# 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