

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

AUPARK KOŠICE, spol. s r. o.



Za obdobie od 1.1.2022 do 31.12.2022

OBSAH

I.	ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI.....	3
II.	ORGÁNY SPOLOČNOSTI A SPOLOČNÍCI.....	4
III.	SPRÁVA VEDENIA SPOLOČNOSTI ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE.....	5
	3.1 VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA / ZISK (+), STRATA (-).....	5
	3.2 VÝKONY.....	5
	3.3 NÁKLADY.....	6
	3.4 LIKVIDITA SPOLOČNOSTI.....	6
	3.5 ĽUDSKÉ ZDROJE.....	8
	3.6 VÝZNAMNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY, KTORÝM JE SPOLOČNOSŤ VYSTAVENÁ.....	8
	3.7 VPLYVY SPOLOČNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....	8
	3.8 INFORMÁCIE O NÁKLADOCH NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA.....	8
	3.9 INFORMÁCIE O NADOBÚDANÍ VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY.....	8
IV.	NÁVRHY NA ROZDELENIE ZISKU/VYSPORIADANIE STRATY ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE.....	9
V.	ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ.....	9
VI.	VÝHLAD ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A VÝZNAMNÉ UDALOSTI PO 31.12.2022.....	9
VII.	HLAVNÉ ÚDAJE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY.....	10
	PRÍLOHY.....	11
	- Správa audítora z overenia účtovnej závierky	
	- Súvaha	
	- Výkaz ziskov a strát	
	- Poznámky k účtovnej závierke vrátane prehľadu peňažných tokov	

I. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno: **AUPARK KOŠICE, spol. s r.o.**
Sídlo: Veľká okružná 59A
010 01 Žilina
IČO: 35 873 221
Zápis v registri: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 63703/L
Dátum vzniku: 18. 11. 2003
(ďalej „Spoločnosť“)

Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra boli nasledovné:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom nehnuteľností spojený s doplnkovými službami-obstaráateľské služby spojené s prenájomom
- sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti,
- obchodné poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom priemyselného tovaru,
- leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- prieskum trhu,
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- organizovanie školení, kurzov a seminárov,
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- inzertná činnosť,
- tvorba www stránok v rozsahu voľnej živnosti.

Účtovným obdobím Spoločnosti je kalendárny rok, ktorý začína dňa 1. januára a končí 31. decembra kalendárneho roka.

II. ORGÁNY SPOLOČNOSTI A SPOLOČNÍCI

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2022 bola nasledovná:

Tabuľka č. 1

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.	5 889	88.70	88.70	88.70	0
NEPI Slovak Centres One a.s.	750	11.30	11.30	11.30	0
Spolu	6 639	100.00	100.00	100.00	100

K 31. decembru 2022 bola Spoločnosť zastúpená nasledovnými konateľmi:

Marek Paweł Noetzel

W. Bogusławskiego 11

Łomianki Dolne 05-092

Poľská republika

Vznik funkcie: 20.04.2020

Nicola Perucconi

Povraznícka 4007/18

Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 05

Slovenská republika

Vznik funkcie: 20.04.2020

Rafał Elżanowski

Sienna 86m124

Varšava 00-815

Poľská republika

Vznik funkcie: 20.04.2020

V mene spoločnosti konajú a podpisujú vždy dvaja konatelia spoločne pričom jedným konateľom musí byť Marek Paweł Noetzel. Spoločnosť nemá zriadenú dozornú radu a prokuristov.

III. SPRÁVA VEDENIA SPOLOČNOSTI ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE

3.1 VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA / ZISK (+), STRATA (-)

Vývoj výsledku hospodárenia za účtovné obdobie a predchádzajúce účtovné obdobie

Tabuľka č. 2

	K 31.12.2022 (v Eur)	K 31.12.2021 (v Eur)	K 31.12.2020 (v Eur)
Výsledok hospodárenia pred zdanením	96 130	-2 382 343	- 2 917 175
Výsledok hospodárenia po zdanení	- 928 569	- 3 462 036	- 3 195 230

Štruktúra výsledku hospodárenia za účtovné obdobie a predchádzajúce účtovné obdobie

Tabuľka č. 3

	K 31.12.2022 (v Eur)	K 31.12.2020 (v Eur)	K 31.12.2020 (v Eur)
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	5 080 061	2 982 096	3 462 036
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-4 983 931	-5 364 439	-6 379 211
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-	-	-

Spoločnosť dosiahla v tomto účtovnom období zisk, čo je jasným signálom jej stability a pozitívneho vývoja. Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti dosiahol výšku 5 080 061 Eur. Spoločnosť dosiahla výsledok hospodárenia z finančnej činnosti vo výške – 4 983 931 Eur. Spoločnosti nevznikol žiadny výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti.

3.2 VÝKONY

Vývoj tržieb za účtovné obdobie a predchádzajúce účtovné obdobie

Tabuľka č. 4

	K 31.12.2022 (v Eur)	K 31.12.2021 (v Eur)	K 31.12.2020 (v Eur)
Tržby z predaja služieb	10 786 970	8 634 845	9 045 568
Tržby celkom	10 832 895	8 643 070	9 045 568

3.3 NÁKLADY

Porovnanie vývoja nákladov a prehľad najvýznamnejších prevádzkových nákladov je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Štruktúra nákladov spoločnosti za účtovné obdobie a predchádzajúce účtovné obdobie

Tabuľka č. 5

	K 31.12.2022 (v Eur)	K 31.12.2021 (v Eur)	K 31.12.2020 (v Eur)
Prevádzkové náklady	5 752 834	5 660 974	5 736 626
Finančné náklady	4 983 931	5 364 439	6 379 211
Mimoriadne náklady	-	-	-
Daň z príjmov - odložená	780 062	-213 400	192 383
Daň z príjmov - splatná	244 637	0	85 672

Najvýznamnejšie položky prevádzkových nákladov za účtovné obdobie a predchádzajúce účtovné obdobie

Tabuľka č. 6

	K 31.12.2022 (v Eur)	K 31.12.2021 (v Eur)	K 31.12.2020 (v Eur)
Odpisy dlhodobého majetku	5 227 753	5 172 828	5 143 761
Poplatok za strategický manažment	334 867	286 797	361 173
Ostatné služby	5 545	28 263	41 849
Poistné	42 671	41 824	41 108
Oceňovacie služby	4 890	7 626	6 226
Overenie účtovnej závierky	21 566	6 440	6 440
Refakturácia služieb nájomcom	3 394	4 831	1 851
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	1 489	3 340	43 140

3.4 LIKVIDITA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť v uplynulom období nezaznamenala problémy v oblasti likvidity a svoje záväzky voči dodávateľom uhrádzala včas.

Základné veličiny ovplyvňujúce platobnú schopnosť sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách spolu s prepočítanými pomerovým ukazovateľmi likvidity.

Súvahové položky ovplyvňujúce ukazovatele likvidity

Tabuľka č. 7

	K 31.12.2022 (v Eur)	K 31.12.2021 (v Eur)	K 31.12.2020 (v Eur)
Finančné účty	2 578 154	2 286 334	4 719 525
Krátkodobé pohľadávky	1 275 825	86 162	287 743
Zásoby	-	-	-
Časové rozlíšenie - majetok	7 140	16 193	6 961
Dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé záväzky	1 595 130	1 116 482	2 877 674
Krátkodobé rezervy	27 598	25 210	17 500
Bežné bankové úvery	-	-	-
Krátkodobé finančné výpomoci	-	-	-
Časové rozlíšenie - záväzky	7 140	-	6 960

Pomerové ukazovatele likvidity

Tabuľka č. 8

	K 31.12.2022 (v Eur)	K 31.12.2021 (v Eur)	K 31.12.2020 (v Eur)
LIKVIDITA POHOTOVÁ (1. stupňa) $fu / (krez+kz+bbu+kfv+osp)$	1,58	2,00	1,63
LIKVIDITA BEŽNÁ (2. stupňa) $(fu+kpoh) / (krez+kz+bbu+kfv+osp)$	2,36	2,08	1,72
LIKVIDITA CELKOVÁ (3. stupňa) $(oba+dpoh+osa) / (krez+kz+bbu+kfv+osp)$	2,37	2,09	1,73

Legenda:

- fu* Finančné účty, Súvaha, riadok č. 71
kpoh Krátkodobé pohľadávky, Súvaha, riadok č. 53
oba Obežné aktíva, Súvaha, riadok č. 33
dpoh Dlhodobé pohľadávky, Súvaha, riadok č. 41
osa Ostatné aktíva, Súvaha, riadok č. 74
krez Krátkodobé rezervy, Súvaha, riadok č. 136
kz Krátkodobé záväzky, Súvaha, riadok č. 122
bbu Bežné bankové úvery, Súvaha, riadok č. 139
kfv Krátkodobé finančné výpomoci, Súvaha, riadok č. 140
osp Ostatné pasíva, Súvaha, riadok č. 141

3.5 ĽUDSKÉ ZDROJE

Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov.

3.6 VÝZNAMNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY, KTORÝM JE SPOLOČNOSŤ VYSTAVENÁ

Vedenie Spoločnosti sa zaoberá rizikami a neistotami, ktorým je Spoločnosť vystavená.

Vojnový konflikt medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou výrazne zasiahol celosvetové dianie, negatívne ovplyvnil ceny komodít a finančné trhy. Rozsah dôsledkov na Spoločnosť sa prejavil v podobe zvýšenej inflácie v oblasti nákladov na energie tovary a služby, čo má v konečnom dôsledku dopad na cenu poskytovaných služieb.

3.7 VPLYV SPOLOČNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Spoločnosť sa snaží minimalizovať vplyv na životné prostredie optimalizáciou svojej energetickej spotreby.

3.8 INFORMÁCIE O NÁKLADOCH NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nevykazovala v danom roku náklady na výskum a vývoj.

3.9 INFORMÁCIE O NADOBÚDANÍ VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť neemitovala cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu. Spoločnosť nenadobudla vlastné obchodné podiely alebo obchodné podiely materskej spoločnosti.

IV. NÁVRHY NA ROZDELENIE ZISKU/VYSPORIADANIE STRATY ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Tabuľka č. 9

Položka	Suma v Eur		
Nerozdelený zisk minulých rokov k 31.12.2022	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov k 31.12.2022	-8 119 827	-	-
Zákonný rezervný fond k 31.12.2022	664	-	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-	-928 569	-
Prídel do rezervného fondu	-	-	-
Prídel do sociálneho fondu	-	-	-
Prevod na účet nerozdelených ziskov minulých rokov	-	-928 569	-
Nerozdelený zisk min.rokov po rozd.zisku za účtovné obd.	-	-	0
Neuhradená strata min.rokov po rozd.zisku za účtovné obd.	-	-	-9 048 396
Zákonný rezervný fond po rozdelení zisku za účtovné obd.	-	-	664

V. ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

VI. VÝHLAD ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A VÝZNAMNÉ UDALOSTI PO 31.12.2022

Po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie vo výročnej správe alebo účtovnej závierke za rok 2022, okrem uvedených nižšie.

Materská spoločnosť NEPI Rockcastle je presvedčená o kvalite svojich aktív a silnej súvahy s likviditou vo výške 1,2 miliardy EUR (643 miliónov EUR ako peňažné a hotovostné ekvivalenty a 575 miliónov EUR v podobe revolvingových úverov) a obmedzeným krátkodobým dlhom (krátkodobé dlhopisy a bankové úvery vo výške 261 miliónov EUR).

Manažment bude monitorovať potenciálny dopad a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť. Pretože sa situácia stále vyvíja, vedenie účtovnej jednotky si nemyslí, že je možné poskytnúť bližšie kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na účtovnú jednotku. Akýkoľvek negatívny vplyv resp. straty zahrnie účtovná jednotka do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2022.

Spoločnosť na základe aktuálneho ako aj predpokladaného vývoja neočakáva, že by porušila svoje záväzky voči finančným inštitúciám, alebo tretím stranám, rovnako neplánuje platbu za tieto záväzky odkladať na neskôr. Spoločnosť je financovaná materskou spoločnosťou NE Property B.V. (predtým NE Property Cooperatief U.A.)

Na základe aktuálnych faktov a skutočností považuje manažment predpoklad nepretržitého trvania Spoločnosti za oprávnený.

VII. HLAVNÉ ÚDAJE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Súvaha a výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu overené audítorm, prehľad peňažných tokov a poznámky účtovnej závierky spolu s výrokom audítora sú uvedené v prílohe tejto výročnej správy.

V Žiline, dňa 20.03.2023

PRÍLOHY

- Správa audítora z overenia účtovnej závierky
- Súvaha
- Výkaz ziskov a strát
- Poznámky k účtovnej závierke vrátane prehľadu peňažných tokov