

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2023

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

AUPARK Žilina, spol. s r.o.
Veľká okružná 59A
010 01 Žilina

Spoločnosť AUPARK Žilina, spol. s r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 18. novembra 2003 a do Obchodného registra bola zapísaná 16. decembra 2003 (Obchodný register Okresného súdu v Žiline, oddiel Sro, vložka č.60257/L).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

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

Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 23.06.2023 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

Údaje o skupine

Konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu s názvom NE Property B.V., ktorej súčasťou je Spoločnosť ako dcérska účtovná jednotka, zostavuje NE Property B.V. so Strawinskylaan 563, WTC Zuidas, Tower Ten, 5th Floor, 1077 XX Amsterdam, Holandské kráľovstvo. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu s názvom Nepi Rockcastle, ktorej súčasťou je aj konsolidovaná účtovná závierka podľa prvej vety zostavuje Nepi Rockcastle N.V. so sídlom Strawinskylaan 563, WTC Zuidas, Tower Ten, 5th Floor, 1077 XX Amsterdam, Holandské kráľovstvo. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 23.06.2023 spoločnosť Ernst & Young Slovakia spol. s r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2023.

Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stavk 31.12.2023	Stavk 31.12.2022
Konatelia:	Nicola Perucconi od 16.04.2020 Marek Pawel Noetzel od 16.04.2020	Nicola Perucconi od 16.04.2020 Marek Pawel Noetzel od 16.04.2020

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
NE Property B.V.	6 639	100	100	100	0
Spolu	6 639	100	100	100	0

29. augusta 2019 sa spoločnosť NE Property Coöperatief U.A. premenovala na NE Property B.V.

Na základe zmluvy o záložnom práve na obchodný podiel uzatvorenej dňa 04. novembra 2016 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníkov v prospech banky VÚB, a.s., Bratislava.

Spoločnosť nemá v evidencii žiadnych zamestnancov.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

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

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30 rokov	Lineárna	3,33
Samostatný hnutelný majetok	3-12 rokov	Lineárna	33,3 – 8,33
Stroje, prístroje a zariadenia	4-6 rokov	Lineárna	25 – 16,66

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

c) Goodwill

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

Goodwill sa účtuje pri zlúčení, splynutí a rozdelení, ak účtovná hodnota podielu jednej zúčastnenej spoločnosti v inej zúčastnenej spoločnosti je vyššia než reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na tento podiel, pričom účtovnou hodnotou podielu pri splynutí a rozdelení sa rozumie hodnota podielu ocenená reálnou hodnotou. Záporný goodwill sa účtuje v prospech účtu 015 – Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej

výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom, znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 – Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri zlúčení, splnutí a rozdelení. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

d) Pohľadávky

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

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

Opravné položky sa vytvárajú aj k pohľadávkam, ktoré sú po splatnosti menej ako jeden rok v prípade, že existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

e) Finančné účty

Finančné účty tvoria zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

g) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

h) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Spoločnosť vytvorila rezervy na audítorske služby a služby spojené s ocenením budovy.

i) Záväzky

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

j) Splatná daň z príjmu

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

k) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

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

l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

m) Operatívny leasing (Spoločnosť je prenajímateľ)

Nájom, pri ktorom významnú časť rizík a potencionálnych ziskov spojených s vlastníctvom nesie Spoločnosť je klasifikovaný ako operatívny leasing. Majetok, ktorý je predmetom operatívneho leasingu sa odpisuje po dobu jeho odhadovanej živostnosti. Základ pre výpočet odpisov je určený ak rozdiel medzi obstarávacou cenou daného aktíva a jeho odhadovanou reziduálnou hodnotou, t.j. cenou, za ktorú by bolo možné majetok v súčasnosti odpredať ak by majetok bol už v stave očakávanom na konci jeho ekonomickej živostnosti.

n) Cudzía mena

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

o) Vykazovanie výnosov

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z prenájmu vlastných nehnuteľností.

p) Oprava chýb minulých období

V roku 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2023	2 074 855	71 168 561	4 255 698	0	0	0	295 478	0	77 794 592
Prírastky	0	224 372	27 442	0	0	0	413 508	0	665 322
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	295 478	0	0	0	0	-295 478	0	0
Stav k 31.12.2023	2 074 855	71 688 411	4 283 140	0	0	0	413 508	0	78 459 914
Oprávky									
Stav k 1.1.2023	0	26 909 980	3 903 181	0	0	0	0	0	30 813 161
Prírastky	0	2 356 673	126 217	0	0	0	0	0	2 482 890
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	18 934	-18 934	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	29 285 587	4 010 464	0	0	0	0	0	33 296 051
Opravné položky									
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2023	2 074 855	44 258 581	352 517	0	0	0	295 478	0	46 981 431
Stav k 31.12.2023	2 074 855	42 402 824	272 676	0	0	0	413 508	0	45 163 863

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2022	2 074 855	70 744 498	4 269 314	0	0	0	62 517	0	77 151 184
Prírastky	0	405 380	9 535	0	0	0	268 236	0	683 151
Úbytky	0	3 366	30 942	0	0	0	5 435	0	39 743
Presuny	0	22 050	7 790	0	0	0	-29 840	0	0
Stav k 31.12.2022	2 074 855	71 168 561	4 255 698	0	0	0	295 478	0	77 794 592
Oprávky									
Stav k 1.1.2022	0	24 559 123	3 616 816	0	0	0	0	0	28 175 939
Prírastky	0	2 354 223	317 307	0	0	0	0	0	2 671 530
Úbytky	0	3 366	30 942	0	0	0	0	0	34 308
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	26 909 980	3 903 181	0	0	0	0	0	30 813 161
Opravné položky									
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2022	2 074 855	46 185 375	652 498	0	0	0	62 517	0	48 975 245
Stav k 31.12.2022	2 074 855	44 258 581	352 517	0	0	0	295 478	0	46 981 431

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2023	Hodnota k 31.12.2022
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	43 937 679	45 793 436

Iné informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Spoločnosť má uzatvorenú poisťnú zmluvu so spoločnosťou Colonnade Insurance SA Luxembourg, so sídlom 82-94 Buzesti Street , 10th Floor, District 1, Bukurešť, Rumunsko. Poistná suma je vo výške 100 386 880,- €. Poistenie poskytuje poisťnú ochranu budovy OC AUPARK Žilina pred materiálnymi škodami, všetky riziká, terorizmus, porucha strojov a elektronických zariadení a náhrada straty príjmu v dôsledku rizík, ktoré sú predmetom poistenia.

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

V roku 2023 spoločnosť netvorila opravnú položku k nadobudnutému majetku.

3. Pohľadávky

Spoločnosť nevykazuje dlhodobé pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2023	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2023
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	6 944	0	0	6 944
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	6 944	0	0	6 944
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	0	6 944	0	0	6 944

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2022	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2022
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	491	0	0	491	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	491	0	0	491	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	491	0	0	491	0

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	9 505	9 505
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-0	0	
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	9 505	9 505
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 784 694	0	1 784 694
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 784 694	0	1 784 694
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 784 694	9 505	1 794 199

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	183 692	8 311	192 003
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	183 692	0	183 692
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	8 311	8 311
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 493 057	0	1 493 057
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 493 057	0	1 493 057
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 676 749	8 311	1 685 060

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

Pohľadávky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	1 794 199	1 685 060

4. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2023	k 31.12.2022	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Dlhodobé pôžičky:							
Prepojeným účtovným jednotkám	EUR	2	31. December 2025	14 581 834	14 581 834	14 581 834	14 581 834
Krátkodobé pôžičky:							
Úroky	EUR	n/a		1 784 694	1 493 057	1 784 694	1 493 057
Spolu						16 366 528	16 074 891

5. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

6. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	1 023	6 182
poistenie	1 023	6 182
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	196 949	5 081
poistné plnenia	0	5 081
TP 2023	196 949	
Spolu	197 972	11 263

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. Odložený daňový záväzok

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

3. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2023:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	2 518 574	0	0	2 518 574
Odložený daňový záväzok	0	2 518 574	0	0	2 518 574
Dlhodobé záväzky spolu	0	2 518 574	0	0	2 518 574
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	267 250	0	267 250
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	235 588	0	235 588
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	31 662	0	31 662
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	773 221	0	773 221
Daňové záväzky a dotácie	0	0	764 672	0	764 672
Iné záväzky	0	0	8 549	0	8 549
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 040 471	0	1 040 471

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	2 229 273	0	0	2 229 273
Odložený daňový záväzok	0	2 229 273	0	0	2 229 273
Dlhodobé záväzky spolu	0	2 229 273	0	0	2 229 273

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	48 332	0	48 332
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	48 322	0	48 322
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	711 433	0	711 433
Daňové záväzky a dotácie	0	0	711 433	0	711 433
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	759 765	0	759 765

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

Záväzky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	48 643 972	51 025 474

Spoločnosť AUPARK Žilina spol. s r.o. má zazmluvnený úver s bankou Všeobecná úverová banka a.s.. Hodnota nesplatených úverov predstavuje k 31.12.2023 48 643 972 EUR a k 31.12.2022 51 025 474 EUR.

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

4. Rezervy

Spoločnosť nevykazuje dlhodobé rezervy.

Prehľad pohybu rezerv za rok 2023 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2023	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2023
Krátkodobé rezervy, z toho:	66 660	50 271	66 660	0	50 271
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	66 660	50 271	66 660	0	50 271
rezerva na audit	7 200	11 400	7 200	0	11 400
rezerva na ocenenie	2 965	3 330	2 965	0	3 330
rezerva na dodávky	56 495	35 541	56 495	0	35 541
Rezervy spolu	66 660	50 271	66 660	0	50 271

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	1.1.2022	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2022
Krátkodobé rezervy, z toho:	176 696	66 660	176 696	0	66 660
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	176 696	66 660	176 696	0	66 660
rezerva na audit	9 000	7 200	9 000	0	7 200
rezerva na ocenenie	2 965	2 965	2 965	0	2 965
rezerva na dodávky	0	56 495	0	0	56 495

rezerva na ICO služby	164 731	0	164 731	0	0
Rezervy spolu	176 696	66 660	176 696	0	66 660

Rezervy vytvorené v roku 2023 Spoločnosť plánuje použiť v priebehu nasledujúceho roka.

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2023	k 31.12.2022	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						45 943 972	48 014 600
bankový úver VUB	EUR	EURIBOR + 1,70% p.a.	31.03.2029	45 943 972	48 014 600	45 943 972	48 014 600
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						2 700 000	3 010 874
bankový úver VUB	EUR	EURIBOR + 1,70% p.a.	31.12.2024	2 700 000	3 010 874	2 700 000	3 010 874
Spolu						48 643 972	51 025 474

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
opravy	0	0
úroky	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	6 182
poistenie	0	6 182
Spolu	0	6 182

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2023	2022
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	9 724 289	8 431 446
Tržby z predaja služieb	9 724 289	8 431 446
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	65 819	115 937
Čistý obrat celkom	9 790 108	8 547 383

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu	Prenájom vlastných nehnuteľností		Refakturácia		Ostatné		Spolu	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Slovensko	9 721 728	8 425 604	2 561	5 842	0	0	9 724 289	8 431 446
Spolu	9 721 728	8 425 604	2 561	5 842	0	0	9 724 289	8 431 446

3. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2023	2022
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	65 819	115 937
výnos -. Poistenie	6 182	53 048
výnosy z poistného plnenia	11 815	14 917
výnos - daň z nehnuteľnosti	47 822	47 822
Ostatné	0	150
Finančné výnosy, z toho:	395 938	291 637
Kurzové zisky:	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>395 938</i>	<i>291 637</i>
výnosové úroky	395 938	291 637

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2023	2022
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	438 386	367 478
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	25 562	21 465
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	25 562	21 465
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	412 824	346 013
Opravy	26 948	25 614
Ostatné	1 037	5 535
Právne, ekonomické a iné služby	9 237	11 480
Strategický manažment	375 602	303 384
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	14 964	32 330
Poistenie	6 944	35 969
Ostatné	8 020	-3 639
Finančné náklady, z toho:	2 424 394	1 087 509
<i>Kurzové straty:</i>	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	2 424 394	1 087 509
Úroky z úveru	2 424 195	1 044 790
Bankové poplatky	199	199
Amortizácia nákladov pôžičiek	0	42 520

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2023
Dlhodobý majetok	-10 625 751	0	-1 402 232	-12 027 983
Rezervy	10 165	0	4 565	14 730
Ostatné	0	0	20 044	20 044
Celkom	-10 615 586	0	-1 377 623	-11 993 209
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21	21	21
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	-2 229 273	0	-289 301	-2 518 574
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	-2 229 273		-289 301	-2 518 574
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	0		0	0
Odložený daňový záväzok	2 229 273		289 301	2 518 574

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

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

Názov položky	2023			2022		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	4 777 590			4 632 363		
teoretická daň		1 003 294	21		972 796	21
Daňovo neuznané náklady	36 212	7 605		1 761	370	0
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Iné	59 595	12 514	-6	-1 956 381	-410 840	-9
Spolu	4 873 397	1 023 413	21	2 677 743	562 326	12
Splatná daň z príjmov		734 112	15		635 266	14
Odložená daň z príjmov		289 301	6		-72 940	-2
Celková daň z príjmov		1 023 413	21		562 326	12

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Podmieneným záväzkom sa rozumie:

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

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

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

Po 31. decembri 2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2023.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2023	2022
Nákup služieb	NE Property B.V.	375 602	303 384
	Nepi Slovakia Management	525	0
	Aupark Žilina SC a.s.	0	740
Predaj služieb	Aupark Žilina SC a.s.	9 721 728	8 425 604
Poistenie (výnos)	Aupark Žilina SC a.s.	6 182	53 048
Daň z nehnuteľnosti (výnos)	Aupark Žilina SC a.s.	47 822	47 822
Úroky (kreditné)	NE Property B.V.	291 637	291 637
		Stav k	Stav k
		31.12.2023	31.12.2022
Závazky z obchodného styku	Nepi Slovakia Management	630	0
	Aupark Žilina SC a.s.	214 958	0
Ostatné záväzky	Aupark Žilina SC a.s.	6 134	0
Poskytnuté pôžičky	NE Property B.V.	14 581 834	14 581 834
Nevyfakturované dodávky	Aupark Žilina SC a.s.	20 000	0
Pohľadávky z obchodného styku	Aupark Žilina SC a.s.	0	183 692
Ostatné pohľadávky	NE Property B.V.	1 784 694	1 493 057
Výnosy budúcich období ICO	Aupark Žilina SC a.s.	0	6 182
Príjmy budúcich období ICO	Aupark Žilina SC a.s.	196 949	0

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

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

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2023				31.12.2023
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
Ostatné kapitálové fondy	1 500 000	0	0	0	1 500 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	664	0	0	0	664
Nerozdelený zisk minulých rokov	17 886 971	0	9 000 000	4 070 037	12 957 008
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	4 070 037	3 754 177	0	-4 070 037	3 754 177
Vlastné imanie spolu	23 464 311	3 754 177	9 000 000	0	18 218 488

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2022				31.12.2022
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
Ostatné kapitálové fondy	1 500 000	0	0	0	1 500 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	664	0	0	0	664
Nerozdelený zisk minulých rokov	15 683 137	0	0	2 203 835	17 886 971
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 203 835	4 070 037	0	-2 203 835	4 070 037
Vlastné imanie spolu	19 394 275	4 070 037	0	0	23 464 311

Hodnota splateného základného imania predstavuje 6 639 EUR.

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2022

Účtovný zisk za rok 2022 vo výške 4 070 037 EUR bol preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov.

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť zisk za rok 2023 nasledovne:

Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku 2023
Prevod do nerozdeleneho zisku minulých rokov	3 754 177
Spolu	3 754 177

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2023	2022
Výsledok hospodárenia pred zdanením	4 777 590	4 632 363
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 482 890	2 671 518
Zmena stavu rezerv	-16 389	-110 036
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	6 944	0
Úrokové náklady (netto)	2 028 257	753 153
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	9 279 292	7 946 998
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-4 211	-442 929
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	401 253	129 179
Prevádzkové peňažné toky	9 676 334	7 633 248
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	9 676 334	7 633 248
Prevádzkové peňažné toky	9 676 334	7 633 248
Prijaté úroky	104 301	291 637
Zaplatené úroky	-2 105 693	-670 316
Zaplatená daň z príjmov	-860 845	-419 955
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	6 814 0	6 834 614
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-665 322	-677 704
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-665 322	-677 704
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-2 700 000	-2 025 000
Vyplatené dividendy	-9 000 000	
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-11 700 000	-2 025 000
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-5 551 225	4 131 910
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	14 292 077	10 160 167

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka

8 740 852 14 292 077