

Central Shopping Center, a. s.

**Účtovná závierka a Výročná správa
k 31. decembru 2022
a Správa nezávislého audítora**

jún 2023

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Central Shopping Center, a. s.:

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti Central Shopping Center, a. s. (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2022 a výsledok hospodárenia Spoločnosti za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“).

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2022,
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Východisko pre náš názor

Náš audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti našej správy Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov (ďalej „Kódex IESBA“), ako aj v zmysle ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej „Zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, ktoré sa vzťahujú na náš audit účtovnej závierky v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladie Zákon o štatutárnom audite a Kódex IESBA.

Správa k ostatným informáciám vrátane výročnej správy

Štatutárny orgán je zodpovedný za ostatné informácie. Ostatné informácie pozostávajú z výročnej správy (ale neobsahujú účtovnú závierku a našu správu audítora k nej).

Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

V súvislosti s našim auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou prečítať si ostatné informácie, ktoré sú definované vyššie a pritom zvážiť, či sú tieto ostatné informácie významne nekonzistentné s účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými počas auditu, alebo či máme iný dôvod sa domnievať, že sú významne nesprávne.

Pokiaľ ide o výročnú správu, posúdili sme, či obsahuje zverejnenia, ktoré vyžaduje Zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas nášho auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené vo výročnej správe za rok, za ktorý je účtovná závierka pripravená, sú v súlade s účtovnou závierkou a že
- výročná správa bola vypracovaná v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Navyše na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme počas auditu získali, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Spoločnosti v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, ibaže by štatutárny orgán buď mal zámer Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus ako súčasť auditu podľa Medzinárodných audítorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.

- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov aj to, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky, vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.


PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
Licencia SKAU č. 161


Ing. Eva Hupková, FCCA
Licencia SKAU č. 672

12. júna 2023
Bratislava, Slovenská republika



Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2022

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2023619895	x riadna	malá	od 01 2022
IČO			Za obdobie
46872884	mimoriadna	x veľká	do 12 2022
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
68.20.0			od 01 2021
			do 12 2021

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)☒ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)☒ Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Central Shopping Center, a. s.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Námestie Mateja Korvína

Číslo

1

PSČ

Obec

81107 Bratislava

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Sa,

Vložka číslo: 5631/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

16.05.2023

Schválená dňa:

. . 20

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2 0 2 3 6 1 9 8 9 5	x riadna	malá	od 0 1 2 0 2 2
IČO	mimoriadna	x veľká	do 1 2 2 0 2 2
4 6 8 7 2 8 8 4	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
SK NACE			od 0 1 2 0 2 1
6 8 . 2 0 . 0			do 1 2 2 0 2 1

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)☒ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)☒ Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

C e n t r a l S h o p p i n g C e n t e r , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

N á m e s t i e M a t e j a K o r v í n a

Číslo

1

PSČ

Obec

8 1 1 0 7 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I , O d d i e l : S a ,

V l o ž k a č í s l o : 5 6 3 1 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 6 . 0 5 . 2 0 2 3

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 6 1 6 6 8 6 7 2	1 2 7 7 9 0 4 3 1		
			3 3 8 7 8 2 4 1	1 3 4 3 4 5 4 9 2		
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 4 2 8 5 1 6 8 0	1 1 4 0 1 8 8 3 5		
			2 8 8 3 2 8 4 5	1 2 1 1 7 8 8 6 3		
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	- 3 9 1 3 6 2			
			- 3 9 1 3 6 2			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	- 3 9 1 3 6 2			
			- 3 9 1 3 6 2			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	1 4 3 2 4 3 0 4 2	1 1 4 0 1 8 8 3 5		
			2 9 2 2 4 2 0 7	1 2 1 1 7 8 8 6 3		
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	4 4 6 0 7 9 9	4 4 6 0 7 9 9		
				4 4 6 0 7 9 9		
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	1 3 8 4 7 8 6 2 3	1 0 9 3 6 7 8 3 5		
			2 9 1 1 0 7 8 8	1 1 6 6 8 0 0 5 2		
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 2 9 6 2 8	1 6 2 0 9		
			1 1 3 4 1 9	2 3 1 0 2		



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	1 7 3 9 9 2	1 7 3 9 9 2	1 4 9 1 0
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 8 6 0 2 3 0 8	1 3 5 5 6 9 1 2	
			5 0 4 5 3 9 6		1 2 6 3 5 8 0 3
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	8 3 0	8 3 0	
					1 0 4 1
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	8 3 0	8 3 0	
					1 0 4 1



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	8 3 0	8 3 0	1 0 4 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 8 4 2 6 2 1 4	1 3 3 8 0 8 1 8	1 2 3 2 7 2 7 5
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	7 6 0 8 0 9 1	2 5 6 2 6 9 5	2 6 4 1 6 4 7
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	7 6 0 8 0 9 1	2 5 6 2 6 9 5	
			5 0 4 5 3 9 6		2 6 4 1 6 4 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	1 0 7 6 9 8 2 1	1 0 7 6 9 8 2 1	
					9 4 6 8 8 3 8
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
					1 4 4 7 6 5
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	4 8 3 0 2	4 8 3 0 2	
					7 2 0 2 5
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Netto	
					Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 7 5 2 6 4	1 7 5 2 6 4	
					3 0 7 4 8 7
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	3 0 2 1 6	3 0 2 1 6	
					4 1 0 1 6
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 4 5 0 4 8	1 4 5 0 4 8	
					2 6 6 4 7 1
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	2 1 4 6 8 4	2 1 4 6 8 4	
					5 3 0 8 2 6
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	7 9 3 9	7 9 3 9	
					1 2 9 3 5
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	4 7 5 7 5	4 7 5 7 5	
					2 3 9 2 0 1
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	8 4 9 1 3	8 4 9 1 3	
					1 6 8 7 1 6
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	7 4 2 5 7	7 4 2 5 7	
					1 0 9 9 7 4

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 2 7 7 9 0 4 3 1	1 3 4 3 4 5 4 9 2
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	4 8 7 0 8 7 5 5	5 4 2 4 2 8 9 2
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 2 5 0 0	2 2 5 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84	- 2 5 0 0	- 2 5 0 0
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	5 2 4 4 6 5 6 1	5 3 4 7 6 8 9 7
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 0 0 0	5 0 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podielu (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		- 1 0 3 0 3 3 6
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99		- 1 0 3 0 3 3 6
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 3 7 6 5 3 0 6	1 7 6 8 8 3 1
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	7 9 0 6 0 1 2 7	8 0 0 3 3 1 3 8
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	7 6 1 8 9 5 9 2	7 7 8 0 9 5 4 1
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		3 1 2 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		3 1 2 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109	6 1 1 0 0 0 0 0	6 1 1 0 0 0 0 0
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	7 7 5 0 0 7	1 2 1 4 3 3 8
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	1 4 3 1 4 5 8 5	1 5 4 9 2 0 7 9



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 1 9 9 5 8 9	1 7 1 0 0 5 8
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 5 6 9 8 0 7	7 8 6 4 3 9
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 5 6 9 8 0 7	7 8 6 4 3 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	5 9 0 4 5 2	9 4 6 5 4
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	3 9 3 3 0	8 2 8 9 6 5
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	6 7 0 9 4 6	5 1 3 5 3 9
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	6 7 0 9 4 6	5 1 3 5 3 9
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	2 1 5 4 9	6 9 4 6 2
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	1 6 3 5	2 1 6 3 4
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 9 9 1 4	4 7 8 2 8



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 2 6 3 9 9 0 8	1 3 8 0 7 9 6 3
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 2 6 4 6 2 7 1	1 3 8 2 2 7 4 3
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 2 6 3 9 9 0 8	1 3 8 0 7 9 6 3
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	6 3 6 3	1 4 7 8 0
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 5 1 5 2 1 6 4	9 7 1 1 1 9 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 1 6 0 4 5 8	9 8 8 0 6 5
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	3 9 7 0 0 7 4	3 7 7 5 6 2 6
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	9 9 9 4 9	1 0 1 6 7 3
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	7 3 2 8 8 5 9	3 4 7 3 2 5 8
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	3 4 6 8 8 5 9	3 4 7 3 2 5 8
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	3 8 6 0 0 0 0	
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	2 0 9 7 5 2 2	1 2 8 7 3 3 4
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	4 9 5 3 0 2	8 5 2 3 4
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 2 5 0 5 8 9 3	4 1 1 1 5 5 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	7 5 0 9 3 7 6	9 0 4 4 2 7 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	4 3 2 7 5	
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	4 3 2 7 5	
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	4 3 1 0 4	
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 7 1	
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 8 6 8 8 7 9	1 8 6 6 0 9 7
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 8 6 5 1 2 1	1 8 6 3 5 7 8
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 8 6 5 1 2 1	1 8 6 3 5 7 8
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	3 7 5 8	2 5 1 9



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 8 2 5 6 0 4	- 1 8 6 6 0 9 7
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 4 3 3 1 4 9 7	2 2 4 5 4 5 6
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	- 5 6 6 1 9 1	4 7 6 6 2 5
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	6 1 1 3 0 3	3 5 5 2 9 6
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 1 1 7 7 4 9 4	1 2 1 3 2 9
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 3 7 6 5 3 0 6	1 7 6 8 8 3 1

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	Central Shopping Center, a. s., Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava
Dátum založenia	12. septembra 2012
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	18. októbra 2012
Hospodárska činnosť	– nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva, – správa nehnuteľností, – prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností, – obstarávatelské služby spojené s prenájomom nehnuteľností, – obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností, – predaj nehnuteľností.

2. Zamestnanci

Spoločnosť v účtovnom období od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 nemala žiadneho zamestnanca.

3. Informácia o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka za spoločnosť Central Shopping Center, a. s. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

5. Schválenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021

Účtovnú závierku spoločnosti Central Shopping Center, a. s. za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 31. augusta 2022. Výsledok hospodárenia za predchádzajúce účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 vo výške 1 768 831 EUR bol vyplatený jedinému akcionárovi.

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****6. Členovia orgánov spoločnosti**

Orgán a	Funkcia b	Meno c
Predstavenstvo	predseda	Kilian Hoffmann od 01.01.2021
	člen	Thomas Hannibal Villadsen od 01.01.2021 do 28.04.2023
	člen	Thomas Alexander Wycislo od 28.04.2023
	člen	Florian Horváth od 21.10.2016
	člen	Tomáš Maroň od 15.02.2019
Dozorná rada	člen	Annette Kröger od 15.01.2016
	člen	Dr. Markus Trotter-Melitz od 01.01.2021
	člen	Nicole Pötsch od 15.01.2016

7. Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Spoločník, akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
Allianz Finance VII Luxembourg S.A.	25 000	100	100	100
Spolu	25 000	100	100	100

8. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť Central Shopping Center, a. s. je súčasťou konsolidovaného celku. Konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu a za najväčšiu skupinu pripravuje Allianz SE, Königinstraße 28, 80 802 Mníchov, Nemecko. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná závierka za rok 2022 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- Účtovníctvo sa vedie 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.
- Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykazané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
9. Zostatky účtov, ktoré obsahuje súvaha, a ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.
- c) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- d) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- e) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- f) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- g) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- h) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- i) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.

11. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
 - Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku.
 - Opravné položky – tvoria sa na základe 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. Spoločnosť tvorila opravné položky k pohľadávkam, ktoré vyhodnotila k 31. decembru 2022 ako

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

pochybné/nevymožiteľné. V roku 2022 spoločnosť zaúčtovala na základe znaleckého posudku zistený pokles reálnej hodnoty budovy prostredníctvom tvorby opravnej položky k budove.

- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok:

Odpisy dlhodobého majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba dlhodobého majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh majetku a	Životnosť b	Ročná sadzba odpisov c
Pozemky	Neodpisuje sa	-
Nehnuteľnosť	40 rokov	2,5 %
Stroje	6 rokov	16,67 %
Inventár	6 rokov	16,67 %

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

12. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022**

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (r. 003 a 011 súvahy)****1.1. Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty**

Dlhodobý nehmotný majetok a	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady b	Softvér c	Oceniteľné práva d	Goodwill e	Ostatný DNM f	Obstarávaný DNM g	Poskytnuté preddavky h	Spolu i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	-391 362	0	0	0	-391 362
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 na konci účtovného obdobia	0	0	0	-391 362	0	0	0	-391 362
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	-391 362	0	0	0	-391 362
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 na konci účtovného obdobia	0	0	0	-391 362	0	0	0	-391 362
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	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 na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

Dlhodobý nehmotný majetok a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady b	Softvér c	Oceniteľné práva d	Goodwill e	Ostatný DNM f	Obstarávaný DNM g	Poskytnuté preddavky h	Spolu i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	-391 362	0	0	0	-391 362
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 na konci účtovného obdobia	0	0	0	-391 362	0	0	0	-391 362
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	-391 362	0	0	0	-391 362
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 na konci účtovného obdobia	0	0	0	-391 362	0	0	0	-391 362
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	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 na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****1.2. Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty**

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	4 460 799	138 468 874	129 628	0	0	0	14 910	0	143 074 211
Prírastky	0	0	0	0	0	0	168 831	0	168 831
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	9 749	0	0	0	0	-9 749	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	4 460 799	138 478 623	129 628	0	0	0	173 992	0	143 243 042
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	21 788 822	106 526	0	0	0	0	0	21 895 348
Prírastky	0	3 461 966	6 893	0	0	0	0	0	3 468 859
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	25 250 788	113 419	0	0	0	0	0	25 364 207
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	3 860 000	0	0	0	0	0	0	3 860 000
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	3 860 000	0	0	0	0	0	0	3 860 000
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	4 460 799	116 680 052	23 102	0	0	0	14 910	0	121 178 863
Stav na konci účtovného obdobia	4 460 799	109 367 835	16 209	0	0	0	173 992	0	114 018 835

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	4 460 799	138 038 625	129 628	0	0	0	295 877	0	142 924 929
Prírastky	0	0	0	0	0	0	149 282	0	149 282
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	430 249	0	0	0	0	-430 249	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	4 460 799	138 468 874	129 628	0	0	0	14 910	0	143 074 211
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	18 327 100	94 990	0	0	0	0	0	18 422 090
Prírastky	0	3 461 722	11 536	0	0	0	0	0	3 473 258
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	21 788 822	106 526	0	0	0	0	0	21 895 348
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	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 na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	4 460 799	119 711 525	34 638	0	0	0	295 877	0	124 502 839
Stav na konci účtovného obdobia	4 460 799	116 680 052	23 102	0	0	0	14 910	0	121 178 863

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**1.3. Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Predmet poistenia	Druh poistenia	Výška poistenia (zostatková hodnota poisteného majetku)		Názov a sídlo poisťovne
		2022	2021	
a	b	c	d	e
Nehnuteľnosť	Proti všetkým rizikám	155 579 954	145 963 533	AXA Versicherungs AG/Allianz SK

1.4. Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

Majetok nie je zabezpečený záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

1.5. Goodwill / Záporný goodwill

Spoločnosť účtovala o negatívnom goodwille vo výške -391 362 EUR, ktorý vznikol v súvislosti so zlúčením spoločnosti Immocap Admin, a.s. a Central Shopping Center, a.s. v súvislosti s vylúčením finančnej investície a súvisiaceho vlastného imania. Negatívny goodwill bol v roku 2015 odpísaný.

2. Pohľadávky (r. 041 a 053 súvahy)2.1. Členenie pohľadávok celkom, vrátane skupiny:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie		
	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	830	0	830
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	830	0	830
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	55 937	7 552 154	7 608 091
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	10 769 821	0	10 769 821
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	48 302	0	48 302
Krátkodobé pohľadávky spolu	10 874 060	7 552 154	18 426 214

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 041	0	1 041
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	1 041	0	1 041
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	331 068	5 258 453	5 589 521
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	9 468 838	0	9 468 838
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	144 765	0	144 765
Iné pohľadávky	72 025	0	72 025
Krátkodobé pohľadávky spolu	10 016 696	5 258 453	15 275 149

Pohľadávky za bežné a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú vykázané v brutto hodnote bez zohľadnenia vytvorených opravných položiek.

Opravné položky k pohľadávkam

Položky súvahy, ku ktorým sú tvorené opravné položky:

Pohľadávky a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba OP c	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti d	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva e	Stav OP na konci účtovného obdobia f
Pohľadávky z obchodného styku	2 947 874	2 360 381	262 859	0	5 045 396
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	2 947 874	2 360 381	262 859	0	5 045 396

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Pohľadávky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	1 660 540	2 113 338	826 004	0	2 947 874
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	1 660 540	2 113 338	826 004	0	2 947 874

Na pohľadávky nie je zriadené záložné právo.

3. Finančné účty (r. 071 súvahy)3.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	30 216	41 016
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	116 703	260 554
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	28 345	5 917
Spolu	175 264	307 487

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****4. Časové rozlíšenie (r. 074 súvahy)**

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	7 939	12 935
Ochranná známka - licencia	7 939	12 935
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	47 575	239 201
Ochranná známka - licencia	4 996	4 996
Paušálny príspevok	0	190 389
Náklady na budúci predaj majetku	42 364	42 364
Darčkové poukážky	215	1 452
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	84 913	168 716
Vedľajšie náklady, nájom, reklama	84 913	168 716
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	74 257	109 974
Vedľajšie náklady, nájom, reklama	74 257	109 974

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie (r. 080 súvahy)****1.1. Informácie o vlastnom imaní**

Základné imanie pozostáva z 2 akcií na meno s menovitou hodnotou jednej akcie 12 500 EUR. Základné imanie bolo celé upísané a splatené.

Zákonný rezervný fond vo výške 5 000 EUR dosahuje výšku povinnej minimálnej tvorby podľa Obchodného zákonníka.

Zisk/strata na akciu sa vypočítal/a ako podiel čistého zisku po zdanení a váženého priemeru akcií v obehu v bežnom účtovnom období. V roku 2022 bola strata na akciu: 1 882 653 EUR (v roku 2021 bol zisk na akciu: 884 416 EUR).

Zisk za rok 2021 v sume 1 768 831 EUR bol schválený na výplatu dividend jedinému akcionárovi.

1.2. Rozdelenie účtovného zisku za rok 2021

Výsledok hospodárenia za rok 2021 bol v celej výške 1 768 831 EUR použitý na výplatu dividend jedinému akcionárovi.

1.3. Vysporiadanie účtovnej straty za rok 2022

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2022.

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****2. Rezervy (r. 118 a 136 súvahy)**

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatk u účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie e	Zrušenie f	Stav na konci účtovného obdobia g
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	513 539	670 946	513 539	0	670 946
Rezerva na údržbu	5 999	28 916	5 999	0	28 916
Rezerva na rekonštrukciu	0	0	0	0	0
Rezerva na audit	11 230	11 230	11 230	0	11 230
Rezerva na služby	139 541	100 007	139 541		100 007
Rezerva na prevádzkové náklady	237 152	374 414	237 152	0	374 414
Rezerva na majetok	119 617	156 379	119 617	0	156 379
Rezerva na poskytnuté zľavy	0	0	0	0	0

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatk u účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie e	Zrušenie f	Stav na konci účtovného obdobia g
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 403 333	537 688	1 453 861	973 621	513 539
Rezerva na údržbu	14 031	5 999	10 980	3 051	5 999
Rezerva na rekonštrukciu	0	0	0	0	0
Rezerva na audit	11 230	11 230	11 230	0	11 230
Rezerva na služby	54 017	139 541	29 364	24 653	139 541
Rezerva na prevádzkové náklady	332 222	237 152	332 222	0	237 152
Rezerva na majetok	179 447	143 766	198 465	5 131	119 617
Rezerva na poskytnuté zľavy	1 812 386	0	871 600	940 786	0

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****3. Závazky (r. 102 a 122 súvahy)**

3.1. Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie		
	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Závazky spolu d
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Nevyfakturované dodávky	0	0	0
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	61 100 000	0	61 100 000
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Prijaté preddavky	775 007	0	775 007
Zmenky na úhradu	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné záväzky	0	0	0
Odložený daňový záväzok	14 314 585	0	14 314 585
Dlhodobé záväzky spolu	76 189 592	0	76 189 592
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	911 197	319 588	1 230 785
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Nevyfakturované dodávky	339 022	0	339 022
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	412 574	177 878	590 452
Ostatné záväzky	39 330	0	39 330
Krátkodobé záväzky spolu	1 702 123	497 466	2 199 589

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Závazky spolu d
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	3 124	0	3 124
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Nevyfakturované dodávky	0	0	0
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	61 100 000	0	61 100 000
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Prijaté preddavky	1 214 338	0	1 214 338
Zmenky na úhradu	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné záväzky	0	0	0
Odložený daňový záväzok	15 492 079	0	15 492 079
Dlhodobé záväzky spolu	77 809 541	0	77 809 541
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	304 154	143 183	447 337
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Nevyfakturované dodávky	339 102	0	339 102
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	94 654	0	94 654
Ostatné záväzky	828 965	0	828 965
Krátkodobé záväzky spolu	1 566 875	143 183	1 710 058

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	497 466	143 183
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 702 123	1 566 875
Krátkodobé záväzky spolu	2 199 589	1 710 058
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	61 284 740	788 636
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	14 904 852	77 020 905
Dlhodobé záväzky spolu	76 189 592	77 809 541

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**3.2. Pôžičky v rámci podielovej účasti k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021

Spoločnosť	Suma v Eurách	Úroková sadzba (%)	Dátum splatnosti
ALLIANZ FINANCE VII LUXEMBOURG S.A.	61 100 000	3	14.1.2026
Celkom	61 100 000	x	x

3.3. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Závazky nie sú zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

4. Časové rozlíšenie (r. 141 súvahy)

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	1 635	21 634
Jednorázové osobitné nájomné	1 635	2 051
Odplata za užívanie technického zhodnotenia	0	19 583
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	19 914	47 828
Jednorázové osobitné nájomné	331	28 244
Odplata za užívanie technického zhodnotenia	19 583	19 584

Central Shopping Center, a. s.

Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

V. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLÁDÁVKA / ZÁVÄZOK

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	68 981 424	74 476 873
odpočítateľné	72 897 476	76 861 675
zdaniteľné	-3 916 052	-2 384 802
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	-816 736	-705 070
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	-816 736	-705 070
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Možnosť previesť nevyužité daňové odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložná daňová pohľadávka	0	0
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako náklad	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	14 314 584	15 492 079
Zmena odloženého daňového záväzku	-1 177 494	121 329
Zaúčtovaná ako náklad	-1 177 494	121 329
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Iné	0	0

VI. VÝNOSY**1. Výnosy z hospodárskej činnosti**

1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 03 až 05 výkazu ziskov a strát)

Oblasť odbytu	Prenájom priestorov	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Slovensko	12 639 908	13 807 963
Výnosy z nájmu	8 848 817	9 574 140
Ostatné výnosy	3 791 091	3 327 568
Zľavy z dôvodu COVID-19	0	906 255
Spolu	12 639 908	13 807 963

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022**

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

2. Výnosy pri aktivácii nákladov, ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, výnosy z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	6 363	14 780
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	6 363	14 780
Finančné výnosy, z toho:	43 275	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:	43 275	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosové úroky	43 275	0

3. Čistý obrat

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	12 639 908	13 807 963
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	12 639 908	13 807 963

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****VII. NÁKLADY**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	3 970 074	3 775 626
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>11 230</i>	<i>11 230</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	11 230	11 230
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>3 958 844</i>	<i>3 764 396</i>
Právne služby	72 378	52 464
Opravy	425 491	412 527
Účtovné a daňové služby	103 000	105 630
Prevádzkové náklady	2 874 829	2 530 817
Správa centra	458 672	608 905
Ostatné služby	24 474	54 053
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	11 182 090	5 935 564
Drobný majetok a materiál	84 169	133 905
Spotreba energií	1 076 289	854 160
Daň z nehnuteľností	99 263	99 263
Ostatné dane a poplatky	686	2 410
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	3 468 859	3 473 258
Tvorba opravnej položky k pohľadávkam	2 097 522	1 287 334
Tvorba opravnej položky k majetku	3 860 000	0
Odpis pohľadávky	130	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	495 172	85 234
Finančné náklady, z toho:	1 868 879	1 866 097
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 868 879</i>	<i>1 866 097</i>
Úroky z IC pôžičky	1 833 000	1 833 000
Ostatné úroky	32 121	30 578
Bankové poplatky	3 758	2 519
Manká	0	0
Mimoriadne náklady, z toho:	0	0

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****VIII. DAŇ Z PRÍJMOV**

Sadzba dane z príjmov pre rok 2022 je 21 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Na výpočet odloženej dane bola použitá sadzba dane z príjmov právnických osôb 21 %.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov		
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		
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		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka		
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

Odsúhlasenie dane z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-4 331 496	x	x	2 245 457	x	x
Teoretická daň	x	-909 614	21%	x	471 546	21%
Daňovo neuznané náklady	1 635 351	343 423	-8%	24 186	5 079	0%
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0%	0	0	0%
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	x	x	x	x	x	x
Umorenie daňovej straty	0	0	0%	0	0	0%
Zmena sadzby dane	x	x	x	x	x	x
Iné	x	x	x	x	x	x
Spolu	-2 696 145	-566 191	13%	2 269 643	476 625	21%
Splatná daň z príjmov	x	611 303	-14%	x	355 296	16%
Odložená daň z príjmov	x	-1 177 494	27%	x	121 329	5%
Celková daň z príjmov	x	-566 191	13%	x	476 625	21%

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****IX. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok	0	0
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	0	0
Majetok prijatý do úschovy	0	0
Pohľadávky z derivátov	0	0
Závazky z opcí derivátov	0	0
Odpísané pohľadávky	29 176	29 176
Pohľadávky z leasingu	0	0
Závazky z leasingu	0	0
Bankové záruky	1 567 797	1 683 666
Iné položky	0	0

X. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**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.

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2022 daňové priznania spoločnosti za roky 2016 až 2022 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

XI. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje predstavenstvo. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
Ostatné spriaznené osoby			
Allianz Real Estate GmbH	3/nákladové transakcie	-414 639	-468 710
Allianz Investment Management SE	3/nákladové transakcie	-7 595	-7 705
Allianz Finance VII Luxembourg S.A.	8/nákladové transakcie	-1 833 000	-1 833 000

Materská účtovná jednotka - subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
Allianz SE	3/nákladové transakcie	-100 279	-85 155
Allianz SE	8/nákladové transakcie	-32 121	-30 578
Allianz SE	8/výnosové transakcie	43 104	0

Závazky z pôžičky od akcionára k 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021

Spriaznená osoba / Dcérska účtovná jednotka / Materská účtovná jednotka	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Pohľadávky	Závazky	Pohľadávky	Závazky
a	d	e	f	g
Materská účtovná jednotka	0	0	0	0
Akcionári	0	61 100 000	0	61 100 000
Predstavenstvo	0	0	0	0
Sesterské spoločnosti	0	0	0	0
Dcérske spoločnosti	0	0	0	0
Spoločné podniky	0	0	0	0
Pridružené podniky	0	0	0	0
Spolu	0	61 100 000	0	61 100 000

Pohľadávky z Cash Pooling-u k 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021

Spriaznená osoba / Dcérska účtovná jednotka / Materská účtovná jednotka	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Pohľadávky	Závazky	Pohľadávky	Závazky
a	d	e	f	g
Materská účtovná jednotka	9 468 838	0	6 831 416	0
Akcionári	0	0	0	0
Predstavenstvo	0	0	0	0
Sesterské spoločnosti	0	0	0	0
Dcérske spoločnosti	0	0	0	0
Spoločné podniky	0	0	0	0
Pridružené podniky	0	0	0	0
Spolu	9 468 838	0	6 831 416	0

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****XII. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Rozhodnutím jediného akcionára bol s účinnosťou od 28. apríla 2023 vymenovaný nový člen predstavenstva pán Thomas Alexander Wycislo. Z funkcie člena predstavenstva bol s účinnosťou 28. apríla 2023 odvolaný pán Thomas Hannibal Villadsen.

Po 31. decembri 2022 až do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

XIII. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-2 500	0	0	0	-2 500
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	53 476 897	0	0	-1 030 336	52 446 561
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	5 000	0	0	0	5 000
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, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-1 030 336	0	0	1 030 336	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 768 831	-3 765 306	1 768 831	0	-3 765 306
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	54 242 892	-3 765 306	1 768 831	0	48 708 755

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Položka vlastného imania a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-2 500	0	0	0	-2 500
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	53 476 897	0	0	0	53 476 897
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	5 000	0	0	0	5 000
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, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-1 030 336	-1 030 336
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 030 336	1 768 831	0	1 030 336	1 768 831
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	52 474 061	1 768 831	0	0	54 242 892

XIV. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu „Peniaze na ceste“.

Peňažné ekvivalenty sú krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nehrozí riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Central Shopping Center, a. s.**Poznámky k účtovným výkazom k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

Položka	Účet	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
Peniaze	211	30 216	41 016
Ceniny	213	0	0
Účty v bankách	221.X, 261	145 048	266 471
Kontokorentný účet	221.X	0	0
Krátkodobý finančný majetok - akcie	251.X	0	0
Krátkodobý finančný majetok - dlhopisy	252.X	0	0
Spolu	x	175 264	307 487

Spoločnosť použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

Prílohy:

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Označenie	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	-4 331 497	2 245 456
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)	11 673 993	4 774 632
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	3 468 859	3 473 258
A. 1. 2.	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	-	-
A. 1. 3.	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)	-	-
A. 1. 4.	Zmena stavu krátkodobých a dlhodobých rezerv (+/-)	157 407	-1 889 793
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	5 957 522	1 287 334
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	268 229	40 255
A. 1. 7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	-	-
A. 1. 8.	Úroky účtované do nákladov (+)	1 865 121	1 863 578
A. 1. 9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-43 275	-
A.1. 10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-)	-	-
A. 1. 11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)	-	-
A. 1. 12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-	-
A. 1. 13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)	130	-
A. 2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely tohto opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A. 2. 1. až A. 2. 4.)	-3 534 288	-4 504 194
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-3 295 749	-4 845 349
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-238 539	341 155
A. 2. 3.	Zmena stavu zásob (-/+)	-	-
A. 2. 4.	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)	-	-
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S + A. 1. + A. 2.)	3 808 209	2 515 893
A. 3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	43 275	-
A. 4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)	-1 865 121	-1 863 578
A. 5.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	-	-
A. 6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)	-1 768 831	-
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 6.)	217 531	652 315
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-180 924	-298 078
A. 8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)	-	-
A. 9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)	-	-
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)	36 608	354 237
	Peňažné toky z investičnej činnosti	-	-
B. 1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-	-
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-168 831	-149 282
B. 3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
B. 4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	-	-
B. 5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	-	-
B. 6.	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)	-	-
B. 7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	-
B. 8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	-	-
B. 9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	-
B. 10.	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám, s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	-	-
B. 11.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)	-	-
B. 12.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)	-	-
B. 13.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (-)	-	-
B. 14.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (+)	-	-

B. 15.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičných činností (-)	-	-
B. 16.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
B. 17.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
B. 18.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
B. 19.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)	-168 831	-149 282
	Peňažné toky z finančnej činnosti	-	-
C. 1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C. 1. 1. až C. 1. 8.)	-	-
C. 1. 1.	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)	-	-
C. 1. 2.	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (+)	-	-
C. 1. 3.	Prijaté peňažné dary (+)	-	-
C. 1. 4.	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)	-	-
C. 1. 5.	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)	-	-
C. 1. 6.	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	-	-
C. 1. 7.	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky a fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (-)	-	-
C. 1. 8.	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)	-	-
C. 2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti, (súčet C. 2. 1. až C. 2. 9.)	-	12 815
C. 2. 1.	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)	-	-
C. 2. 2.	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových CP (-)	-	-
C. 2. 3.	Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)	-	-
C. 2. 4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)	-	-
C. 2. 5.	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	-	-
C. 2. 6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-	-
C. 2. 7.	Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci (-)	-	-
C. 2. 8.	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)	-	12 815
C. 2. 9.	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-)	-	-
C. 3.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	-	-
C. 4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	-	-
C. 5.	Výdavky súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (-)	-	-
C. 6.	Príjmy súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (+)	-	-
C. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností (-)	-	-
C. 8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)	-	-
C. 9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)	-	-
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. až C. 9.)	-	12 815
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	-132 223	217 770
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	307 487	89 717
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	175 264	307 487
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	175 264	307 487

V Ý R O Č N Á S P R Á V A

k 31.12.2022

spoločnosti

Central Shopping Center, a. s

OBSAH

Informácie o spoločnosti	3
Udalosti osobitného významu	4
Nadobúdanie cenných papierov a podielov	4
Vydané cenné papiere	4
Deriváty	4
Organizačná zložka spoločnosti v zahraničí	5
Údaje požadované podľa osobitných predpisov	5
Návrh na vysporiadanie straty	5
Vplyv spoločnosti na zamestnanosť	5
Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	5
Finančná situácia spoločnosti	6
A. Rozbor súvahových položiek a položiek výkazu ziskov a strát	6
B. Vybrané pomerové ukazovatele	8
Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti	12
Ďalšie dôležité informácie	12

Informácie o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Central Shopping Center, a. s.
Námestie Mateja Korvína 1
811 07 Bratislava
IČO: 46 872 884
DIČ: 2023619895

Spoločnosť Central Shopping Center, a. s. (ďalej len „spoločnosť“) bola založená 12. septembra 2012 a do obchodného registra bola zapísaná 18. októbra 2012.

Spoločnosť je vedená v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 5631/B.

Hlavnými činnosťami spoločnosti sú:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- obstarávatelské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- predaj nehnuteľností.

Konanie:

Dvaja členovia predstavenstva konajú a podpisujú spoločne menom spoločnosti.

Orgány spoločnosti:

Orgán a	Funkcia b	Meno c
Predstavenstvo	predseda	Kilian Hoffmann od 01.01.2021
	člen	Thomas Hannibal Villadsen od 01.01.2021 do 28.04.2023
	člen	Thomas Alexander Wycislo od 28.04.2023
	člen	Florian Horváth od 21.10.2016
	člen	Tomáš Maroň od 15.02.2019
Dozorná rada	člen	Annette Kröger od 15.01.2016
	člen	Dr. Markus Trotter-Melitz od 01.01.2021
	člen	Nicole Pötsch od 15.01.2016

Štruktúra spoločníkov spoločnosti a ich podiel na základnom imaní:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Allianz Finance VII Luxembourg S.A.	25 000	100	100	100
Spolu	25 000	100	100	100

Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku Allianz Finance VII Luxembourg S.A. a je v plnej miere súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky Allianz SE, Königinstraße 28, 80 802 Mníchov, Nemecko.

Udalosti osobitného významu

Po skončení účtovného obdobia k 31. decembru 2022, za ktoré sa vyhotovuje táto výročná správa, nenastali žiadne skutočnosti osobitného významu, ktoré by ovplyvnili majetok, finančnú a výsledkovú pozíciu, ako aj nepretržité fungovanie spoločnosti.

Rozhodnutím jediného akcionára bol s účinnosťou od 28. apríla 2023 vymenovaný nový člen predstavenstva pán Thomas Alexander Wycislo. Z funkcie člena predstavenstva bol s účinnosťou 28. apríla 2023 odvolaný pán Thomas Hannibal Villadsen.

Nadobúdanie cenných papierov a podielov

Spoločnosť v roku 2022 neúčtovala o nadobúdanie vlastných dočasných listoch, obchodných podieloch a akciách a dočasných listoch, ako aj obchodných podieloch materskej účtovnej jednotky.

Vydané cenné papiere

Spoločnosť v roku 2022 neúčtovala o žiadnych vydaných cenných papieroch.

Deriváty

Spoločnosť v roku 2022 neúčtovala o derivátoch.

Organizačná zložka spoločnosti v zahraničí

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku.

Údaje požadované podľa osobitných predpisov

Spoločnosť nemá povinnosť vykazovať údaje požadované podľa osobitných predpisov za rok 2022.

Návrh na vysporiadanie straty

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán nenavrhol vysporiadanie straty v sume 3 765 306 EUR dosiahnutej za rok 2022.

Vplyv spoločnosti na zamestnanosť

Podnikateľská činnosť spoločnosti nemala vplyv na zamestnanosť.

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť v roku 2022 neinvestovala finančné prostriedky do výskumu a vývoja, napriek tomu sa snaží v rámci svojej činnosti pozitívne pôsobiť na životné prostredie.

Finančná situácia spoločnosti

A. Rozbor súvahových položiek a položiek výkazu ziskov a strát

Aktíva

		Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
A.	Neobežný majetok	114 018 835	121 178 863	124 502 839
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	114 018 835	121 178 863	124 502 839
A.III.	Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
B.	Obežný majetok	13 556 912	12 635 803	8 917 236
B.I.	Zásoby	0	0	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky	830	1 041	1 048
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	13 380 818	12 327 275	8 826 471
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok	0	0	0
B.V.	Finančné účty	175 264	307 487	89 717
C.	Časové rozlíšenie	214 684	530 826	621 567
	AKTÍVA CELKOM	127 790 431	134 345 492	134 041 642

Podstatné položky a porovnanie s rokom 2021 a 2020.

Vlastné imanie a záväzky

		Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
A.	Vlastné imanie	48 708 755	54 242 892	52 474 061
A.I.	Základné imanie	22 500	22 500	22 500
A.II.	Emisné ážio	0	0	0
A.III.	Ostatné kapitálové fondy	52 446 561	53 476 897	53 476 897
A.IV.	Zákonné rezervné fondy	5 000	5 000	5 000
A.V.	Ostatné fondy zo zisku	0	0	0
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	-1 030 336	0
A.VIII.	Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 765 306	1 768 831	-1 030 336
B.	Cudzie zdroje	79 060 127	80 033 138	81 447 633
B.I.	Dlhodobé záväzky	76 189 592	77 809 541	77 675 397
B.II.	Dlhodobé rezervy	0	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery	0	0	0
B.IV.	Krátkodobé záväzky	2 199 589	1 710 058	1 368 903
B.V.	Krátkodobé rezervy	670 946	513 539	2 403 333
B.VI.	Bežné bankové úvery	0	0	0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0
C.	Časové rozlíšenie	21 549	69 462	119 948
	PASÍVA CELKOM	127 790 431	134 345 492	134 041 642

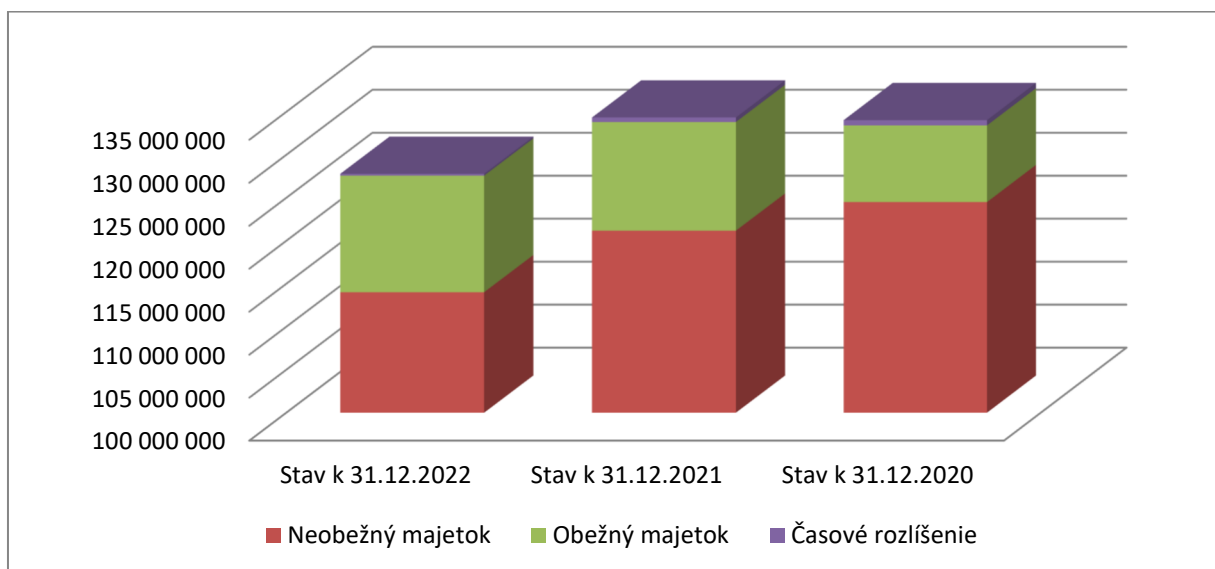
Podstatné položky a porovnanie s rokom 2021 a 2020.

Rozbor súvahových položiek nám znázorňuje, ako je štruktúrne členený majetok spoločnosti (aktíva) a zdroje krytia tohto majetku (pasíva). K 31. decembru 2022 predstavoval podiel obežného majetku na celkovom majetku spoločnosti 10,61 %, pričom ho tvorili predovšetkým krátkodobé pohľadávky (10,47 %) a krátkodobý finančný majetok (0,14 %).

Tento majetok bol krytý nielen vlastnými (najmä ostatné kapitálové fondy), ale hlavne cudzími zdrojmi (najmä dlhodobými záväzkami).

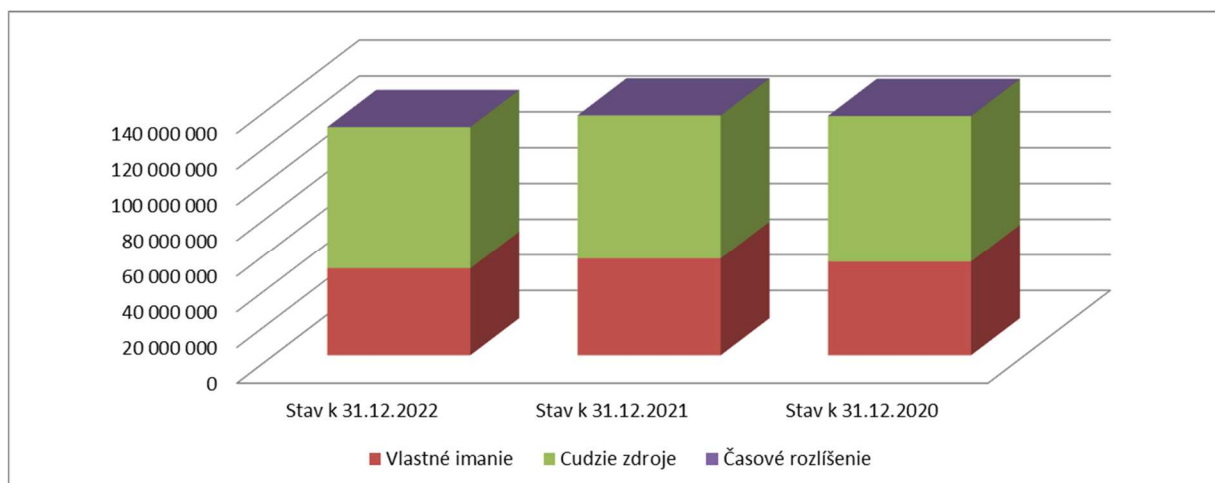
Porovnanie podielu stálych a obežných aktív na celkovom majetku spoločnosti k 31. decembru 2022, k 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 je znázornený na nasledujúcom grafe:

Štruktúra aktív v jednotlivých obdobiach



Porovnanie podielu cudzích a vlastných zdrojov krytia majetku na celkovom vlastnom imaní a záväzkoch spoločnosti k 31. decembru 2022, k 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 je znázornený na nasledujúcom grafe:

Štruktúra pasív v jednotlivých obdobiach



Výkaz ziskov a strát

	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Tržby z predaja služieb	12 639 908	13 807 963	11 477 445
Tržby z predaja majetku	0	0	0
Ostatné výnosy	6 363	14 780	43 009
Celkové výnosy	12 646 271	13 822 743	11 520 454
Náklady vynaložené na obstaranie tovaru	0	0	0
Spotreba materiálu a energie	1 160 458	988 065	1 058 900
Hrubý zisk	11 485 813	12 834 678	10 461 554
Náklady na poskytované služby	3 970 074	3 775 626	4 804 224
Osobné náklady	0	0	0
Dane a poplatky	99 949	101 673	103 609
Zostatková cena predaného majetku	0	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	2 097 522	1 287 334	1 174 172
Ostatné náklady	495 302	85 234	174 349
Ebitda	4 822 966	7 584 811	4 205 200
Ebitda marža	38	55	37
Odpisy a amortizácia	7 328 859	3 473 258	3 471 794
Ebit	-2 505 893	4 111 553	733 406
Finančné výnosy	43 275	0	26 089
Finančné náklady	1 865 121	1 863 578	1 845 680
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0
Ostatné náklady z finančnej činnosti	3 758	2 519	3 241
Zisk/Stata pred zdanením	-4 331 497	2 245 456	-1 089 426
Daň z príjmov	-566 191	476 625	-59 090
Zisk/Strata po zdanení	-3 765 306	1 768 831	-1 030 336

V roku 2021 Spoločnosť vzrástol výsledok hospodárenia oproti roku 2020 o 2 799 167 EUR. Uvedený nárast bol spôsobený na jednej strane miernym nárastom tržieb z predaja služieb, ale najmä poklesom prevádzkových nákladov. V roku 2022 Spoločnosť dosiahla stratu vo výške 3 765 306 EUR, čo predstavuje pokles výsledku hospodárenia o 5 534 137 EUR v porovnaní so ziskom dosiahnutým v roku 2021. Pokles výsledku hospodárenia bol spôsobený nielen poklesom tržieb z predaja služieb, ale najmä nárastom nákladov na tvorbu opravných položiek k pohľadávkam a zaúčtovaním opravnej položky k budove v dôsledku prehodnotenia jej reálnej hodnoty.

B. Vybrané pomerové ukazovatele

V roku 2022 v porovnaní s rokom 2021 bol zaznamenaný pokles celkových výnosov o 1 133 197 EUR, tržby z prenájmu klesli o 1 168 055 EUR. V medziročnom porovnaní výnosov a prevádzkových tržieb bol v minulosti zaznamenaný nárast, a to z 11 520 454 EUR v roku 2020 na 13 822 743 EUR v roku 2021.

Zadlženosť

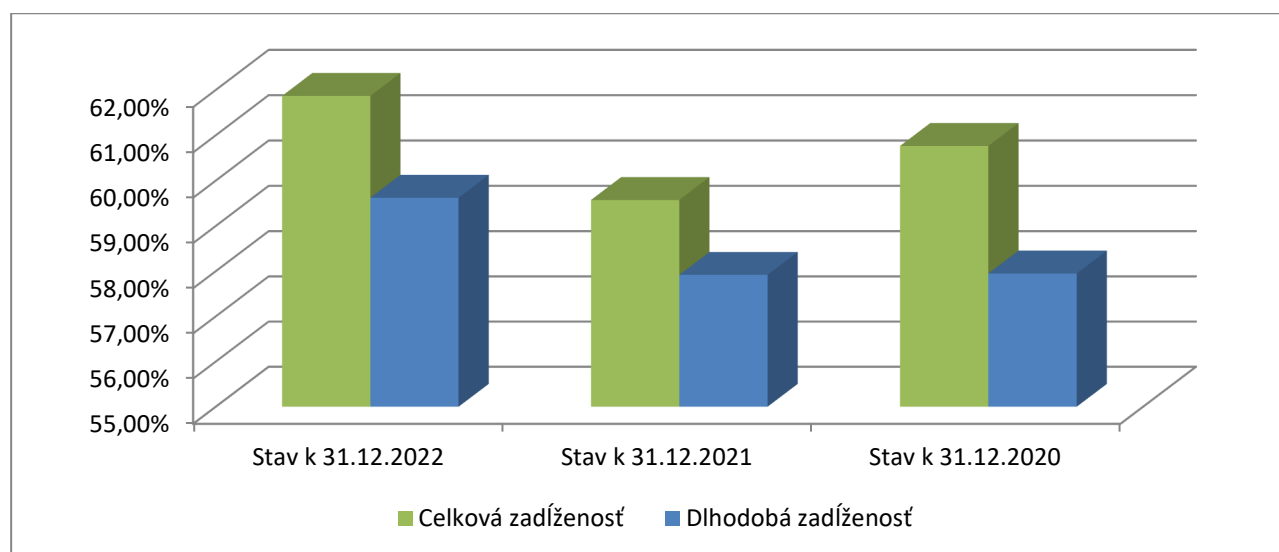
$$\text{CELKOVÁ ZADĽŽENOSŤ} = \frac{\text{CUDZIE ZDROJE}}{\text{AKTÍVA CELKOM}}$$

AKTÍVA CELKOM predstavujú sumu všetkých aktív podniku

Celková zadlženosť vypovedá o rozsahu použitia cudzieho kapitálu na financovaní potrieb podniku. Hodnota ukazovateľa by mala byť menšia ako 50 %. Veľmi však záleží na konkrétnej situácii v akej sa podnik nachádza, hlavne od odvetvia v akom podnik pôsobí. Tu je nevyhnutné sledovanie časového vývoja ukazovateľa:

Ukazovateľ	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Celková zadlženosť	61,87%	59,57%	60,76%
Dlhodobá zadlženosť	59,62%	57,92%	57,95%

Z uvedeného vyplýva, že cudzie zdroje sa v roku 2021 podieľali na financovaní potrieb podniku vo výške 59,57 %, pričom tento podiel sa v roku 2022 zvýšil na 61,87 %. Ako súčasť akvizície poskytol jediný akcionár Allianz Finance VII Luxembourg S.A., Luxembourg pôžičku Spoločnosti vo výške 135 866 196 EUR. Táto bola čiastočne kapitalizovaná do vlastného imania vo výške 67 866 196 EUR. Zvyšná suma vo výške 68 000 000 EUR bola zaúčtovaná ako pôžička spoločníka. V decembri roku 2016 Spoločnosť splatila sumu z pôžičky vo výške 6 900 000 EUR.



Likvidita

Ukazovateľ	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Okamžitá likvidita	0,08	0,18	0,07
Bežná likvidita	6,16	7,39	6,51
Celková likvidita	6,16	7,39	6,51

V roku 2016 Spoločnosť zmenila štruktúru krátkodobého financovania v rámci svojej internej smernice o riadení hotovosti a vstúpila do financovania prostredníctvom cash pooling zmluvy so spoločnosťou Allianz SE. Z toho dôvodu Spoločnosť vykazuje nižší zostatok na bankových účtoch a vyšší zostatok na krátkodobých pohľadávkach. Pohľadávka vyplývajúca z financovania prostredníctvom cash pooling predstavovala k 31. decembru 2021 sumu 9 468 838 EUR a k 31. decembru 2022 sumu 10 769 821 EUR.

1. OKAMŽITÁ LIKVIDITA

$$\text{OKAMŽITÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{FINANČNÝ MAJETOK}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

FINANČNÝ MAJETOK predstavuje súčet položiek: Peniaze, Účty v bankách, Krátkodobý finančný majetok.

KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY predstavuje súčet všetkých krátkodobých záväzkov spoločnosti, napr. záväzky z obchodného styku voči spoločníkom, voči zamestnancom, štátu.

Ukazovateľ vyjadruje solventnosť spoločnosti. Ak hodnota ukazovateľa je 1 (=ideálna hodnota), potom má spoločnosť k dispozícii toľko platobných prostriedkov, koľko činia záväzky.

2. BEŽNÁ LIKVIDITA

$$\text{BEŽNÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{KRÁTK. POHLÁD. + FINANČNÝ MAJETOK}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

KRÁTKODOBÉ POHLÁDÁVKY predstavujú súčet všetkých krátkodobých pohľadávok spoločnosti.

Za optimálnu hodnotu sa považuje 1,5. Pri pohľadávkach je potrebné vedieť do akej miery sú vymožiteľné a zároveň vedieť priemernú dobu splatnosti pohľadávok aj keď hovoríme o krátkodobých.

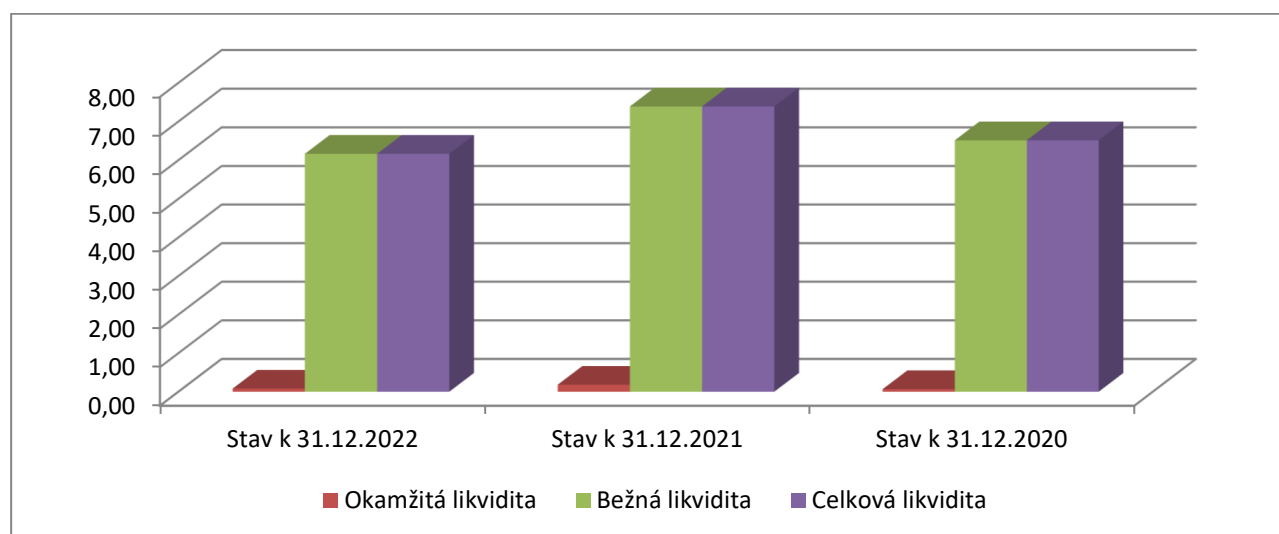
3. CELKOVÁ LIKVIDITA

$$\text{CELKOVÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{OBEŽNÉ AKTÍVA}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

OBEŽNÉ AKTÍVA tvoria zásoby, krátkodobé pohľadávky a finančný majetok. Pri zásobách obdobne ako pri pohľadávkach je dôležitá ich likvidita.

KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY predstavujú súčet všetkých krátkodobých záväzkov spoločnosti, napr. záväzky z obchodného styku voči spoločníkom, voči zamestnancom, štátu.

Optimálne hodnoty ukazovateľa sú 1,6 – 2,5. Trend vo vývoji likvidity možno vidieť na nasledovnom grafe:



Rentabilita

Ukazovateľ	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Rentabilita tržieb	-29,79%	12,81%	-8,98%
Rentabilita vlastného imania	-7,73%	3,26%	-1,96%

Rentabilita tržieb

$$\text{RENTABILITA TRŽIEB} = \frac{\text{ČISTÝ ZISK}}{\text{TRŽBY}}$$

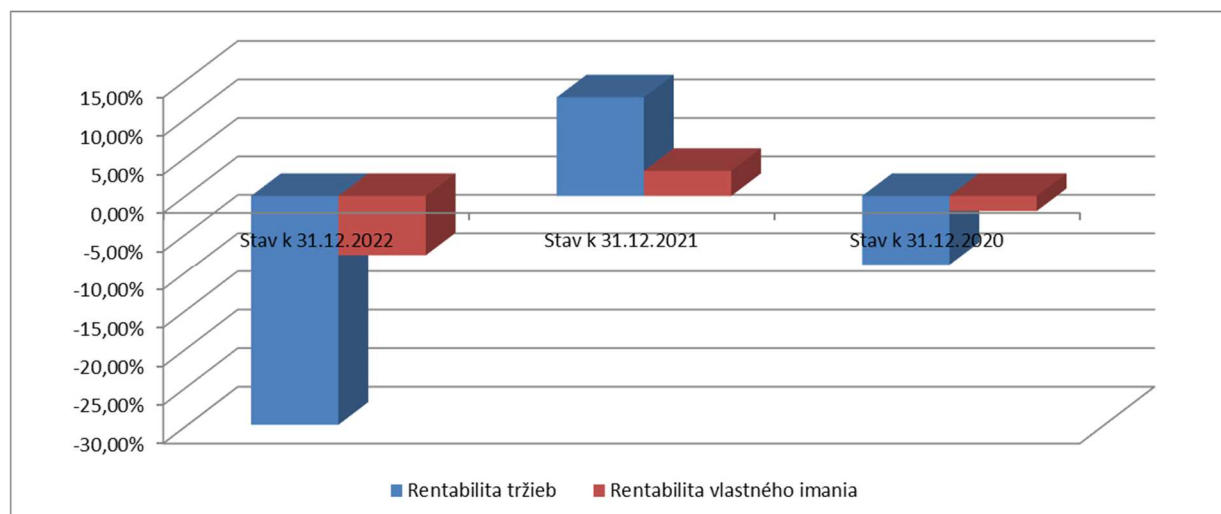
Vývoj ukazovateľa rentability je ovplyvnený dosiahnutým ziskom za účtovné obdobie a vývojom tržieb. V roku 2021 Spoločnosť zaznamenala nárast tržieb za služby oproti roku 2020. V roku 2022 Spoločnosť zaznamenala pokles tržieb za služby oproti roku 2021 a tiež zníženie výsledku hospodárenia oproti roku 2021.

Rentabilita vlastného imania

$$\text{RENTABILITA VLASTNÉHO IMANIA} = \frac{\text{ČISTÝ ZISK}}{\text{VLASTNÉ IMANIE}}$$

Hodnota ukazovateľa nám vypovedá o výške zhodnotenia vlastného imania spoločnosti. Vlastné imanie je zdrojom krytia a financovania dlhodobého majetku spoločnosti, preto je pre majiteľov spoločnosti zaujímavý práve tento ukazovateľ, ktorý charakterizuje koreňovú výnosnosť.

V roku 2022 v porovnaní s rokom 2021 sa rentabilita vlastného kapitálu znížila.



Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti

V roku 2023, napriek ukončeniu krízy Covid-19, jej dôsledky naďalej pretrvávajú. Aktívne riadime prebiehajúce dohody s nájomcami vrátane dohôd týkajúcich sa odkladov nájomného a období bez povinnosti platby nájomného. Našimi hlavnými cieľmi sú teraz udržanie podielu voľných plôch v čo najnižšej miere a úsilie o zvýšenie návštevnosti a obratu s cieľom čo najviac sa priblížiť k úrovni pred covidovej krízy. Naším najvyšším cieľom je zvýšiť a stabilizovať príjmy z nájomného a zlepšiť naše celkové finančné výsledky. Uvedomujeme si však, že dosiahnutie kľúčových ukazovateľov výkonnosti (KPI) pred obdobia Covid-u si vyžiada určitý čas a nemožno ho očakávať v blízkej budúcnosti.

Ruská vojna na Ukrajine viedla k výrazne vyšším nákladom na energie a všeobecnej neistote v oblasti nákladov. V dôsledku toho musíme akceptovať vyššie nerefundovateľné náklady, keďže nie všetky ich dopady sa dajú preniesť na nájomcov.

V roku 2023 očakávame mierny pokles výnosov a EBITDA v dôsledku presunov niektorých nájomcov v roku 2022 ovplyvňujúcich aj ďalšie roky. Cieľom nášho aktívneho prístupu k riadeniu a úsilia o riešenie rastúcich nákladov a konkurencie na trhu je stabilizovať naše finančné výsledky. Uznávame však, že dosiahnutie kľúčových ukazovateľov výkonnosti (KPI) pred-krízového obdobia si vyžiada určitý čas a nemožno ho očakávať v blízkej budúcnosti.

Ďalšie dôležité informácie

MOŽNÉ RIZIKÁ

Uspieť na trhu v súčasnej situácii je stále náročnejšia úloha. Dosahovať rast finančných ukazovateľov je nesmierne dôležitý cieľ pre všetky podnikateľské subjekty. Naším strategickým zámerom je čo najefektívnejšie využívať všetky dostupné zdroje. Chceme pokračovať v nastúpenej ceste za podnikateľskými úspechmi v celom spektre našej činnosti.

Medzi najväčšie riziká v našom podnikaní patria:

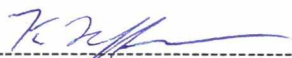
- Rast konkurencie a saturovanie trhu ďalšími obchodnými centrami
- Prípadná nespokojnosť dôležitého zákazníka s prenajatými priestormi a jeho prípadný odchod
- Obmedzovanie nákupov obyvateľstva v dôsledku negatívnych hospodárskych informácií
- Nezaplatenie viacerých veľkých zákaziek a tým spôsobený nedostatok finančných prostriedkov
- Vplyv ukrajinsko-ruského vojnového konfliktu na vývoj cien

ÚČTOVNÍCTVO

Účtovníctvo spoločnosti je vedené externou firmou v súlade s platnou legislatívou a po obsahovej a formálnej stránke vychádza z princípov obecných záväzných právnych predpisov. Účtovné doklady a ďalšie písomnosti sú vedené na zodpovedajúcej úrovni.

Poskytnutie ďalších informácií v súlade so zákonom o účtovníctve

- Podnikateľská činnosť spoločnosti nemá vplyv na životné prostredie.



Kilian Hoffmann

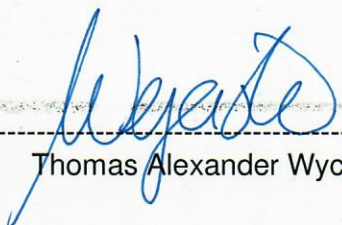
Thomas Alexander Wycislo

Florian Horváth

Tomáš Maroň

Kilian Hoffmann

Florian Horváth



Thomas Alexander Wycislo

Tomáš Maroň

Kilian Hoffmann

Florian Horváth

Thomas Alexander Wycislo

Tomáš Maroň