospodársku činnosť Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel. Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku.

o) Prenájom (lízing)

1. Spoločnosť ako nájomca

Finančný prenájom

Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.
Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

Operatívny prenájom
Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

2. Spoločnosť ako prenajímateľ

Finančný prenájom
Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do odpisovej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

V deň odovzdania majetku nájomcovi sa v účtovníctve prenajímateľa účtuje pohľadávka z nájmu na účet 374 – Pohľadávky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné výnosy so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu výnosov. Vyradenie prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ťarchu príslušného účtu nákladov so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu majetku.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné výnosy, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné výnosy sa účtujú na ťarchu účtu 662 – Úroky.

Operatívny prenájom
Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do výnosov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

p) Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

q) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov,

t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

r) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

s) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

1.1. Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

31. december 2025

	Aktivované náklady na vývoj	*Softvér*	*Oceniteľné práva*	*Goodwill*	*Ostatný dlhodobý nehmotný majetok*	*Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok*	*Poskytnuté preddavky*	*Celkom*
Prvotné ocenenie								
K 1. januáru 2025			44 402					44 402
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
K 31. decembru 2025			44 402					44 402
Oprávky								
K 1. januáru 2025			19 981					19 981
Prírastky			2 220					2 220
Úbytky								
Presuny								
K 31. decembru 2025			22 201					22 201
Opravná položka								
K 1. januáru 2025								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
K 31. decembru 2025								
Zostatková hodnota								
K 1. januáru 2025			24 421					24 421
K 31. decembru 2025			22 201					22 201

Spoločnosť neeviduje v roku 2025 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať.

31. december 2024

	Aktivované náklady na vývoj	*Softvér*	*Oceniteľné práva*	*Goodwill*	*Ostatný dlhodobý nehmotný majetok*	*Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok*	*Poskytnuté preddavky*	*Celkom*
Prvotné ocenenie								
K 1. januáru 2024	-	-	44 402	-	-	-	-	44 402
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	-	44 402	-	-	-	-	44 402
Oprávky								
K 1. januáru 2024	-	-	17 761	-	-	-	-	17 761
Prírastky	-	-	2 220	-	-	-	-	2 220
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	-	19 981	-	-	-	-	19 981
Opravná položka								
K 1. januáru 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
K 1. januáru 2024	-	-	26 641	-	-	-	-	26 641
K 31. decembru 2024	-	-	24 421	-	-	-	-	24 421

Spoločnosť neeviduje v roku 2024 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať .

1.2. Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

31. december 2025

	Pozemky	*Stavby*	*Samostatne hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí*	*Pestovateľské celky trvalých porastov*	*Základné stádo a ťažné zvieratá*	*Ostatný dlhodobý hmotný majetok*	*Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok*	*Poskytnuté preddavky*	*Celkom*
Prvotné ocenenie									
K 1. januáru 2025	31 113 960	116 107 812	88 189	-	-	-	158 231	-	147 468 192
Prírastky	-	193 540		-	-	-	542 827	-	736 367
Úbytky	-	-		-	-	-	- 97 680	-	- 97 680
Presuny	-	69 054	- 17 230	-	-	-	-51 824	-	0
K 31. decembru 2025	31 113 960	116 370 406	70 959	-	-	-	551 554	-	148 106 879
Oprávky									
K 1. januáru 2025	-	38 696 970	79 449	-	-	-	-	-	38 776 419
Prírastky	-	4 475 704	7 823	-	-	-	-	-	4 483 527
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	17 230	- 17 230	-	-	-	-	-	0
K 31. decembru 2025	-	43 189 904	70 043	-	-	-	-	-	43 259 946
Opravná položka									
K 1. januáru 2025	1 058 981	-	-	-	-	-	-	-	1 058 981
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2025	1 058 981	-	-	-	-	-	-	-	1 058 981
Zostatková hodnota									
K 1. januáru 2025	30 054 979	77 410 842	8 740	-	-	-	158 231	-	107 632 791
K 31. decembru 2025	30 054 979	73 180 502	916	-	-	-	551 554	-	103 787 951

S uvedeným majetkom nemá Spoločnosť obmedzené právo nakladať. Na majetok nebolo zriadené záložné právo.

Spoločnosť netvorila v r. 2025 opravnú položku k majetku. Existujúce opravné položky boli vytvorené na základe reálnej hodnoty posúdenej znalcom z dôvodu zlučovania spoločností.
Majetok spoločnosti je poistený v spoločnosti Kooperatíva poisťovňa, a.s. v hodnote 194 747 828 EUR. Poistné zmluvy boli uzatvorené do 31.12.2025.

V prebehu roku 2025 boli korigované hodnoty opravných položiek. Časť opravnej položky vo výške 685 599,11 EUR k pozemkom zo sfúzovaných spoločností nebola vykázaná ako opravná položka ale ako zníženie hodnoty pozemku. Časť opravných položiek vo výške 1 986 422,92 EUR k hmotnému majetku, ktoré vznikli na základe znaleckých posudkov v pôvodných spoločnostiach pred fúziou a kumulatívne oprávky vo výške 9 216 920,24 EUR z pôvodných spoločností k 30.6.2015 sa vykázali priamo ako zníženie hodnoty majetku.

31. december 2024

	Pozemky	*Stavby*	*Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí*	*Pestovateľské celky trvalých porastov*	*Základné stádo a ťažné zvieratá*	*Ostatný dlhodobý hmotný majetok*	*Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok*	*Poskytnuté preddavky*	*Celkom*
Prvotné ocenenie									
K 1. januáru 2024	31 113 960	114 800 448	88 189	-	-	-	871 893	-	146 874 489
Prírastky	-	549 620	-	-	-	-	128 069	-	677 689
Úbytky	-	-	-	-	-	-	83 987	-	83 987
Presuny	-	757 744	-	-	-	-	-757 744	-	-
K 31. decembru 2024	31 113 960	116 107 812	88 189	-	-	-	158 231	-	147 468 192
Oprávky									
K 1. januáru 2024	-	34 292 334	69 800	-	-	-	-	-	34 362 134
Prírastky	-	4 404 636	9 649	-	-	-	-	-	4 414 285
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	-	38 696 970	79 449	-	-	-	-	-	38 776 419
Opravná položka									
K 1. januáru 2024	1 058 981	-	-	-	-	-	-	-	1 058 981
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2024	1 058 981	-	-	-	-	-	-	-	1 058 981
Zostatková hodnota									
K 1. januáru 2024	30 054 979	80 508 114	18 389	-	-	-	871 893	-	111 453 375
K 31. decembru 2024	30 054 979	77 410 842	8 740	-	-	-	158 231	-	107 632 792

S uvedeným majetkom nemá Spoločnosť obmedzené právo nakladať. Na majetok nebolo zriadené záložné právo.

Spoločnosť netvorila v r. 2024 opravnú položku k majetku. Existujúce opravné položky boli vytvorené na základe reálnej hodnoty posúdenej znalcom z dôvodu zlučovania spoločností.
Majetok spoločnosti je poistený v spoločnosti Kooperatíva poisťovňa, a.s. v hodnote 190 109 414 EUR. Poistné zmluvy boli uzatvorené do 30.09.2025.

2. Pohľadávky

2.1. Veková štruktúra pohľadávok

31. december 2025

	Splatnosť		
Položka	***v lehote splatnosti***	***po lehote splatnosti***	***Celkom***
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 369 631	30 683	1 400 314
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 122 014		1 122 014
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám			-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			-
Sociálne poistenie			-
Daňové pohľadávky a dotácie			-
Iné pohľadávky			-
Spolu krátkodobé pohľadávky	**2 491 645**	**30 683**	**2 522 328**

31. december 2024

	Splatnosť		
Položka	***v lehote splatnosti***	***po lehote splatnosti***	***Celkom***
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 259 761	68 775	1 328 536
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 501 046	-	1 501 046
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	834	-	834
Spolu krátkodobé pohľadávky	**2 761 641**	**68 775**	**2 830 416**

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 14, 21 a 30 dní.

Spoločnosť neeviduje záložné právo k pohľadávkam. Na zabezpečenie pohľadávok Spoločnosť prijala bankové záruky od nájomcov. Bližšie informácie sú uvedené v časti VIII.1. Podmienený majetok.

2.2. Opravné položky k pohľadávkam

Spoločnosť netvorila v roku 2025 a 2024 opravné položky k pohľadávkam.

3. Finančné účty

3.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Položka	***31.12.2025***	***31.12.2024***
Peňažné prostriedky		
Pokladnica, ceniny	-	-
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	-	-
Bankové účty termínované	-	-
Peniaze na ceste	-	-
Spolu	**-**	**-**

Spoločnosť na financovanie ekonomickej činnosti začala od roku 2023 využívať systém cash-pooling, v rámci ktorého môže Spoločnosť disponovať finančnými prostriedkami. Zostatok účtu cash-poolingu sa vykazuje ako pohľadávka voči prepojeným účtovným jednotkám.

4. Časové rozlíšenie

Položka	*31.12.2025*	*31.12.2024*
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	4 725	6 345
Poistenie	*4 725*	*6 345*
	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	1 620	99 874
Poistenie	1 620	99 874
	-	-
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	988 148	1 059 750
Nájomné	988 148	1 059 750
	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	827 093	474 847
Nájomné	691 070	388 222
Energie	105 701	110 800
Poistné plnenia	3 772	2 925
Služby	-	- 27 100
ASTI kontribúcia	-	-
Ostatné	26 550	-
Spolu	**1 821 586**	**1 640 815**

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie

1.1. Informácie o vlastnom imaní

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 je 6 639 EUR (k 31. decembru 2024: 6 639 EUR). Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Spoločnosť pri svojom vzniku nevytvorila rezervný fond. Rezervný fond sa ročne dopĺňa o sumu podľa rozhodnutia valného zhromaždenia rovnajúcu sa najmenej 5% z čistého zisku spoločnosti vyčísleného v riadnej účtovnej závierke, a to až do dosiahnutia výšky 10% základného imania, ak nestanoví valné zhromaždenie vyšší objem rezervného fondu. Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v stanovách.

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2024

Položka	*2024*
Účtovný zisk	3 008 147

Rozdelenie účtovného zisku	*2025*
Prídel do zákonného rezervného fondu	-
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Prídel do sociálneho fondu	-
Prídel na zvýšenie základného imania	-
Úhrada straty minulých období	3 008 147
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	-
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	-
Iné	-
Spolu	**3 008 147**

1.3. Návrh na rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2025

O vysporiadaní zisku za rok 2025 rozhodne valné zhromaždenie. Manažment spoločnosti navrhne spoločníkom použiť zisk na vysporiadanie strát minulých období.

Účtovnú závierku spoločnosť P3 Bratislava Park s.r.o. za rok 2025 bude Valného zhromaždenie schvaľovať v 2. štvrťroku 2026.

2. Rezervy

2.1. Zákonné a ostatné rezervy

31. december 2025

Položka	*1.1.2025*	*Tvorba*	*Použitie*	*Zrušenie*	*31.12.2025*
Dlhodobé rezervy					
Dlhodobé zákonné rezervy, z toho:	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy					
Krátkodobé rezervy, z toho:	218 157	154 955	218 157		154 955
Valuácie	14 559	9 625	14 559		9 625
Účtovnícke a daňové služby	6 700	6 500	6 700		6 500
Audit	3 825	4 347	3 825		4 347
Transakčné korporátne náklady	0		0		0
Energie	124 400	117 670	124 400		117 670
IT náklady					0
Ostatné krátkodobé rezervy	68 673	16 813	68 673		16 813

Spoločnosť predpokladá použitie krátkodobých rezerv počas roka 2025.

31. december 2024

Položka	*1. 1. 2024*	*Tvorba*	*Použitie*	*Zrušenie*	*31.12.2024*
Dlhodobé rezervy					
Dlhodobé zákonné rezervy, z toho:	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy					
Krátkodobé rezervy, z toho:	**455 819**	***218 157***	***455 819***	**-**	***218 157***
Valuácie	12 087	14 559	12 087	-	14 559
Účtovnícke a daňové služby	2 000	6 700	2 000	-	6 700
Audit	3 400	3 825	3 400	-	3 825
Transakčné korporátne náklady	161 377	-	161 377	-	-
Energie	127 750	124 400	127 750	-	124 400
IT náklady	-	-	-	-	-
Ostatné krátkodobé rezervy	149 205	68 673	149 205	-	68 673

3. Záväzky

3.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny a záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	*31.12.2025*	*31.12.2024*
Dlhodobé záväzky so splatnosťou 1-5 rokov		
Ostatné záväzky z obchodného styku	44 775	24 007
Odložený daňový záväzok	10 314 745	10 161 167
Depozit	360 781	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	41 473 929	50 107 285
Dlhodobé záväzky so splatnosťou nad 5 rokov:		
Dlhodobý depozit	240 249	570 871
Spolu dlhodobé záväzky	**52 434 479**	**60 863 330**
Krátkodobé záväzky:		
Záväzky do lehoty splatnosti	594 991	717 014
Záväzky po lehote splatnosti		
Spolu krátkodobé záväzky	**594 991**	**717 014**

Spoločnosť neeviduje záložné právo k svojim záväzkom.

3.2. Odložený daňový záväzok

Položka	***31.12.2025***	***31.12.2024***
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:	- 42 989 257	- 42 425 713
odpočítateľné	1 058 981	1 744 580
zdaniteľné	- 44 048 238	- 44 170 293
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:	147 205	153 167
odpočítateľné	147 205	*153 167*
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-	-
Možnosť previesť nevyužité daňové odpočty	- 136 053	- 65 648
Sadzba dane z príjmov (v %)	24	24
Odložená daňová pohľadávka	-	-
Uplatnená daňová pohľadávka:	-	-
zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-	-
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	- 10 314 745	- 10 161 167
Zmena odloženého daňového záväzku:	- 153 579	- 1 451 456
zaúčtovaná ako náklad	- 153 579	- 1 451 456
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

3.3. Záväzky zo sociálneho fondu

Spoločnosť nezamestnáva zamestnancov v pracovnom alebo služobnom pomere, a preto netvorí sociálny fond.

4. Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

Položka	***Mena***	***Úrok p.a. v %***	***Dátum splatnosti***	***K 31. decembru 2025 (v mene)***	***K 31. 12. 2025 (v eurách)***	***K 31. decembru 2024 (v eurách)***
Dlhodobé pôžičky:						
Materská spoločnosť – istina	*EUR*	*2,3*	*12.6.2027*	*40 529 163*	*40 529 163*	*49 288 214*
Materská spoločnosť – úrok	*EUR*	*2,3*	*12.6.2027*	*944 766*	*944 766*	*819 071*
Krátkodobé pôžičky:	-	-	-	-	-	-
Krátkodobé finančné výpomoci:	-	-	-	-	-	-

Poskytovateľom pôžičky je materská spoločnosť P3 Czech&Slovakia a.s.

V zmysle zmluvy je pôžička v skupine splatná na požiadanie alebo do 10 rokov od podpisu zmluvy, t.j. 12. júna 2027. Intercompany pôžička je s úrokovou sadzbou 2,3 %.

V priebehu roku 2025 došlo k postúpeniu pôžičky zo spoločnosti P3 Czech&Slovakia a.s. na spoločnosť P3 Group S.á.r.l.

5. Časové rozlíšenie

Položka	*31.12.2025*	*31.12.2024*
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	-	-
	-	-
	-	-
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	-	-
Výdavky budúcich období - vyúčtovanie prevádzkových nákladov	*62 549*	-
	-	-
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	-	-
Výnosy budúcich období – ostatné	54 188	112 377
	-	-
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 890 925	1 589 400
Výnosy budúcich období - nájom	1 578 772	1 294 716
Výnosy budúcich období - ostatné	312 152	294 684
Spolu	**2 007 662**	**1 701 777**

V. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb/Čistý obrat

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa typov výrobkov a služieb a podľa hlavných oblastí odbytu:

Typ výrobkov, tovarov, služieb/Oblasť odbytu	*Slovensko*		*Zahraničie*		*Celkom*	
	2025	*2024*	*2025*	*2024*	*2025*	*2024*
Nájomné	*13 457 977*	*13 132 082*			*13 457 977*	*13 132 082*
Refakturácia energií	*985 169*	*814 307*			*985 169*	*814 307*
Parkovisko pre kamióny	*125 366*	*74 972*			*125 366*	*74 972*
Poplatky za ostatné služby	*2 838 482*	*2 969 450*			*2 838 482*	*2 969 450*
Ostatné služby						
Čistý obrat celkom	**17 406 994**	**16 990 812**	**-**	**-**	**17 406 994**	**16 990 812**

Spoločnosť neeviduje tržby voči odberateľom v skupine.

1.2. Výnosy pri aktivácii nákladov a výnosy z hospodárskej činnosti, finančné výnosy a výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	*2025*	*2024*
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	23 982	44 447
Zmluvné pokuty a penále	7 391	1 687
Ostatné prevádzkové výnosy - refakturácia		
Ostatne prev. výnosy - insurance claims	13 569	17 498
Ostatné prev. Výnosy - odpis záväzku		
Ostatné prevádzkové výnosy - iné	3 023	25 262
Ostatné prevádzkové výnosy - predaj kompresorov		
Finančné výnosy, z toho:		
Kurzové zisky, z toho:		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:		
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu, z toho:		

VI. NÁKLADY

1. Náklady z hospodárskej činnosti

1.1. Náklady za služby, ostatné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	***2025***	***2024***
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	3 952 478	3 873 126
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	9 070	8 500
náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	9 070	8 500
iné uisíovacie audítorské služby	-	-
súvisiace audítorské služby	-	-
daňové poradenstvo	-	-
ostatné neaudítorské služby	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	3 943 408	3 864 627
Správa nehnuteľnosti asset mng	1 137 261	1 122 169
Refakturácie	104 781	200
Valuation	11 632	14 567
Účtovnícke služby a daňové poradenstvo	32 904	36 986
Marketing	6 783	32 690
Právne služby	5 379	9 211
Ostatné náklady	523 200	783 056
Ostatné prevádzkové náklady - recovered	1 657 714	1 701 336
Ostatné prevádzkové náklady - own cost	463 754	164 412
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	6 726 806	6 576 090
Spotreba materiálu	17 849	6 150
Spotreba energie	1 010 862	950 518
Daň z nehnuteľnosti	1 071 632	1 071 154
Ostatné dane a poplatky	-	-
Ostatné prevádzkové náklady	7 497	-
Poistenie	133 219	131 762
Odpisy dlhodobého majetku a opravné položky	4 485 747	4 416 505
Finančné náklady, z toho:	1 100 207	1 291 101
Kurzové straty, z toho:	-	-
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	1 100 207	1 291 101
Nákladové úroky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 099 458	1 290 276
Bankové poplatky	749	825
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu, z toho:	71	-
	-	-

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2025 je 24 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Na výpočet odloženej dane bola použitá sadzba dane z príjmov právnických osôb 24 %, ktorá je v platnosti od 1. januára 2025.

Kalkulácia splatnej dane

	2025			***2024***		
	Základ dane	***Daň***	***Daň v %***	***Základ dane***	***Daň***	***Daň v %***
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:						
teoretická daň	5 702 433	1 368 584	24	5 415 561	1 137 268	21
Daňovo neuznané náklady	-					
(trvalé rozdiely)			24			21
Výnosy nepodliehajúce dani						
(trvalé rozdiely)			24			21
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky						
Zmena sadzby dane		-	24	6 048 314	1 270 146	23
Daňová licencia						
Iné						
Spolu	**5 702 433**	**1 368 584**	**24**	**11 463 875**	**2 407 414**	**44**
Splatná daň z príjmov		1 215 023	21		955 958	18
Odložená daň z príjmov		153 579	3		1 451 456	26
Celková daň z príjmov		**1 368 602**	**24**		**2 407 414**	**44**

VIII. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

1. Podmienený majetok

Položka	***31.12.2025***	***31.12.2024***
Bankové záruky poskytnuté nájomcami	8 274 626	8 112 403
Spolu	**8 274 626**	**8 112 403**

2. Podmienené záväzky

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2025 daňové priznania spoločnosti za roky 2020 až 2025 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

IX. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

X. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje predstavenstvo. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

31. december 2025

Spriaznená osoba	*Druh obchodu*	*Pohľadávky*	*Záväzky*	*Náklady*	*Výnosy*	*Rezervy*
Materská účtovná jednotka						
P3 Czech & Slovakia a.s.	Pôžička			847 892		
P3 Group S.á.r.l.	Pôžička		41 473 929	251 516		
Ostatné spriaznené osoby						
P3 Group S.á.r.l.	Cash-pooling	1 122 014		49	51 019	
P3 Logistic Parks Slovakia s.r.o.	Služby			1 407 264		
P3 Bratislava Airport s.r.o.	Služby					
P3 Group S.á.r.l.	Služby			400 291		

31. december 2024

Spriaznená osoba	*Druh obchodu*	*Pohľadávky*	*Záväzky*	*Náklady*	*Výnosy*	*Rezervy*
Materská účtovná jednotka						
P3 Czech & Slovakia a.s.	Pôžička		50 107 285	1 290 276		
Ostatné spriaznené osoby						
P3 Group S.á.r.l.	Cash-pooling	1 501 046			120 619	
P3 Logistic Parks Slovakia s.r.o.	Služby			1 378 418		
P3 Bratislava Airport s.r.o.	Služby					
P3 Group S.á.r.l.	Služby			445 967		

XI. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DŇI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2025 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

XII. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2025

Položka	*Stav K 1. januáru 2025*	*Prírastky*	*Úbytky*	*Presuny*	*Stav K 31. decembru 2025*
Základné imanie	6 639				6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	17 341 406				17 341 406
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	35 956 792				35 956 792
Zákonný rezervný fond	2 995				2 995
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	- 7 687 865			3 008 147	- 4 679 719
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	3 008 147	4 333 831		- 3 008 147	4 333 831
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa					
SPOLU	**48 628 114**	**4 333 831**		**-**	**52 961 944**

31. december 2024

	Stav				*Stav*

P3 Bratislava Park s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2025
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Položka	*K 1. januáru 2024*	*Prírastky*	*Úbytky*	*Presuny*	*K 31. decembru 2024*
Základné imanie	6 639	-	-	-	6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	17 341 406	-	-	-	17 341 406
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	35 956 792	-	-	-	35 956 792
Zákonný rezervný fond	2 995	-	-	-	2 995
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	-11 040 468	-	-	3 352 603	-7 687 865
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	3 352 603	3 008 147	-	-3 352 603	3 008 147
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-
SPOLU	**45 619 967**	**3 008 147**	**-**	**-**	**48 628 114**

XIII. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

Položka	***Účet***	***31.12.2025***	***31.12.2024***
Peniaze	211		
Ceniny	213		
Účty v bankách	221		
Kontokorentný účet	221		
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty			
Finančné účty spolu			
Rozdiel			

Spoločnosť použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu. Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Pracovný kapitál

K 31. decembru 2025 obežný majetok spoločnosti prevýšil výšku krátkodobých záväzkov o sumu 1 927 337 EUR.

Prílohy:
Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Tabuľka č. 1 - Prehľad peňažných tokov

Názov položky	Označenie	Skutočnosť v eurách	
		Bežné účtovné obdobie	**Minulé účtovné obdobie**
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/S	**Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)**	**5 702 433**	**5 415 561**
A.1.	**Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)**	**5 596 098**	**6 243 274**
	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	4 485 747	4 416 505
	Zmena stavu rezerv (+/-)	(63 202)	(237 662)
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	125 114	894 773
	Úroky účtované do nákladov (+)	1 099 458	1 290 276
	Ostatné položky nepeňažného charakteru (+/-)	-	-
	Úroky účtované do výnosov (-)	(51 019)	(120 619)
A.2.	**Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti**	**(9 530 849)**	**(10 269 257)**
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	(9 424 346)	(9 902 206)
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	(106 503)	(367 051)
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S+A.1.+A.2.)	**1 767 682**	**1 389 578**
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(1 180 014)	(916 494)
A.3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	51 019	120 619
A.	**Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti**	**638 687**	**593 703**
Peňažné toky z investičnej činnosti			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	(638 687)	(593 703)
B.	**Čisté peňažné toky z investičnej činnosti**	**(638 687)**	**(593 703)**
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	**Peňažné toky vo vlastnom imaní**	**-**	**-**
C.2.	**Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti**	**0**	**-**
	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	0	-
C.	**Čisté peňažné toky z finančnej činnosti**	0	**-**
D.	**Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)**	**-**	**-**
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	-	-
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
H.	**Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-) (súčet D + E + G)**	**-**	**-**