

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Založenie spoločnosti**

Spoločnosť AUPARK a. s. (s pôvodným názvom Aupark Property Holding) (ďalej len „Spoločnosť“), bola založená 10. júla 2012 a do obchodného registra bola zapísaná 24. júla 2012 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka 5586/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- sprostredkovanie, kúpy, predaja a prenájomu nehnuteľností
- sprostredkovanie obchodu a služieb
- obchodné poradenstvo
- reklamná a propagačná činnosť
- prenájom priemyselného tovaru, leasing
- prenájom motorových vozidiel, leasing
- prieskum trhu
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- prenájom nehnuteľností spojených s doplnkovými službami – obstarávateľské služby spojené s prenájomom
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov
- organizovanie školení, kurzov a seminárov
- vydateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- inzertná činnosť
- tvorba www stránok
- vyučovanie v odbore cudzích jazykov – anglický jazyk
- elektroenergetika – dodávka a distribúcia elektriny
- prevádzkovanie parkovísk (prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti)

3. Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2022	2021
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	2
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

Pracovné zmluvy zamestnancov boli prevedené na spoločnosť URW Slovakia s.r.o. počas bežného účtovného obdobia.

4. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného akcionára dňa 30. marca 2022.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2021 bola uložená do zbierky listín obchodného registra.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 30. marca 2022 schválilo spoločnosť Deloitte Audit, s.r.o., ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo: Benoit Dohin – predseda predstavenstva
Martin Šmigura – podpredseda predstavenstva
Jan Kubíček – podpredseda predstavenstva
Martin Ďuriančík – člen predstavenstva
Martin Makovec – člen predstavenstva
Zuzana Janurová – člen predstavenstva

Dozorná rada: Marek Prokopec
Věra Mrázová
Lukáš Palaščík
Arnaud Burlin

C. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Účtovná závierka Spoločnosti nie konsolidovaná. Spoločnosť AUPARK a.s., má rozhodujúci vplyv a je materskou spoločnosťou s 92,47 percentným podielom v spoločnosti UR P6 s.r.o., so sídlom Einsteinova 18, Bratislava, Spoločnosť AUPARK a.s. nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku, pretože nemá zákonnú povinnosť. Účtovná závierka Spoločnosti nevstupuje do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

D. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern). Účtovníctvo Spoločnosti vedie na základe dodržiavania 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.

K 31. decembru 2022 Spoločnosť vykázala vlastné imanie vo výške 147 973 tis. EUR. Významnou časťou záväzkov k 31. decembru 2022 (359 437 tis. EUR) je záväzok z pôžičiek voči prepojeným účtovným jednotkám (68 949 tis. EUR). Činnosť Spoločnosti závisí od pokračujúcej podpory jej akcionárov a ostatných spriaznených strán. Manažment Spoločnosti predpokladá pokračovanie financovania od existujúcich akcionárov a ostatných spriaznených strán. Spoločnosť vyhodnotila vplyv nedávnych makroekonomických zmien, vrátane vplyvov prebiehajúceho vojenského konfliktu na Ukrajine, vplyvu pandémie Covid-19, rýchlo rastúcej inflácie, energetickej krízy, na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2022, vrátane posúdenia vplyvu na schopnosť Spoločnosti inkasovať pohľadávky a splácať záväzky, vytváranie budúcich výnosov, vplyv potenciálneho nárastu cien, prístup k financovaniu a jeho obmedzenia, prehodnocovanie úsudkov aplikovaných pri tvorbe odhadov a iné záležitosti. Tieto okolnosti nemajú významný vplyv, ktorý by materiálnym spôsobom ovplyvnil schopnosť Spoločnosti nepretržite vykonávať svoju činnosť v dohľadnej budúcnosti.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli Spoločnosťou konzistentne aplikované. V účtovnom období 2022 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Hodnota investície do nehnuteľností (vrátane goodwillu) sa posudzuje porovnaním medzi účtovnou zostatkovou cenou a hodnotou podľa znaleckého posudku spracovaného nezávislým expertom použitím výnosovej metódy. V prípade, že

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

odhadovaná reálna hodnota nehnuteľností je nižšia ako jeho účtovná zostatková cena, Spoločnosť zaúčtuje opravnú položku vo výške zisteného rozdielu. Na základe porovnania hodnoty s aktuálnou zostatkovou cenou v účtovníctve nevznikla potreba účtovať o opravnej položke k nehnuteľnostiam.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Náklady na výskum sa neaktivujú, účtujú sa do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie náklady na vývoj, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých je možné preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas maximálne 5 rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Odpisy dlhodobého nehmotného 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. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Aktivované náklady na vývoj	5	Lineárna	20
Softvér	4	Lineárna	25
Oceniteľné práva (licencia)	8	Lineárna	12,5
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	Jednorazový odpis	100
Goodwill z titulu zlúčenia AUPARK a. s. a AU Entertainment, s.r.o. (2018)	po dobu trvania zmluvy so Cinema City Slovakia s.r.o. do 27.02.2032	Lineárna	7,468354
Goodwill z titulu zlúčenia AUPARK a.s. a Avendre a.s. (2021)	50	Lineárna	2

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia dlhodobého majetku 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. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Budovy	50	Lineárna	2
Stánky	6	Lineárna	16,55
Lavičky, reklamné panely	6	Lineárna	16,66
Vianočná výzdoba	4	Lineárna	25
Zariadenie trafostanice, dieselagregát	12	Lineárna	8,33
Nábytok, nerezové prvky	6	Lineárna	16,66
Stroje, prístroje, zariadenia	8 až 12	Lineárna	8,3 až 12,5
Majetok, ktorého hodnota nepresiahne 1 700 EUR	Rôzne	Jednorazový odpis	100
Vzduchotechnika, výtahy	12	Lineárna	8,33

(c) Finančný majetok

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Medzi Finančný majetok patria cenné papiere, a podiely na základnom imaní ako cenné papiere určené na obchodovanie, cenné papiere v majetku fondu, deriváty, podiely na základnom imaní obchodných spoločností, ktoré nemajú podobu cenných papierov a sú v majetku fondu – reálnou hodnotou. Ďalej ostatné podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám). Spoločnosť eviduje takisto peňažné prostriedky a ceniny, ktoré sú ocenené menovitou hodnotou.

(d) Pohľadávky

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 nevyžiteľné pohľadávky.

(e) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

(f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

(g) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

(h) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

(i) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

(j) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

(k) Deriváty

Spoločnosť člení deriváty na deriváty k obchodovaniu a deriváty zaist'ovacie.

Nakúpené deriváty sa prvotne oceňujú obstarávacou cenou. Následne sa deriváty oceňujú reálnou hodnotou, ktorá predstavuje súčasnú hodnotu očakávaných peňažných tokov plynúcich z týchto transakcií. Pre stanovenie súčasnej hodnoty sa používajú obvyklé na trhu akceptované modely. Do týchto oceňovacích modelov sú potom dosadené parametre zistené na aktívnom trhu ako devízové kurzy, výnosové krivky, volatilita príslušných finančných nástrojov, atď. Všetky finančné deriváty sú vykazované v prípade kladných reálnych hodnôt ako aktíva a v prípade záporných reálnych hodnôt ako pasíva.

(l) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

(m) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu. Poskytnuté zľavy na nájomnom sú časovo rozlišované po dobu nájomnej zmluvy. Zľavy na nájomnom z titulu krytia obdobia sťaženého užívania sú zachytené v účtovnom období, s ktorým časovo súvisia. Výnimku tvoria zľavy, ktoré sa týkajú modifikácie nájomnej zmluvy (napr. predĺženie doby nájomnej zmluvy), sú časovo rozlišované po dobu nájomnej zmluvy.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

E. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 je uvedený v tabuľkách nižšie:

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obsta- rávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	410 894	1 494	192 732 656	0	0	0	193 145 044
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	410 894	1 494	192 732 656	0	0	0	193 145 044
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	330 765	1 494	2 421 016	0	0	0	2 753 275
Prírastky	0	34 287	0	3 251 288	0	0	0	3 285 575
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	365 052	1 494	5 672 304	0	0	0	6 038 850
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	24 084 752	0	0	0	24 084 752
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	11 845 796	0	0	0	11 845 796
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	12 238 956	0	0	0	12 238 956
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	80 129	0	166 226 888	0	0	0	166 307 017
Stav na konci účtovného obdobia	0	45 842	0	174 821 396	0	0	0	174 867 238

Hodnota dlhodobého majetku vrátane goodwillu bola stanovená na základe znaleckého posudku nezávislého znalca, na základe ktorého Spoločnosť rozpustila opravnú položku vo výške 11 845 796 EUR (vid bod b) Informácií o účtovných zásadách a účtovných metódach),

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniťelné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obsta- rávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	410 894	1 494	44 772 044	0	0	0	45 184 432
Prírastky	0	0	0	147 960 612	0	0	0	147 960 612
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	410 894	1 494	192 732 656	0	0	0	193 145 044
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	294 909	1 494	649 334	0	0	0	945 737
Prírastky	0	35 856	0	1 771 682	0	0	0	1 807 538
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	330 765	1 494	2 421 016	0	0	0	2 753 275
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	24 084 752	0	0	0	24 084 752
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	24 084 752	0	0	0	24 084 752
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	115 985	0	44 122 710	0	0	0	44 238 695
Stav na konci účtovného obdobia	0	80 129	0	166 226 888	0	0	0	166 307 017

Údaje o záložných právach k dlhodobému nehmotnému majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľ- ných vecí	Pestova- tel'ské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskyt- nuté preddav- ky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatk u účtovného obdobia	39 608 184	392 321 575	19 902 185	0	0	1 246 140	1 092 097	0	454 170 181
Prírastky	0	2 232 038	155 435	0	0	0	624 594	0	3 012 067
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	938 421	7 244	0	0	0	-945 665	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	39 608 184	395 492 034	20 064 864	0	0	1 246 140	771 026	0	457 182 248
Oprávky									
Stav na začiatk u účtovného obdobia	0	145 026 278	16 684 406	0	0	1 121 784	0	0	162 832 468
Prírastky	0	7 151 538	924 738	0	0	66 842	0	0	8 143 118
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	152 177 816	17 609 144	0	0	1 188 626	0	0	170 975 586
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 984 361	0	0	0	0	0	0	0	1 984 361
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	1 984 361	0	0	0	0	0	0	0	1 984 361
Zostatková hodnota									
Stav na začiatk u účtovného obdobia	37 623 823	247 295 297	3 217 779	0	0	124 356	1 092 097	0	289 353 352
Stav na konci účtovného obdobia	37 623 823	243 314 218	2 455 720	0	0	57 514	771 026	0	284 222 301

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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	39 608 184	391 723 616	19 796 963	0	0	1 246 140	173 455	0	452 548 358
Prírastky	0	159 000	0	0	0	0	1 462 823	0	1 621 823
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	438 959	105 222	0	0	0	-544 181	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	39 608 184	392 321 575	19 902 185	0	0	1 246 140	1 092 097	0	454 170 181
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	137 838 998	15 466 794	0	0	996 459	0	0	154 302 251
Prírastky	0	7 187 280	1 217 612	0	0	125 325	0	0	8 530 217
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	145 026 278	16 684 406	0	0	1 121 784	0	0	162 832 468
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 984 361	0	0	0	0	0	0	0	1 984 361
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	1 984 361	0	0	0	0	0	0	0	1 984 361
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	37 623 823	253 884 618	4 330 169	0	0	249 681	173 455	0	296 261 746
Stav na konci účtovného obdobia	37 623 823	247 295 297	3 217 779	0	0	124 356	1 092 097	0	289 353 352

Údaje o záložných právach k dlhodobému hmotnému majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	284 222 301
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou.

Spoločnosť neeviduje žiaden nehnuteľný majetok, pri ktorom nebolo vlastnícke právo zapísané do katastra nehnuteľností.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

2. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 je uvedený v tabuľkách nižšie:

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. Celku	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DFM	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	3 597 502	0	0	0	0	0	0	0	3 597 502
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	3 597 502	0	0	0	0	0	0	0	3 597 502
Oprávky									
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
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	3 597 502	0	0	0	0	0	0	0	3 597 502
Stav na konci účtovného obdobia	3 597 502	0	0	0	0	0	0	0	3 597 502

Podielové cenné papiere tvorí 92,47 % podiel v dcérskej účtovnej jednotke UR P6 s. r. o.

Spoločnosť po zohľadnení hodnoty vlastného imania dcérskej spoločnosti a reálnej hodnoty majetku vlastneného dcérskou spoločnosťou neidentifikovala zníženie hodnoty finančného majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. Celku	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DFM	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	3 327 971	0	0	0	0	0	0	0	3 327 971
Prírastky	269 531	0	0	0	0	0	0	0	269 531
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	3 597 502	0	0	0	0	0	0	0	3 597 502
Oprávky									
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
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	3 327 971	0	0	0	0	0	0	0	3 327 971
Stav na konci účtovného obdobia	3 597 502	0	0	0	0	0	0	0	3 597 502

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

3. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie (rok 2022)				
	Stav opravnej položky k 31.12.2021	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav opravnej položky k 31.12.2022
A	b	C	D	E	f
Pohľadávky z obchodného styku	3 048 323	100 742	0	193 969	2 955 096
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného 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	3 048 323	100 742	0	193 969	2 955 096

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2022	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
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 združeníu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 664 613	3 416 277	5 080 890
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	25 031	0	25 031
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	1 177 535	0	1 177 535
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeníu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	465 043	0	465 043
Daňové pohľadávky a dotácie	29 343	0	29 343
Iné pohľadávky	47 768	0	47 768
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 409 333	3 416 277	6 825 610

Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku predstavujú pohľadávky z titulu cashpoolingu.

Veková štruktúra pohľadávok za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2021	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
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 združeníu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 107 068	3 812 810	4 919 878
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	13 696	0	13 696
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	1 383 528	0	1 383 528
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeníu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	850	0	850
Iné pohľadávky	1 006 634	0	1 006 634
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 511 776	3 812 810	7 324 586

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2022	31.12.2021
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	3 416 279	3 812 810
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	3 409 331	3 511 776
Krátkodobé pohľadávky spolu	6 825 610	7 324 586
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie (2022)	
	Hodnota pohľadávky	
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia		0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo		6 825 610
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať		0

4. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a cenné papiere. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	31.12.2022	31.12.2021
Pokladnica, ceniny	0	0
Bežné bankové účty	14 934 090	13 879 066
Bankové účty terminované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	14 934 090	13 879 066

5. Deriváty

Spoločnosť uzavrela 5 zmlúv na inerest rate swapy (ďalej len „IRS“) dňa 4.6.2021. Podkladová istina činila 203 500 000 EUR k 31. 12. 2022 a k 31. 12. 2021. Interest rate swapy boli uzatvorené na obdobie od 26.5.2021 do 27.4.2026.

Deriváty zahŕňajú:

Položka	31.12.2022		Zabezpečená položka
	pohľadávky	záväzku	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			
IRS	20 507 417	-	203 500 000
Vlastné imanie			
	31.12.2021		Zabezpečená položka
	pohľadávky	záväzku	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			
IRS	-	353 419	203 500 000
	31.12.2022		
	31.12.2021		
Položka	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na
	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie	Výsledok hospodárenia
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			
IRS	-	20 860 836	-

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Názov položky	31.12.2022	31.12.2021
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	3 518 722	4 244 187
Licenčný poplatok	2 200 000	2 400 000
Up-front fee – poplatky súvisiace s úverom	1 087 114	1 572 617
Conclusion fee – poplatok pri uzatvorení zmluvy	218 702	261 725
Ostatné	12 906	9 845
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	818 096	835 446
Licenčný poplatok	200 000	200 000
Up-front fee – poplatky súvisiace s úverom	485 503	485 503
Conclusion fee – poplatok pri uzatvorení zmluvy	43 023	43 023
Ostatné	89 570	106 920
Príjmy budúcich období dlhodobé – ostatní:	431 857	117 884
Príjmy budúcich období krátkodobé – ostatní:	2 130 904	2 153 118

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie**

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti P.

Základné imanie tvorí 7 525 000 akcií na meno v menovitej hodnote 1 EUR. Prevoditeľnosť akcií nie je obmedzená. Spoločnosť vytvorila zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov vo výške 2 500 EUR a z nerozdeleného zisku za rok 2019 vo výške 10% zisku t. j. 883 979 EUR.

2. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie (rok 2022)				Stav 31.12.2022 f
	Stav 31.12.2021 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
A					
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	688 278	815 130	658 484	6 494	838 430
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
IC charges	0	0	0	0	0
Nevyfaktúrované služby	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé					
Rezerva na bonusy vrátane sociálneho zabezpečenia	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky	19 500	9 300	19 500	0	9 300
Nevyfakturované služby	668 778	805 830	638 984	6 494	829 130

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ

2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Iné	0	0	0	0	0
	688 278	815 130	658 484	6 494	838 430
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	688 278	815 130	658 484	6 494	838 430

Nevyfakturované služby predstavujú služby súvisiace s prevádzkou nákupného centra.

Prehľad o rezervách za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Stav 31.12.2020 b	Bežné účtovné obdobie (rok 2021)			Stav 31.12.2021 F
		Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
a					
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	88 110	688 278	66 296	21 814	688 278
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	17 535	0	0	17 535	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
IC charges	0	0	0	0	0
Nevyfakturované služby	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	17 535	0	0	17 535	0
Ostatné rezervy krátkodobé					
Rezerva na bonusy vrátane sociálneho zabezpečenia	37 235	0	37 235	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	14 940	19 500	10 661	4 279	19 500
Nevyfakturované služby	18 400	668 778	18 400	0	668 778
Iné	0	0	0	0	0
	70 575	688 278	66 296	4 279	688 278
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	70 575	688 278	66 296	4 279	688 278

3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31.12.2022	31.12.2021
Závazky po lehote splatnosti	603 331	205 061
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	4 322 791	2 613 195
Krátkodobé záväzky spolu	4 926 122	2 818 256
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov bez odloženého daňového záväzku	71 751 089	72 432 158
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	71 751 089	72 432 158

4. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Názov položky	31.12.2022	31.12.2021
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-231 407 651	-209 675 916
- odpočítateľné	16 676 637	28 691 610
- zdaniteľné	-248 084 288	-238 367 526
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:		
- odpočítateľné	2 701 061	1 409 532
- zdaniteľné	-20 507 417	353 419
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	18 310 080	11 779 820
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	4 931 183	3 673 103
Uplatnená daňová pohľadávka	1 364 463	1 199 341
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	165 122	0
Zaúčtovaná do vlastného imania		0
Odložený daňový záväzok	-53 421 007	-43 383 326
Zmena odloženého daňového záväzku	-8 673 219	-2 888 617
Zaúčtovaná ako náklad	4 531 784	-2 962 835
Zaúčtovaná do vlastného imania	-4 306 558	74 218

Odložená daňová pohľadávka vykázaná vo vlastnom imaní vzniká z vykázanej reálnej hodnoty úrokových swapov v zaisťovacom účtovníctve.

Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok je vykázaný v súvahe netto. Spoločnosť neúčtovala o odloženej daňovej pohľadávke z možnosti umorovať daňové straty v plnej výške, pretože jej využiteľnosť je neistá.

5. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31.12.2022	31.12.2021
Začiatkový stav sociálneho fondu	0	14 580
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	0	674
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	0	674
Čerpanie sociálneho fondu	0	15 254
Konečný zostatok sociálneho fondu	0	0

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov. V roku 2021 sa podľa §6 ods. 4 zákona o sociálnom fonde a na základe prevodu práv a povinností z pracovnoprávných vzťahov previedla nevyčerpaná časť sociálneho fondu na nového zamestnávateľa URW Slovakia s.r.o.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

6. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021
a	b	c	d	e	f
Konzorciálny úver	EUR	3M EURIBOR+margin 2,15%	26.05.2026	229 500 000	229 500 000
Dlhodobé bankové úvery spolu				229 500 000	229 500 000
Krátkodobé bankové úvery				0	0
Spolu				229 500 000	229 500 000

Výška nesplatených úrokov z úveru k 31.12.2022 je vo výške 52 709 EUR.

Úver vo výške 229 500 000 EUR je zabezpečený finančnými nástrojmi popísanými v bode F.5. Deriváty

Bankové úvery sú zabezpečené záložnými právami k aktívam na základe podpísaných zmlúv s bankami v rámci Konzorcia.

Štruktúra pôžičiek za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie od spriaznených strán je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé pôžičky spolu	EUR	3,50%	27.05.2025	68 948 938	68 948 938
Krátkodobé finančné výpomoci spolu				0	0
Spolu				68 948 938	68 948 938

Výška nesplatených úrokov k 31.12.2022 je vo výške 368 685 EUR.

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Ide o tieto položky:

Názov položky	31.12.2022	31.12.2021
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	597 804
Úroky z úveru	0	0
Iné	0	597 804
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	1 486 772	1 000 973
Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku	1 477 588	996 071
Ostatné	9 184	4 902
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	2 015	7 188
Nájomné fakturované dopredu	0	0
Dotácie na hospodársku činnosť	0	0
Emisné kvóty	0	0
Ostatné	2 015	0
Spolu	1 488 787	1 605 965

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

G. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Oblasť odbytu a	Nájomné		Energie		Služby a tovar		Spolu	
	2022 b	2021 c	2022 d	2021 e	2022 f	2021 g	2022	2021
Slovenská republika	27 397 453	22 286 512	2 459 180	1 631 193	5 517 286	5 108 194	35 373 918	29 025 899
Česká republika	0	0	0	0	0	0	0	0
Iné	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolu	27 397 453	22 286 512	2 459 180	1 631 193	5 517 286	5 108 194	35 373 918	29 025 899

2. Aktivácia nákladov, výnosy z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti

Prehľad o výnosoch pri aktivácii nákladov, výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2022	2021
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Ostatná aktivácia	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	2 297 971	2 565 980
Zmluvné pokuty	10 357	180 751
Parkovné	0	0
Predaj druhotných surovín	7 693	7 163
Refakturácie	0	0
Ostatné výnosy - poisťovne	0	0
Ostatné	2 279 921	2 378 066
Finančné výnosy, z toho:	0	0
Kurzové zisky, z toho:	0	0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	715 526	46 378
Bankové úroky	10 629	9 473
Výnosy z derivátových operácií	704 319	36 905
Kurzové zisky	578	0
Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt :	0	0
Náhrada škody zo živelných pohrôm od poisťovne	0	0

3. Čistý obrat

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítormi [§ 19 ods. 1 písm. a) zákona o účtovníctve] je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2022	2021
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	35 373 918	29 025 899
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Čistý obrat spolu	35 373 918	29 025 899

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

H. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH**1. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady**

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a mimoriadnych nákladoch:

Názov položky	2022	2021
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	12 246 061	9 438 265
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>19 500</i>	<i>21 221</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	19 500	21 221
Súvisiace audítorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>12 226 561</i>	<i>9 417 044</i>
Licenčné poplatky	200 000	200 000
Ostatné náklady spojené s prevádzkou nehnuteľnosti	467 799	398 021
Nájomné	363 143	356 385
Technická údržba	476 481	431 078
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	1 167 499	835 912
Právne a ekonomické poradenstvo	229 226	180 980
Opravy a servisy	1 807 306	1 340 805
Strážna služba	790 587	767 505
Upratovanie	1 157 665	1 062 611
Správa nehnuteľnosti	5 504 966	3 764 047
Valuácie	16 400	41 400
Ostatné	45 489	38 300
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	846 905	978 634
Manká a škody	0	0
Odškodné	0	0
Odpis pohľadávok	574 752	294 692
Spotrebná daň z elektriny	0	0
Dary	0	0
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	100 742	551 587
Poistenie nehnuteľností	152 657	115 306
Ostatné	18 754	17 049
Finančné náklady, z toho:	8 717 511	9 972 909
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>898</i>	<i>11 033</i>
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	-4

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

I. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	14 124 426			-25 263 485		
teoretická daň		2 965 487	21 %		-5 305 332	21%
Daňovo neuznané náklady	404 827	85 014	1 %	87 118	18 295	0%
Výnosy nepodliehajúce dani						
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	6 267 429	1 316 160	9%	11 067 629	2 324 202	-9%
Iné	0	0	0%	0	0	0%
Spolu	20 796 682	4 366 661	31%	-14 108 738	-2 962 835	12%
Splatná daň z príjmov		0			0	0%
Odložená daň z príjmov		4 366 661	31%		-2 962 835	12%
Celková daň z príjmov		4 366 661	31%		-2 962 835	12%

Spoločnosť v roku 2021 a 2022 nevykázala daňovú povinnosť.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Informácie o iných záväzkoch a majetku**

Spoločnosť nemá podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

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

K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Hrubé príjmy členov štatutárnych orgánov Spoločnosti za ich činnosť pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 0 EUR (v roku 2021: 0 EUR), hrubé príjmy dozorných orgánov Spoločnosti vo výške 0 EUR (v roku 2021: 0 EUR).

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť uskutočnila v priebehu účtovného obdobia nasledujúce transakcie so spriaznenými osobami:

	2022	2021
Nájomné a služby prenájmu	2 516 903	2 410 320
Ostatné služby	54 336	25 085
Finančné výnosy	10 373	9 292
Výnosy spolu	2 581 612	2 444 697
Náklady na nákup elektriny	1 825 961	1 206 184
Poskytnuté služby	5 475 893	3 768 200
Ostatné nákupy	72 833	90 523
Finančné náklady	2 437 931	7 021 676
Náklady spolu	9 812 618	12 086 583

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2022	31.12.2021
Cashpooling	1 177 535	1 389 821
Pohľadávky z obchodného styku	25 030	13 696
Spolu aktíva	1 202 565	1 403 517
Úvery	69 317 623	69 439 565
Dlhopisy	0	0
Záväzky z obchodného styku	940 251	506 782
Pasíva spolu	70 257 874	69 946 347

Hodnota úverov obsahuje časové rozlíšenie úrokov.

M. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Prebiehajúca vojenská operácia na Ukrajine a súvisiace sankcie namierené proti Ruskej federácii môžu mať dopad na európske hospodárstvo a na celý svet. Účtovná jednotka nemá žiadnu významnú priamu expozíciu voči Ukrajine, Rusku ani Bielorusku. Dopad na všeobecnú ekonomickú situáciu si však môže vyžadovať prehodnotenie určitých predpokladov a odhadov. Do dátumu zostavenia účtovnej závierky sa neukázalo, že by táto situácia viedla k potrebe významných úprav účtovnej hodnoty určitých aktív a pasív v bežnom a nasledujúcom účtovnom období. Vedenie Spoločnosti medzinárodnú situáciu neustále sleduje.

Dlhodobejší dopad môže ovplyvniť aj objemy obchodovania, peňažné toky a ziskovosť. Napriek tomu spoločnosť ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky aj naďalej plní svoje záväzky k dátumu ich splatnosti, a preto stále uplatňuje predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti pri zostavovaní účtovnej závierky.

K dátumu zostavenia účtovnej závierky nie sú vedeniu spoločnosti známe žiadne iné významné následné udalosti, ktoré by ovplyvnili účtovnú závierku k 31. decembru 2022.

N. INÉ

Na podsúvahových účtoch je vedený zapožičaný majetok - plynové masky s príslušenstvom v hodnote 1 811 EUR. Majetok je vo vlastníctve Obvodného úradu Bratislava.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

O. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie (2022)				
	Stav k 31.12.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12. 2022
A	b	c	d	e	f
Základné imanie	7 525 000	0	0	0	7 525 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0				
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-279 201	16 554 278	0	0	16 275 078
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	883 979	0	0	0	883 979
Nedeliteľný fond	2 500	0	0	0	2 500
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0				
Nerozdelený zisk minulých rokov	148 141 288	0	0	-12 000 000	136 141 288
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-22 300 650	-22 300 650
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-22 300 650	9 757 765		22 300 650	9 757 765
Vyplatené dividendy	0	0	-12 000 000	12 000 000	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	133 972 916	26 312 043	-12 000 000	0	148 284 960

Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov zahrnuje pohyb reálnej hodnoty derivátov a odloženú daňovú pohľadávku z titulu derivátov.

Spoločnosť v roku 2022 vyplatila dividendy v objemu 12 000 000 EUR.

Spoločnosť k 31.12.2022 vykázala vlastné imanie v hodnote 148 284 960 EUR.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 7 2 4 0 3 7 7

DIČ 2 0 2 3 5 8 2 7 3 7

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie (2021)				
	Stav k 31.12.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2021
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	7 525 000	0	0	0	7 525 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	20 700 000	36 383 562	0	-57 083 562	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-353 419	74 218	0	-279 201
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	883 979	0	0	0	883 979
Nedeliteľný fond	2 500	0	0	0	2 500
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	148 141 288	0	0	148 141 288
Neuhradená strata minulých rokov	-53 992 954	0	0	53 992 954	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 090 608	-22 300 650	0	3 090 608	-22 300 650
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	-27 972 083	161 870 781	74 218	0	133 972 916

Nerozdelený zisk z predchádzajúcich rokov zahŕňa výsledok fúzie spoločností Avendre a.s. a AUPARK a.s. k 1.7.2021.

Spoločnosť v roku 2021 vytvorila ostatné kapitálové fondy z príspevkov akcionárov, ktoré použila na zníženie strát z minulých období.

Spoločnosť k 31.12.2021 vykázala vlastné imanie v hodnote 133 972 916 EUR. Účtovná strata za rok 2021 bola prerozdelená nasledovne:

Názov položky	2021
Účtovná strata	22 300 650
Rozdelenie účtovnej straty	2021
Prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov	22 300 650
Spolu	22 300 650

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4	7	2	4	0	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	5	8	2	7	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

P. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2022

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe.

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.

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