

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2022

VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

AUPARK Žilina SC a.s.
Veľká okružná 59A
010 01 Žilina

Spoločnosť AUPARK Žilina SC a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 25. septembra 2008 a do Obchodného registra bola zapísaná 16. októbra 2008 (Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel ISa, vložka č.10806/L).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom nehnuteľnosti s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom. Okrem toho môže vykonávať nasledujúce činnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb spojených so správou a prevádzkou nehnuteľností
- počítačové služby
- vydavateľská činnosť
- finančný leasing
- prenájom hnutel'ných vecí
- správa bytového/nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou bytového/nebytového fondu
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- reklamné a marketingové služby
- prieskum trhu a verejnej mienky
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 29. novembra 2022 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

4. Údaje o skupine

Konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu s názvom NE Property B.V., ktorej súčasťou je Spoločnosť ako dcérska účtovná jednotka, zostavuje NE Property B.V. so sídlom Claude Debussylaan 7-29, Tribes Offices SOM Building 3rd floor Amsterdam 1082MC, Holandské kráľovstvo. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu s názvom Nepi Rockcastle, ktorej súčasťou je aj konsolidovaná účtovná závierka podľa prvej vety zostavuje Nepi Rockcastle N.V. so sídlom Claude Debussylaan 7-29, Tribes Offices SOM Building 3rd Floor, 1082MC Amsterdam, Holandské kráľovstvo. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

5. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

6. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 29. novembra 2022 spoločnosť Ernst & Young Slovakia spol. s r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2022.

7. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stavk 31.12.2022	Stavk 31.12.2021
Predstavenstvo:	Nicola Perucconi (od 16.4.2020) Marek Paweł Noetzel (od 16.4.2020)	Nicola Perucconi (od 16.4.2020) Marek Paweł Noetzel (od 16.4.2020)
Dozorná rada:	Alexandru Florescu Adela-Mariana Tapurin Mirela - Florenta Covasa (do 16.8.2022) Eliza Predoiu (od 17.8.2022)	Alex Florescu Adela-Mariana Tapurin Mirela - Florenta Covasa

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
NE Property B.V.	25 000	100	100	100	0
Spolu	25 000	100	100	100	0

Na základe zmluvy o záložnom práve na obchodný podiel uzatvorenej dňa 4. novembra 2016 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníkov v prospech banky VÚB, a.s., Bratislava

INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2021 a 2022 sú aplikované konzistentne.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.
Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

Opravné položky sa vytvárajú aj k pohľadávkam, ktoré sú po splatnosti viac ako 90 dní v prípade, že existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú menovitou hodnotou a sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

f) 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.

g) 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na audítorské služby, daňové poradenstvo, ostatné služby a dodávky. Ak je predpokladané použitie nad 1 rok, spoločnosť účtuje o dlhodobej rezerve.

h) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

i) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

j) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužité daňové odpochy a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní 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 účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná. Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

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

k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú menovitou hodnotou a sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

l) Cudzia mena

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

m) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z prenájmu obchodných priestorov, tržby z refakturácie spoločných prevádzkových nákladov, energií a iných služieb nájomníkom.

n) Oprava chýb minulých období

V roku 2022 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

o) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Pohľadávky

K 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 Spoločnosť nevytvorila žiadnu opravnú položku k dlhodobým pohľadávkam.

Vývoj opravnej položky v priebehu bežného účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2022	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2022
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku:	45 514	5 931	22 568	0	28 877
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	45 514	5 931	22 568	0	28 877
Ostatné krátkodobé pohľadávky:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	45 514	5 931	22 568	0	28 877

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnen osti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2021
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku:	104 629	25 305	84 420	0	45 514
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	104 629	25 305	84 420	0	45 514
Ostatné krátkodobé pohľadávky:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	104 629	25 305	84 420	0	45 514

Krátkodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku:	202 365	626 983	829 348
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	202 365	626 983	829 348
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	421 170		421 170
Daňové pohľadávky a dotácie	421 170	0	421 170
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	623 535	626 983	1 250 518

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku:	45 729	1 218 897	1 264 626
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	137	0	137
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	45 592	1 218 897	1 264 489
Ostatné krátkodobé pohľadávky:	384 732	0	384 732
Daňové pohľadávky a dotácie	343 339	0	343 339
Iné pohľadávky	41 393	0	41 393
Krátkodobé pohľadávky spolu	430 461	1 218 897	1 649 358

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	1 101 496	1 603 844

2. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti NÁKLADY bod 5.

3. Finančné účty

Informácie o krátkodobom Finančnom majetku:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Pokladnica, ceniny	11 440	21 409
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	3 071 257	2 534 679
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	3 082 697	2 556 088

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

4. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Náklady budúcich období dlhodobé:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé:	6 837	6 804
Dodávateľské faktúry - služby	651	1 726
Poistenie, daň z nehnuteľnosti	6 186	5 078
Príjmy budúcich období dlhodobé:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé:	754 637	58 032
Príjmy budúcich období - nájomcovia	754 637	40 952
Príjmy budúcich období - nevyfakturované dodavky	0	17 080
Spolu	761 474	64 836

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA.

2. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti NÁKLADY bod 5.

3. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	1 553 094	0	0	1 553 094
Dlhodobo prijaté preddavky	0	1 553 094	0	0	1 553 094
Dlhodobé záväzky spolu	0	1 553 094	0	0	1 553 094
Krátkodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	591 647	1 416	593 063
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	388 372	0	388 372
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	203 275	1 416	204 691
Ostatné krátkodobé záväzky:	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0			
Iné záväzky	0	0			
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	591 647	1 416	593 063

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky:	0	1 262 912	0	0	1 262 912
Dlhodobo prijaté preddavky	0	1 262 912	0	0	1 262 912
Dlhodobé záväzky spolu	0	1 262 912	0	0	1 262 912
Krátkodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	672 407	0	672 407
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	111 416	0	111 416
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	560 991	0	560 991
Ostatné krátkodobé záväzky:	0	0	12 422	0	12 422
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	12 422	0	12 422
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	684 829	0	684 829

4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2022 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k
	1.1.2022	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2022
Dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy:	23 418	159 228	23 418	0	159 228
<i>Ostatné krátkodobé rezervy:</i>	<i>23 418</i>	<i>159 228</i>	<i>23 418</i>	<i>0</i>	<i>159 228</i>
Rezerva na audit	14 100	6 400	14 100	0	6 400
Ostatné služby, dodávky	9 318	30 202	9 318	0	30 202
Rezerva na súdny spor	0	122 626	0	0	122 626
Rezervy spolu	23 418	159 228	23 418	0	159 228

Spoločnosť vytvorila rezervy na náklady spojené so súdnym sporom, náklady na audit a náklady na nevyfakturované dodávky. Použitie týchto rezerv sa uskutoční v priebehu nasledujúceho účtovného obdobia.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	1.1.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2021
Dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy:	59 546	23 418	59 546	0	23 418
<i>Ostatné krátkodobé rezervy:</i>	<i>59 546</i>	<i>23 418</i>	<i>59 546</i>	<i>0</i>	<i>23 418</i>
Rezerva na audit	13 000	14 100	13 000	0	14 100
Ostatné služby, dodávky	45 346	9 318	45 346	0	9 318
Rezerva na daňové poradenstvo	1 200	0	1 200	0	0
Rezervy spolu	59 546	23 418	59 546	0	23 418

Spoločnosť vytvorila rezervy na náklady na audit a daňové poradenstvo a na náklady na nevyfakturované dodávky. Použitie týchto rezerv sa uskutoční v priebehu nasledujúceho účtovného obdobia

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 783 132	1 646 245
Nájomné	1 783 132	1 646 245
Spolu	1 783 132	1 646 245

INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	12 960 762	10 518 460
Tržby z predaja služieb	12 960 762	10 518 460
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	18 662	39 291
Čistý obrat celkom	12 979 424	10 557 751

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Základné nájomné		Servisné poplatky		Ostatné (obratové nájomné, parkovné a iné)		Spolu	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Slovensko	7 814 840	6 578 929	2 958 539	2 448 701	2 187 383	1 490 830	12 960 762	10 518 460
Spolu	7 814 840	6 578 929	2 958 539	2 448 701	2 187 383	1 490 830	12 960 762	10 518 460

3. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2022	2021
Významné položky pri aktivácii nákladov:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti:	18 662	39 291
zmluvné pokuty	115	0
ostatné pokuty	0	1 600
Výnosy z odpísaných pohľadávok	15 885	35 135
ostatné	2 662	2 556
Finančné výnosy, z toho:	0	0
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobných nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	10 304 027	8 550 346
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti:	20 991	22 016
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	20 991	20 816
daňové poradenstvo	0	1 200
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby:	10 283 036	8 528 330
Správa budovy a nehnuteľnosti	612 183	457 385
Nájomné	8 425 604	7 055 621
Marketing	130 554	109 494
Strážna služba	224 201	226 417
Upratovanie	285 041	226 965
Technické zabezpečenie budovy	143 209	133 749
Odvoz a likvidácia odpadu	29 835	31 252
Servis a revízie technológií	236 064	203 485
Správa majetku	70 023	-1 280
Sprostredkovateľské služby	0	0
Ostatné	126 322	85 242
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti:	212 559	116 267
Poistenie nehnuteľností a iné	23 240	36 334
Odpis nevymožiteľných pohľadávok	26 470	83 676
Náklady na súdny spor	124 081	0
Dane a poplatky	55 405	55 372
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-16 637	-59 115
Finančné náklady:	5 644	6 083
Ostatné významné položky finančných nákladov:	5 644	6 083
Bankové poplatky	5 644	6 083

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2022
Pohľadávky	7 286	0	0	7 286
Rezervy	23 418	0	0	23 418
Neuhradené služby	1 064 437	0	0	1 064 437
Ostatné	0	0	0	0
Celkom	1 095 141	0	0	1 095 141
Sadzbda dane z príjmov (v %)	21	21	21	21
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	229 980	0	0	229 980
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	229 980		0	229 980
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	229 980		0	229 980
Odložený daňový záväzok	0			0

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	0
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	451 625			530 541		
teoretická daň		94 841	21		111 414	21
Daňovo neuznaté náklady				36 725	7 712	
Výnosy nepodliehajúce dani				47 228	-9 918	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	-62 604	-13 147	-3	0	0	
Spolu	389 021	81 694	18	109 208		21
Splatná daň z príjmov		81 694			0	
Odložená daň z príjmov		0			109 208	21
Celková daň z príjmov		81 694	18		109 208	21

INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Podmieneným záväzkom sa rozumie:

- možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky, alebo
- povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť.

Druh podmieneného záväzku	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Z ručenia	51 025 474	52 676 000

Spoločnosť AUPARK Žilina, spol. s r.o. má zazmluvnený úver s bankou Všeobecná úverová banka, a.s. Hodnota nesplatených úverov predstavuje výšku 51 025 474 EUR k 31. decembru 2022, 52 676 000 EUR k 31. decembru 2021.

Tieto záväzky vyplývajúce z poskytnutých bankových úverov Spoločnosti sú zabezpečené obchodnými podielmi všetkých spoločníkov, hnutelným a nehnuteľným majetkom. Za tento úver ručí aj spoločnosť AUPARK Žilina SC a. s. (neobmedzený ručiteľ) a spoločnosť NE Property B.V. (obmedzený ručiteľ).

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

2. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Hodnota EUR 46 685 953 (2021: EUR 48 912 728) predstavuje majetok, ktorý je predmetom operatívneho leasingu (Spoločnosť je nájomca).

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Prenajatý majetok	46 685 953	48 912 728

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2022.

TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2022	2021
Nákup služieb (N)	Nepi Slovakia Management s.r.o.	683 297	473 233
Nákup el. energie (N)	E-Power Supply s.r.o.	1 563 341	984 960
Prenájom (N)	Aupark Žilina s.r.o.	8 425 604	7 055 621
Poistenie (N)	Aupark Žilina s.r.o.	53 048	30 313
Daň z nehnuteľností (N)	Aupark Žilina s.r.o.	47 822	47 822
Ostatné služby(N)	NE Property B.V.	6 407	
Predaj služieb (V)	Nepi Slovakia Management s.r.o.	29 436	22 487
Prenájom (V)	E-Power Supply s.r.o.	225 099	292 631
Ostatné služby (V)	Aupark Žilina s.r.o.	8 497	
Ostatné služby (V)	Aupark Piešťany SC s.r.o.	100	
Ostatné služby (V)	Aupark Košice SC s.r.o.	100	
Ostatné služby (V)	MLYNY a.s.	100	
Závazky z obchodného styku	Nepi Slovakia Management s.r.o.	34 300	7 948
	NE Property B.V.	6 407	
	Aupark Žilina s.r.o.	183 692	
	E-Power Supply s.r.o.	163 974	103 468
Pohľadávky z obchodného styku	E-Power Supply s.r.o.	200 000	-42 897
	Nepi Slovakia Management s.r.o.		2 944

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2022				31.12.2022
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Ostatné kapitálové fondy	900 000	0	0	0	900 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	5 000
Nerozdelený zisk minulých rokov	262 082	0	0	421 333	683 415
Neuhrazená strata minulých rokov	-576 071	0	0	0	-576 071
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	421 333	369 931	0	-421 333	369 931
Vlastné imanie spolu	1 037 344	369 931	0	0	1 407 275

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2021				31.12.2021
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Ostatné kapitálové fondy	900 000	0	0	0	900 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	5 000
Nerozdelený zisk minulých rokov	262 082	0	0	0	262 082
Neuhrazená strata minulých rokov	-504 563	0	0	-71 508	-576 071
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-71 508	421 333	0	71 508	421 333
Vlastné imanie spolu	616 011	421 333	0	0	1 037 344

Základné imanie Spoločnosti tvoria 2 akcie v menovitej hodnote 24 750 EUR a 250 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 25 000 EUR. V priebehu účtovného obdobia ani predchádzajúceho obdobia neboli upísané akcie. Podiel na základnom imaní predstavuje 25 000 EUR (2021: 25 000 EUR).

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok

Účtovný zisk za rok 2021 vo výške 421 333 EUR bol preúčtovaný na Nerozdelený zisk minulých rokov.

3. Vysporiadanie zisku za bežný rok 2022

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať zisk za rok 2022 nasledovne:

Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku 2022
Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov	369 931
Spolu	369 931

PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami 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,

- b) ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2022	2021
Výsledok hospodárenia pred zdanením	451 625	530 541
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpis pohľadávky	0	83 676
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-31 905	-59 115
Zmena stavu rezerv	135 810	-36 128
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	103 905	518 974
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-379 294	-139 361
Úbytok (prírastok) zásob	0	30 777
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	335 303	-1 351 482
Prevádzkové peňažné toky	511 538	-941 092
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	511 538	-941 092
(Zaplatená) / vrátená daň z príjmov	15 071	-428 215
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	526 609	-1 369 307
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	526 609	-1 369 307
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	2 556 088	3 925 395
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	3 082 697	2 556 088