VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

P3 Senec I s.r.o.

ZA ROK 2025

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti

P3 Senec I s. r. o.
Námestie Mateja Korvína 1
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07
IČO: 36 286 443

2. Založenie spoločnosti

Spoločnosť P3 Senec I s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť") bola založená spoločenskou zmluvou 28. februára 2006 a vznikla dňom zápisu do obchodného registra dňa 16. marca 2006. Spoločnosť je registrovaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 81635/B.

3. Základné imanie spoločnosti

Základné imanie spoločnosti k 31. decembru 2025 predstavuje 7 500 EUR (slovom sedemtisícpäťsto eur) a je v plnej výške splatené.

4. Predmet podnikania

Spoločnosť vykonáva podnikateľskú činnosť v týchto oblastiach:

- obstarávacia činnosť spojená so spravovaním a prenájmom nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním dodatočných služieb,
- čistiace práce.

5. Vedenie spoločnosti

Konatelia spoločnosti k 31.12.2025:

- Katie Jane Schoultz
  Vznik funkcie: 29.1.2020
- Peter Jánoši
  Vznik funkcie: 29.1.2020
- Thilo Kurt Erhard Kusch
  Vznik funkcie: 19.09.2025
- Gabriela Sujová-Pumľová
  Vznik funkcie: 19.12.2025

6. Prehľad spoločníkov

Jediný spoločník Spoločnosti k 31. decembru 2025:

P3 HoldCo IV SK S.a r.l.
Boulevard Prince Henri 13-15-17, Luxemburg L - 1724
Luxemburské veľkovojvodstvo

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

K 1. januáru 2022 sa spoločnosť P3 Senec I, s.r.o. zlúčila so spoločnosťou P3 Senec II s.r.o. a stala sa jej právnym nástupcom.

B. ANALÝZA HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU

V roku 2025 Spoločnosť naďalej poskytovala služby súvisiace s obstarávaním, spravovaním, prenájmom nehnuteľností a poskytovaním dodatočných služieb.

1. Hlavné výsledky spoločnosti

Súčet výnosov súvisiacich s hlavnou obchodnou činnosťou spoločnosti predstavuje za účtovné obdobie roka 2025 sumu 8 649 890 EUR (za rok 2024 sumu 8 502 605 EUR).

Medzi najvýznamnejšie náklady za rok 2025 patria náklady na služby v sume 2 555 396 EUR (v roku 2024 v sume 2 654 173 EUR), náklady na odpisy dlhodobého majetku v sume 2 343 628 EUR (v roku 2024 v sume 2 328 698 EUR), náklady na spotrebu materiálu a energie v sume 1 042 245 EUR (v roku 2024 v sume 1 041 422 EUR) a finančné náklady na úroky z pôžičky vo výške 1 079 919 EUR (v roku 2024 v sume 1 248 913 EUR).

Výsledok hospodárenia spoločnosti po zdanení v roku 2025 predstavuje zisk 730 372 EUR, predovšetkým v dôsledku zníženia nákladov na energie, opravy a údržby a nákladov na prijaté služby a nákladov na úroky z pôžičky. Tržby spoločnosti z predaja služieb narástli o 1,7%. Náklady na spotrebu materiálu a energie sa zvýšili o 0,08%, náklady na služby klesli o 3,72% a náklady na finančnú činnosť klesli o 13,53%

2. Skladba aktív a pasív

Aktíva
Dlhodobý majetok spoločnosti k 31.12.2025 tvoria predovšetkým pozemky v hodnote 14 650 234 EUR (k 31.12.2024 14 650 234 EUR), a stavby v brutto hodnote 56 678 702 EUR, v netto hodnote 37 093 028 EUR (k 31.12.2024 brutto 56 036 716, netto 38 783 169 EUR).

Obežný majetok tvoria krátkodobé pohľadávky v netto hodnote 199 291 EUR (k 31.12.2024 netto 203 253 EUR) a pohľadávka z cash poolingu v hodnote 351 418 EUR (k 31.12.2024: 1 252 373 EUR). Časové rozlíšenie aktív v sume 622 075 EUR za rok 2025 tvoria hlavne príjmy budúcich období, ktoré sú vo výške 617 359 EUR (k 31.12.2024 v sume 783 826 EUR tvoria príjmy budúcich období vo výške 684 049 EUR).

Pasíva
Základné imanie spoločnosti k 31. decembru 2025 tvoril vklad jediného spoločníka vo výške 7 500 EUR.

Spoločníci	***Podiel na základnom imaní***		***Hlasovacie práva***
	v eurách	***v %***	***v %***
P3 HoldCo IV SK S.a r.l.	7 500	100	100

V dôsledku precenenia aktív a pasív ku dňu zlúčenia so spoločnosťou P3 Senec II s.r.o., Spoločnosť vykazovala k 31.12.2022 oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení vo výške 6 179 265 EUR. Na základe rozhodnutia spoločníka na valnom zhromaždení sa oceňovacie rozdiely v roku 2023 poníżili o sumu 1 297 646 EUR z dôvodu opravy chyby minulých období. Spoločnosť P3 Senec II účtovala o odloženej dani k preceneniu aktív výsledkovo, pričom správny postup účtovania je účtovať o nej vo súvzťažnosti k účtu 416.

Nerozdelený zisk minulých rokov k 31.12.2025 predstavuje 15 211 045 EUR (vykázaný nerozdelený zisk je spolu so zlúčenou spoločnosťou P3 Senec II.; k 31.12.2024: 14 864 711 EUR), neuhradená strata minulých rokov bola v roku 2024 zúčtovaná so ziskom minulých období a

k 31.12.2025 je výška 0 EUR, dlhodobé záväzky k 31.12.2025 sú v hodnote 27 708 673 EUR (k 31.12.2024: 31 770 211 EUR), krátkodobé záväzky v hodnote 646 778 EUR (k 31.12.2024: 235 617 EUR). Časové rozlíšenie pasív v sume 767 042 EUR za rok 2025 predstavujú krátkodobé a dlhodobé výnosy budúcich období (k 31.12.2024: 616 253 EUR).

3. Rozdelenie zisku

O vysporiadaní hospodárskeho výsledku (zisk) za účtovné obdobie končiace k 31. decembru 2025 vo výške 730 372 EUR rozhodne jediný spoločník spoločnosti. Návrh štatutárneho orgánu spoločníkovi je previesť zisk vykázaný v riadnej individuálnej účtovnej závierke k 31. decembru 2025 vo výške 730 372 EUR na účet nerozdelený zisk 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

Účtovnú závierku spoločnosti P3 Senec I s.r.o. za rok 2025 bude valné zhromaždenie schvaľovať v 2. štvrťroku 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