

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2022

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

MLYNY, a.s.
Veľká okružná 59A
010 01 Žilina

Spoločnosť MLYNY, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 17. februára 2006 a do Obchodného registra bola zapísaná 22. marca 2006 (Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel Sa, vložka č.10958/L).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom a prevádzkovanie vlastných nehnuteľností. Okrem toho môže vykonávať nasledujúce činnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájomom nehnuteľností,
- prenájom hnutelných vecí v rozsahu voľnej živnosti,
- reklamná a propagačná činnosť,
- kopírovacie služby,
- inzertná činnosť,
- organizovanie kurzov, školení a seminárov,
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- vedenie účtovníckej evidencie,
- prenájom strojov, prístrojov a zariadení,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- zemné, búračské a výkopové práce,
- inžinierska činnosť- obstarávateľská činnosť v staveníctve,- upratovacie práce,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- prieskum trhu a marketing.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

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

4. 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.

5. 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.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnáva žiadnych zamestnancov.

7. 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.

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

Stav k 31.12.2022		Stav k 31.12.2021	
Predstavenstvo:	Marek Paweł Noetzel, predseda predstavenstva	Marek Paweł Noetzel, predseda predstavenstva	
	(od 16.04.2020)	(od 16.04.2020)	
	Nicola Perucconi, člen predstavenstva	Nicola Perucconi, člen predstavenstva	
	(od 16.04.2020)	(od 16.04.2020)	
	Rafał Elżanowski, člen predstavenstva	Rafał Elżanowski, člen predstavenstva	
	(od 16.04.2020)	(od 16.04.2020)	
Dozorná rada:			
	Alexandru Florescu	Alexandru Florescu	
	Adela-Mariana Tapurin	Adela-Mariana Tapurin	
	Eliza Predoiu	Mirela - Florenta Covasa	

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2022.

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.	33 194	100	100	0	0
Spolu	33 194	100	100	0	0

Štruktúra akcionárov Spoločnosti 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.	33 194	100	100	0	0
Spolu	33 194	100	100	0	0

II. 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.

K 31. decembru 2022 Spoločnosť dosiahla stratu vo výške 4 986 325 EUR (k 31. decembru 2021: stratu 6 031 701 EUR). Dňa 7. februára 2023 Spoločnosť obdržala list, ktorým spoločnosť Nepi Rockcastle plc. potvrdzuje, že skupina Nepi Rockcastle plc. bude pokračovať v poskytovaní finančnej podpory Spoločnosti na obdobie 12 mesiacov odo dňa schválenia účtovnej závierky, v prípade, že Spoločnosť nebude mať k dispozícii dostupné finančné prostriedky tak, aby si mohla plniť svoje splatné záväzky a ďalej pokračovať vo svojej činnosti.

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) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa zaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa zaraďuje účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20	Lineárna	5
Samostatný hnutelný majetok	3-12 rokov	Lineárna	33,3 - 8,33
Stroje, prístroje a zariadenia	4-6 rokov	Lineárna	25 - 16,66
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevyšuje 1 700 EUR	rôzne	jednorazovo	100

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti, ak je kúpna cena alebo uznaná hodnota vkladu vyššia ako je reálna hodnota jednotlivých zložiek majetku a záväzkov, ktorou sa tento majetok a záväzky ocenia v účtovníctve kupujúceho alebo prijímateľa vkladu. Záporný goodwill sa účtuje v prospech účtu 015-Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 - Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

Goodwill sa účtuje pri zlúčení, splynutí a rozdelení, ak účtovná hodnota podielu jednej zúčastnenej spoločnosti v inej zúčastnenej spoločnosti je vyššia než reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na tento podiel, pričom účtovnou hodnotou podielu pri splynutí a rozdelení sa rozumie hodnota podielu ocenená reálnou hodnotou. Záporný goodwill sa účtuje v prospech účtu 015 – Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom, znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 – Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri zlúčení, splynutí a rozdelení. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

Pri nepeňažnom vklade, ktorým je podnik alebo časť podniku (ďalej len „vklad podniku“), sa v účtovníctve prijímateľa vkladu podniku účtujú prijímané jednotlivé zložky majetku a záväzkov tvoriace vklad podniku na vecne príslušné účty v ocenení reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka (ďalej len „uznaná hodnota vkladu“), účtuje podľa charakteru ako goodwill alebo ako záporný goodwill na účet 015 – Goodwill.

d) 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.

e) Finančné účty

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

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

g) 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.

h) 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 ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy 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 audit, ocenenie majetku a na nevyfaktúrované dodávky, pri ktorých je neurčitá výška záväzku.

i) 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.

j) 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.

k) 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 odpočty 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.

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.

l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovnými obdobiami.

m) Cudzía 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 banku 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.

n) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

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.).

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z prenájmu a prevádzkovania vlastných nehnuteľností.

Výnos z operatívneho leasingu sa vykazuje s použitím lineárnej metódy počas doby trvania leasingovej zmluvy v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

o) Oprava chýb minulých období

Spoločnosť v roku 2022 neúčtovala o oprave chýb minulých období.

V prípade ak by Spoločnosť zistila v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a 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.

p) Účtovanie pri zlúčení

Pri zrušení Spoločnosti bez likvidácie sa v účtovníctve zanikajúcej účtovnej jednotky ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu rozdiely medzi reálnou hodnotou majetku a záväzkov podľa § 27 ods. 1 c) zákona o účtovníctve a účtovnou hodnotou majetku a záväzkou účtujú

- na účet opravných položiek, ak je reálna hodnota majetku nižšia ako účtovná hodnota tohto majetku, pričom pri ich účtovaní sa odhadujú ekonomické úžitky z majetku v účtovnej jednotke, ktorá sa stane právnym nástupcom okrem majetku oceneného reálnou hodnotou;
- na účet rezerv a zohľadňuje sa tvorba rezerv na nástupníckej účtovnej jednotke;
- výsledkovo alebo na účet 414 – Oceňovanie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov, k ide o majetok a záväzky, pri ktorých sa účtuje zmena reálnej hodnoty z dôvodu zostavenia účtovnej závierky;
- v ostatných prípadoch na účet 416 – Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení, pričom pred účtovaním oceňovacieho rozdielu sa účtuje opravná položka.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETL'UJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého nehmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované ná- klady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	74 952 515	0	0	0	74 952 515
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	74 952 515	0	0	0	74 952 515
Oprávky								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	21 080 395	0	0	0	21 080 395
Prírastky	0	0	0	7 026 798	0	0	0	7 026 798
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	28 107 193	0	0	0	28 107 193
Opravné položky								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	53 872 120	0	0	0	53 872 120
Stav k 31.12.2022	0	0	0	46 845 322	0	0	0	46 845 322

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	74 952 515	0	0	0	74 952 515
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	74 952 515	0	0	0	74 952 515
Oprávky								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	14 053 597	0	0	0	14 053 597
Prírastky	0	0	0	7 026 798	0	0	0	7 026 798
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	21 080 395	0	0	0	21 080 395
Opravné položky								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	60 898 918	0	0	0	60 898 918
Stav k 31.12.2021	0	0	0	53 872 120	0	0	0	53 872 120

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým nehmotným majetkom:

Spoločnosť nedisponuje žiadnym príslušným nehmotným majetkom, na ktorý by bolo zložené záložné právo a majetkom, pri ktorom účtovná jednotka mala obmedzené právo s ním nakladať.

Goodwill

Dňa 28. mája 2019 spoločnosť NRP Shopping Centre Project Two s.r.o. oznámila vypracovanie návrhu zmluvy o zlúčení spoločnosti NRP Shopping Centre Project Two s.r.o. (zanikajúca spoločnosť) so spoločnosťou MLYNY, a.s., a.s. (ďalej len nástupnícka spoločnosť) pričom spoločnosť NRP Shopping Centre Project Two s.r.o. zanikne bez likvidácie a jej právnym nástupcom sa stane spoločnosť MLYNY, a.s., a.s.

V zmysle par. 69 ods. (6) písm. d) Obchodného zákonníka deň, od ktorého sa úkony spoločnosti zanikajúcej zlúčením považujú z hľadiska účtovníctva a dani z príjmu právnických osôb za úkony nástupníckej spoločnosti je deň 1. január 2019.

Deň účinnosti zlúčenia nastal momentom zápisu zlúčenia na základe zmluvy o zlúčení do príslušného obchodného registra, ktorý sa udial v priebehu septembra 2019.

Dňa 27. júna 2019 Spoločnosť podala návrh zmluvy o zlúčení zo dňa 27. júna 2019 do zbierky listín.

Vzniknutý goodwill predstavujúci rozdiel medzi hodnotou podielu spoločnosti NRP Shopping Centre Project Two na spoločnosti MLYNY, a.s. a reálnou hodnotou majetku a záväzkov spoločnosti MLYNY, a.s. pripadajúcou na tento podiel za zaúčtoval na účet 015-goodwill.

Hodnota vzniknutého goodwillu predstavuje sumu EUR 74 952 515.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého nehmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	zostatková doba životnosti budovy	rovnomerne	1/ZD

Zostatková hodnota goodwillu k 31. decembru 2022 je 46 845 322,- EUR Hodnota odpisov goodwillu za rok 2022 predstavuje výšku 7 026 798,- EUR

2. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnu- telných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2022	1 179 845	73 590 507	182 784	0	0	0	66 614	0	75 019 750
Prírastky	0	0	0	0	0	0	78 899	0	582 703
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	371 107	158 084	0	0	0	-25 387	0	0
Stav k 31.12.2022	1 179 845	73 961 614	340 868	0	0	0	120 126	0	75 602 453
Oprávky									
Stav k 1.1.2022	0	42 205 860	102 889	0	0	0	0	0	42 308 749
Prírastky	0	3 738 620	20 506	0	0	0	0	0	3 759 126
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	45 944 480	123 395	0	0	0	0	0	46 067 875
Opravné položky									
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2022	1 179 845	31 384 647	79 895	0	0	0	66 614	0	32 711 001
Stav k 31.12.2022	1 179 845	28 017 134	217 473	0	0	0	120 126	0	29 534 578

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2021	1 179 845	73 164 778	175 139	0	0	0	30 635	0	74 550 397
Prírastky	0	0	0	0	0	0	523 173	0	523 173
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	425 729	7 645	0	0	0	-487 194	0	-53 820
Stav k 31.12.2021	1 179 845	73 590 507	182 784	0	0	0	66 614	0	75 019 750
Oprávkový									
Stav k 1.1.2021	0	38 539 841	86 964	0	0	0	0	0	38 626 805
Prírastky	0	3 666 019	15 925	0	0	0	0	0	3 681 944
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	42 205 860	102 889	0	0	0	0	0	42 308 749
Opravné položky									
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2021	1 179 845	34 624 937	88 175	0	0	0	30 635	0	35 923 592
Stav k 31.12.2021	1 179 845	31 384 647	79 895	0	0	0	66 614	0	32 711 001

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2022	Hodnota k 31.12.2021
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	29 196 979	32 564 492
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Iné informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Spoločnosť má uzatvorenú poisťnú zmluvu so spoločnosťou Colonnade Insurance SA Luxembourg, so sídlom 82-94 Buzesti Street , 10th Floor, District 1, Bukurešť, Rumunsko. Poistná suma je vo výške 104 900 000,- €. Poistenie poskytuje poisťnú ochranu budovy OC MLYNY pred materiálnymi škodami, všetky riziká, terorizmus, porucha strojov a elektronických zariadení a náhrada straty príjmu v dôsledku rizík, ktoré sú predmetom poistenia.

Spoločnosť neeviduje dlhodobý majetok, ku ktorému nemá vlastnícke právo, ani majetok, pri ktorom vlastnícke právo nadobudne zmluvou o zabezpečovacom prevode práva, alebo ktorý užíva na základe zmluvy o výpožičke.

V roku 2022 spoločnosť netvorila opravnú položku k nadobudnutému majetku.

3. Dlhodobý finančný majetok

K 31. decembru 2022 Spoločnosť neeviduje žiadny dlhodobý finančný majetok.

4. Pohľadávky

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 zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia ma- jetku z účtov- níctva	Stav k 31.12.2022
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	244 678	329 120	155 157	0	418 641
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	244 678	329 120	155 157	0	418 641
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	244 678	329 120	155 157	0	418 641

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia ma- jetku z účtov- níctva	Stav k 31.12.2021
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	83 195	362 928	201 445	0	244 678
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	83 195	362 928	201 445	0	244 678
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	83 195	362 928	201 445	0	244 678

K 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 Spoločnosť nevykazovala žiadne opravné položky k dlhodobým pohľadávkam.
K pochybným pohľadávkam boli v roku 2022 vytvorené opravné položky.
Opravné položky sa tvoria na základe posúdenia vedenia spoločnosti.

Dlhodobé 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, z toho:	1 270 509	1 240 343	2 510 852
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 270 509	1 240 343	2 510 852
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	3 678	0	3 678
Iné pohľadávky	3 678	0	3 678
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 274 187	1 240 343	2 514 530

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, z toho:	71 799	1 884 690	1 956 489
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	12 287	3 934	16 221
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	59 512	1 880 756	1 940 268
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	76 766	0	76 766
Iné pohľadávky	76 766	0	76 766
Krátkodobé pohľadávky spolu	148 565	1 884 690	2 033 255

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	2 095 889	1 788 577

5. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať s výnimkou peňažných prostriedkov z titulu úverovej zmluvy, na základe ktorej bolo stanovené, že do doby splatnosti úveru spoločnosť musí na bankovom účte disponovať finančnými prostriedkami v minimálnej výške 1 150 000 EUR.

6. 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, z toho:	603 420	358 304
Poistenie	37 723	35 341
bankové poplatky-úver	0	62 871
Paušálny príspevok	565 697	260 092
iné	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	118 921	105 848
bankové poplatky-úver	35 341	47 251
Poistenie	31 425	31 309
Paušálny príspevok	51 065	26 406
iné	1 090	882
	0	0

Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 032 203	383 340
Základné nájomné, SPN,VPN	1 032 203	383 340
Spolu	1 754 544	847 492

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na strane 267.

2. Odložený daňový záväzok

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

3. Záväzky

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

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	15 002 744	0	0	15 002 744
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	13 870 327	0	0	13 870 327
Ostatné dlhodobé záväzky	0	3 424	0	0	3 424
Dlhodobo prijaté preddavky	0	1 128 993	0	0	1 128 993
Dlhodobé záväzky spolu	0	15 002 744	0	0	15 002 744
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	388 236	0	388 236
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	132 279	0	132 279
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	255 957	0	255 957
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 309 633	0	1 309 633
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	991 957	0	991 957
Daňové záväzky a dotácie	0	0	317 676	0	317 676
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 697 869	0	1 697 869

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	18 666 358	0	0	18 666 358
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	17 604 096	0	0	17 604 096
Ostatné dlhodobé záväzky	0	8 503	0	0	8 503
Dlhodobo prijaté preddavky	0	1 053 759	0	0	1 053 759
Dlhodobé záväzky spolu	0	18 666 358	0	0	18 666 358
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	230 271	0	230 271
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	74 385	0	74 385
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	155 886	0	155 886
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	560 554	0	560 554
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	266 232	0	266 232
Daňové záväzky a dotácie	0	0	294 322	0	294 322
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	790 825	0	790 825

Informácie o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia:

Závazky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	61 160 998	65 322 998

4. Rezervy

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

Názov položky	Stav k 1.1.2022	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2022
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	58 218	25 626	54 861	0	28 983
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	58 218	25 626	54 861	0	28 983
Audítorské práce	18 300	8 600	18 300	0	8 600
ostatné	38 028	15 136	34 671	0	18 493
daňové poradenstvo	0	0	0	0	0
ocenenie	1 890	1 890	1 890	0	1 890
Rezervy spolu	58 218	25 626	54 861	0	28 983

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2021
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	77 222	55 724	73 128	1 600	58 218
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	77 222	55 724	73 128	1 600	58 218
Audítorské práce	17 000	18 300	17 000	0	18 300
ostatné	56 622	35 534	54 128	0	38 028
daňové poradenstvo	1 600	0	0	1 600	0
ocenenie	2 000	1 890	2 000	0	1 890
Rezervy spolu	77 222	55 724	73 128	1 600	58 218

Rezervy vytvorené v roku 2022 Spoločnosť plánuje použiť v priebehu nasledujúceho roka.

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2022	k 31.12.2021	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						58 060 998	60 806 999
Úver A Tatra banka,a.s.	€	3M EURIBOR + 2,202	30.6.2029	58 060 998	34 348 977	58 060 998	34 348 977
Úver B Tatra banka,a.s.	€	3M EURIBOR + 2,202	30.6.2029		26 458 022		26 458 022
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						3 100 000	4 516 000
Úver A Tatra banka,a.s.	€	3M EURIBOR + 2,202	30.06.2029	3 100 000	2 660 160	3 100 000	2 660 160
Úver B Tatra banka,a.s.	€	3M EURIBOR + 2,202	30.06.2029		1 855 840		1 855 840
Spolu						61 160 998	65 322 999

Okrem uvedeného spoločnosť NEPI Rockcastle splnila všetky finančné zmluvy svojich úverových nástrojov v rokoch 2022 a 2021.

6. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2022	k 31.12.2021	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Dlhodobé pôžičky, z toho:						13 870 327	17 604 096
NE PROPERTY-istina	€	6%	31.12.2025	13 870 327	17 604 096	13 870 327	17 604 096

Krátkodobé pôžičky, z**toho:**

			991 957	266 232
NE PROPERTY-úrok	991 957	266 232	991 957	266 232
Spolu			14 862 284	17 870 328

Medziročný pohyb istiny dlhodobých pôžičiek bol zapríčinený kapitalizáciou nezaplatených úrokov za predchádzajúce obdobie vo výške 266 232 EUR a transferom 4 000 000 EUR z dlhodobých pôžičiek do ostatných kapitálových fondov prostredníctvom odpustenia úverového záväzku od materskej spoločnosti.

K 31. decembru 2022 Spoločnosť nemala žiadne krátkodobé pôžičky, ako aj dlhodobé a krátkodobé finančné výpomoci.

Pôžičky sú poskytnuté materskou spoločnosťou NE Property B.V. V zmysle platnej úverovej zmluvy sú úrokové záväzky nesplatené k 31. decembru 2022 kapitalizované do istiny vo forme nepeňažnej operácie.

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 662 135	1 683 081
Základné nájomné	1 365 492	1 393 599
Spoločné prevádzkové náklady	169 454	155 949
Marketing	120 857	127 686
Ostatné	6 332	5 847
Spolu	1 662 135	1 683 081

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ 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:	13 075 152	10 492 511
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	13 075 152	10 492 511
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	180 785	132 671
Čistý obrat celkom	13 255 937	10 625 182

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		Spoločné prevádzkové náklady	
	2022	2021	2022	2021
Slovensko	6 942 809	5 837 736	2 839 610	1 624 787
Spolu	6 942 809	5 837 736	2 839 610	1 624 787

Marketing		Ostatné (obratové,nájomné,parkovné,iné)		Spolu	
2022	2021	2022	2021	2022	2021
714 977	738 923	2 577 756	2 291 065	13 075 152	10 492 511
714 977	738 923	2 577 756	2 291 065	13 075 152	10 492 511

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, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	180,785	132 671
Predaj materiálu	0	0
Zmluvné pokuty,penále a úroky z omeškania	79 114	14 666
Poistné plnenia	4 056	20 947
Ostatné	97 615	97 058
Finančné výnosy, z toho:	0	0
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	0	0

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2022	2021
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 622 727	2 132 713
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	26 811	18 300
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	21 500	18 300
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	2 601 227	2 114 413
Opravy a udržiavanie	454 681	478 874
Strážna služba	300 000	298 886
Upratovanie-interiér, exteriér	296 596	241 408
Odvoz odpadu	56 794	35 042
Detský kútik	25 375	13 170
Marketing	226 857	162 545
Správa nehnuteľností	648 053	497 004
Správa majetku	359 678	156 577
Právne služby	28 233	11 225
Ostatné služby	204 960	219 682
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	360 833	227 517
Odpis pohľadávky	21 048	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	173 964	161 483
Poistenie	63 859	63 177
Ostatné	101 962	2 857
Finančné náklady, z toho:	2 573 967	2 528 726
<i>Kurzové straty:</i>	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	2 573 967	2 528 726
Úroky z bankového úveru	1 318 061	1 208 917
Úroky-pôžičky voči pripojeným účtovným jednotkám	991 957	1 237 057
Bankové poplatky	263 949	82 752
Manka a škody na finančnom majetku	0	0

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
Dlhodobý majetok	- 2 179 013	0	0	- 3 280 436
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	244 678	0	0	152 916
Rezervy	30 337	0	0	25 626
Daňové straty	13 744 963	0	0	18 494 283
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	- 60 326	0	0	78 304
Celkom	11 780 639	0	0	15 470 693
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	2 473 934	0	0	3 248 845
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	2 473 934	0	0	3 248 845
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	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	3 248 845	2 471 721
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	1 435 368	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
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	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:	-4 986 325			-6 031 701		
teoretická daň		-1 047 128	21%		-1 266 657	21%
Daňovo neuznané náklady	1 058	222	0%	2 148	451	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	3 690 052	774 911	-15,5%	6 004 443	1 260 933	
Umorenie daňovej straty	1 435 368	301 427	-6%	0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	140 152	-29 432	0,5%	25 110	5 273	
Spolu	0	0	0%	0	0	
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		0			0	

V. 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.

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.

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

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

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2022	2021
Nákup služieb	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	741 567	444 033
Nákup služieb	AUPARK Žilina SC a.s.	99	0
Nákup energií	E-Power Supply s.r.o.	938 306	567 845
Nákup služieb	NE PROPERTY B.V.	275 464	224 060
Úroky z pôžičky-náklady	NE PROPERTY B.V.	991 957	1 237 057
Výnosy-služby	E-Power Supply s.r.o.	67 118	115 554
Výnosy-služby	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	70 159	38 694
		3 084 670	2 115 727

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Závazky z obchodného styku	NE PROPERTY B.V.	6 407	56 012
Závazky z obchodného styku	E-Power Supply s.r.o.	84 370	52 153
Závazky z obchodného styku	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	41 502	3 872
Prijaté pôžičky a úroky	NE PROPERTY B.V.	14 862 284	17 870 328
Pohľadávky z obchodného styku	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	0	44 669
Pohľadávky z obchodného styku	E-Power Supply s.r.o.	50 000	9 205
Náklady budúcich období-ICO	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	0	16
Výnosy budúcich období-ICO	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	6 332	5 847
		15 050 895	18 042 102

VIII. 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.

IX. 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 1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2022
Základné imanie	33 194	0	0	0	33 194
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	30 900 000	4 000 000	0	0	34 900 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	9 958	0	0	0	9 958
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	81 768 851	0	0	0	81 768 851
Neuhrazená strata minulých rokov	-96 910 973	0	0	-6 031 701	-102 942 674
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-6 031 701	0	4 986 325	6 031 701	-4 986 325
Vlastné imanie spolu	9 769 329	4 000 000	4 986 325	0	8 783 004

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2021
Základné imanie	33 194	0	0	0	33 194
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	25 900 000	5 000 000	0	0	30 900 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	9 958	0	0	0	9 958
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	81 768 851	0	0	0	81 768 851
Neuhrazená strata minulých rokov	-90 262 460	0	0	-6 648 514	-96 910 973
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-6 648 514	0	6 031 701	6 648 514	-6 031 701
Vlastné imanie spolu	10 801 029	5 000 000	6 031 701	0	9 769 329

Základné imanie Spoločnosti tvorí 100 akcií v menovitej hodnote 331,94 EUR na jednu akciu. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 33 194 EUR. V priebehu účtovného obdobia neboli upísané žiadne akcie.

Nárast o 4 000 000 EUR predstavoval nepeňažný vklad do vlastného imania, ktorý pozostával z kapitalizácie úverovej istiny z úveru poskytnutého od materskej spoločnosti NE Property B.V. vo výške 4 000 000 EUR.

2. Prehľad ziskov a strát, ktoré boli účtovné priamo na účty vlastného imania

Spoločnosť nemá náplň.

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2021

Účtovná strata za rok 2021 vo výške 6 031 703 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Rozdelenie účtovnej straty 2021
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-6 031 703
Spolu	-6 031 703

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2022

Štatutárny orgán ku dňu zostavenia účtovnej závierky zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2022.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- a) 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	-4 986 325	-6 031 701
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	10 785 924	10 708 743
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	21 048	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	173 963	161 483
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-29 235	-19 004
Úrokové náklady (netto)	2 310 018	2 445 974
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	8 275 393	7 265 495
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-1 459 375	-496 024
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	230 528	-615 541
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	7 046 546	6 153 930

Názov položky	2022	2021
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	7 046 546	6 153 930
Zaplatené úroky	-1 318 062	- 1 208 917
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	5 728 484	4 945 013

Peňažné toky z investičnej činnosti

Nákup dlhodobého majetku	-582 703	-469 354
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-582 703	-469 354

Peňažné toky z finančnej činnosti

Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov		
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-4 162 000	-4 516 000
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine		0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-4 162 000	-4 516 000

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom

0	0
---	---

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov

	983 781	-40 341
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	7 071 619	7 111 959
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	8 055 400	7 071 619