

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2023

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

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

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 23. júna 2023 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. 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.

5. Údaje o skupine

Konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu s názvom NE Property B.V., ktorej súčasťou je Spoločnosť ako dcérska účtovná jednotka, zostavuje NE Property B.V. so sídlom 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.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnáva žiadnych zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 23.júna 2023 spoločnosť Ernst & Young Slovakia spol. s r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2023.

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Predstavenstvo:	Marek Paweł Noetzel, predseda predstavenstva (od 16.04.2020) Nicola Perucconi, člen predstavenstva (od 16.04.2020) Rafał Elżanowski, člen predstavenstva (od 16.04.2020)	Marek Paweł Noetzel, predseda predstavenstva (od 16.04.2020) Nicola Perucconi, člen predstavenstva (od 16.04.2020) Rafał Elżanowski, člen predstavenstva (od 16.04.2020)
Dozorná rada:	Alexandru Florescu Adela-Mariana Tapurin Eliza Predoiu	Alexandru Florescu Adela-Mariana Tapurin Eliza Predoiu

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2023.

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
NE Property B.V.	33 194	100	100	0	0
Spolu	33 194	100	100	0	0

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2022.

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
NE Property B.V.	33 194	100	100	0	0
Spolu	33 194	100	100	0	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

K 31. decembru 2023 Spoločnosť dosiahla stratu vo výške 6 633 684 EUR (k 31. decembru 2022: stratu 4 986 325 EUR). Dňa 2. februára 2024 Spoločnosť obdržala list, ktorým spoločnosť Nepi Rockcastle plc. potvrdzuje, že skupina Nepi Rockcastle plc. bude pokračovať v poskytovaní finančnej podpory Spoločnosti na obdobie 12 mesiacov odo dňa schválenia účtovnej závierky, v prípade, že Spoločnosť nebude mať k dispozícii dostupné finančné prostriedky tak, aby si mohla plniť svoje splatné záväzky a ďalej pokračovať vo svojej činnosti.

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

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa zaraďuje 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	20	Lineárna	5
Samostatný hnutelný majetok	3-12 rokov	Lineárna	33,3 - 8,33
Stroje, prístroje a zariadenia	4-6 rokov	Lineárna	25 - 16,66
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 1 700 EUR	rôzne	jednorazovo	100

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

c) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti, ak je kúpna cena alebo uznaná hodnota vkladu vyššia ako je reálna hodnota jednotlivých zložiek majetku a záväzkov, ktorou sa tento majetok a záväzky ocenia v účtovníctve kupujúceho alebo prijímateľa vkladu. Záporný goodwill sa 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, splynutí a rozdelení. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

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

d) Pohľadávky

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

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

e) Finančné účty

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

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

g) Opravné položky

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

h) Rezervy

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

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

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na audit, ocenenie majetku a na nevyfaktúrované dodávky, pri ktorých je neurčitá výška záväzku.

i) Záväzky

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

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- 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 vyrovnať voči budúcemu základu dane.

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

l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

m) Cudzia 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.

n) Vykazovanie výnosov

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

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

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

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

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

o) Oprava chýb minulých období

Spoločnosť v roku 2023 neúčtovala o oprave chýb minulých období.

V prípade ak by Spoločnosť zistila v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

p) Účtovanie pri zlúčení

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

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

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2023	0	0	0	74 952 515	0	0	0	74 952 515
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	74 952 515	0	0	0	74 952 515
Oprávky								
Stav k 1.1.2023	0	0	0	28 107 193	0	0	0	28 107 193
Prírastky	0	0	0	7 026 798	0	0	0	7 026 798
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	35 133 992	0	0	0	35 133 992
Opravné položky								
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2023	0	0	0	46 845 322	0	0	0	46 845 322
Stav k 31.12.2023	0	0	0	39 818 523	0	0	0	39 818 523

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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

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

Goodwill

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

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

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

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

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

Hodnota vzniknutého goodwillu predstavuje sumu 74 952 515 EUR.

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

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

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

Zostatková hodnota goodwillu k 31. decembru 2023 je 39 818 523 EUR. Hodnota odpisov goodwillu za rok 2023 predstavuje výšku 7 026 798 EUR.

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory 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	1 179 845	73 961 614	340 868	0	0	0	120 126	0	75 602 453
Prírastky	0	88 533	4 036	0	0	0	69 371	0	161 940
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	24 522	44 197	0	0	0	-68 719	0	0
Stav k 31.12.2023	1 179 845	74 074 669	389 101	0	0	0	120 778	0	75 764 393
Oprávky									
Stav k 1.1.2023	0	45 944 480	123 395	0	0	0	0	0	46 067 875
Prírastky	0	3 759 393	45 703	0	0	0	0	0	3 805 096
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	49 703 873	169 098	0	0	0	0	0	49 872 971
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	1 179 845	28 017 134	217 473	0	0	0	120 126	0	29 534 578
Stav k 31.12.2023	1 179 845	24 370 796	220 003	0	0	0	120 778	0	25 891 422

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	1 179 845	73 590 507	182 784	0	0	0	66 614	0	75 019 750
Prírastky	0	0	0	0	0	0	78 899	0	582 703
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	371 107	158 084	0	0	0	-25 387	0	0
Stav k 31.12.2022	1 179 845	73 961 614	340 868	0	0	0	120 126	0	75 602 453
Oprávky									
Stav k 1.1.2022	0	42 205 860	102 889	0	0	0	0	0	42 308 749
Prírastky	0	3 738 620	20 506	0	0	0	0	0	3 759 126
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	45 944 480	123 395	0	0	0	0	0	46 067 875
Opravné položky									
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2022	1 179 845	31 384 647	79 895	0	0	0	66 614	0	32 711 001
Stav k 31.12.2022	1 179 845	28 017 134	217 473	0	0	0	120 126	0	29 534 578

Informácie 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	25 770 644	29 196 979
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Iné informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Spoločnosť má uzatvorenú poisťnú zmluvu so spoločnosťou Colonnade Insurance SA Luxembourg, so sídlom 82-94 Buzesti Street , 10th Floor, District 1, Bukurešť, Rumunsko. Poistná suma je vo výške 105 500 000 EUR. Poistenie poskytuje poisťnú ochranu budovy OC MLYNY pred materiálnymi škodami, všetky riziká, terorizmus, porucha strojov a elektronických zariadení a náhrada straty príjmu v dôsledku rizík, ktoré sú predmetom poistenia.

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

V roku 2023 spoločnosť netvorila opravnú položku k nadobudnutému majetku.

3. Dlhodobý finančný majetok

K 31. decembru 2023 Spoločnosť neviduje žiadny dlhodobý finančný majetok.

4. 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:	418 641	1 002 129	271 385	308	1 149 077
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	418 641	1 002 129	271 385	308	1 149 077
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	418 641	1 002 129	271 385	308	1 149 077

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:	244 678	329 120	155 157	0	418 641
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	244 678	329 120	155 157	0	418 641
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	244 678	329 120	155 157	0	418 641

K 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022 Spoločnosť nevykazovala žiadne opravné položky k dlhodobým pohľadávkam.

K pochybným pohľadávkam boli v roku 2023 vytvorené opravné položky.

Opravné položky sa tvoria na základe posúdenia vedenia spoločnosti.

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	1 262 792	1 493 503	2 756 295
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	129 055	0	129 055
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 133 737	1 493 503	2 627 240
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	2 522	0	2 522
Iné pohľadávky	2 522	0	2 522
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 265 314	1 493 503	2 758 817

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

Informácie 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
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	1 609 740	2 095 889

5. Finančné účty

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

6. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	527 275	603 420
Poistenie	12 575	37 723
bankové poplatky-úver	0	0
Paušálny príspevok/kontribúcia	514 700	565 697
iné	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	84 003	118 921
bankové poplatky-úver	0	35 341
Poistenie	31 778	31 425
Paušálny príspevok/kontribúcia	51 065	51 065
iné	1 160	1 090
	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	436 696	1 032 203
Základné nájomné, SPN,VPN	436 696	1 032 203
Spolu	1 047 974	1 754 544

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				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	10 061 741	0	0	10 061 741
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	8 862 284	0	0	8 862 284
Ostatné dlhodobé záväzky	0	3 424	0	0	3 424
Dlhodobo prijaté preddavky	0	1 196 033	0	0	1 196 033
Dlhodobé záväzky spolu	0	10 061 741	0	0	10 061 741

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	341 014	55 530	396 544
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	111 033	0	111 033
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	229 981	55 530	285 511
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	450 978	0	450 978
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	169 123	0	169 123
Daňové záväzky a dotácie	0	0	280 882	0	280 882
Iné záväzky	0	0	973	0	973
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	791 992	55 530	847 522

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	15 002 744	0	0	15 002 744
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	13 870 327	0	0	13 870 327
Ostatné dlhodobé záväzky	0	3 424	0	0	3 424
Dlhodobé prijaté preddavky	0	1 128 993	0	0	1 128 993
Dlhodobé záväzky spolu	0	15 002 744	0	0	15 002 744

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	388 236	0	388 236
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	132 279	0	132 279
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	255 957	0	255 957
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 309 633	0	1 309 633
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	991 957	0	991 957
Daňové záväzky a dotácie	0	0	317 676	0	317 676
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 697 869	0	1 697 869

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

Záväzky	Stav k	
	31.12.2023	31.12.2022
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	58 060 998	61 160 998

4. 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
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	28 983	103 091	28 983	0	103 091
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	28 983	103 091	28 983	0	103 091
Audítorské práce	8 600	14 000	8 600	0	14 000
ostatné	18 493	86 661	18 493	0	86 661
daňové poradenstvo	0	0	0	0	0
ocenenie	1 890	2 430	1 890	0	2 430
Rezervy spolu	28 983	103 091	28 983	0	103 091

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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:						54 960 998	58 060 998
Úver A Tatra banka,a.s.	€	3M EURIBOR + 2,15	30.6.2029	54 960 998	58 060 998	54 960 998	58 060 998
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						3 100 000	3 100 000
Úver A Tatra banka,a.s.	€	3M EURIBOR + 2,15	30.06.2029	3 100 000	3 100 000	3 100 000	3 100 000
Spolu						58 060 998	61 160 998

Okrem uvedeného spoločnosť NEPI Rockcastle splnila všetky finančné zmluvy svojich úverových nástrojov v rokoch 2023 a 2022.

6. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2023	k 31.12.2022	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Dlhodobé pôžičky, z toho:						8 862 284	13 870 327
NE PROPERTY-istina	€	6%	31.12.2025	8 862 284	13 870 327	8 862 284	13 870 327
Krátkodobé pôžičky, z toho:						169 123	991 957
NE PROPERTY-úrok				169 123	991 957	169 123	991 957
Spolu						9 031 407	14 862 284

Medziročný pohyb istiny dlhodobých pôžičiek bol zapríčinený kapitalizáciou nezaplatených úrokov za predchádzajúce obdobie vo výške 991 957 EUR a transferom 6 000 000 EUR z dlhodobých pôžičiek do ostatných kapitálových fondov prostredníctvom odpustenia úverového záväzku od materskej spoločnosti.

K 31. decembru 2023 Spoločnosť nemala žiadne krátkodobé pôžičky, ako aj dlhodobé a krátkodobé finančné výpomoci.

Pôžičky sú poskytnuté materskou spoločnosťou NE Property B.V. V zmysle platnej úverovej zmluvy sú úrokové záväzky nesplatené k 31. decembru 2023 kapitalizované do istiny vo forme nepeňažnej operácie.

7. 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
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 734 671	1 662 135
Základné nájomné	1 391 194	1 365 492
Spoločné prevádzkové náklady	229 403	169 454
Marketing	107 261	120 857
Ostatné	6 813	6 332
Spolu	1 734 671	1 662 135

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:	13 592 673	13 075 152
Tržby za vlastné výroby	0	0
Tržby z predaja služieb	13 592 673	13 075 152
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	129 549	180 785
Čistý obrat celkom	13 722 222	13 255 937

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu	Základné nájomné		Spoločné prevádzkové náklady	
	2023	2022	2023	2022
Slovensko	7 331 358	6 942 809	2 510 566	2 839 610
Spolu	7 331 358	6 942 809	2 510 566	2 839 610

Marketing		Ostatné (obratové, nájomné, parkovné, iné)		Spolu	
2023	2022	2023	2022	2023	2022
755 623	714 977	2 995 126	2 577 756	13 592 673	13 075 152
755 623	714 977	2 995 126	2 577 756	13 592 673	13 075 152

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:	129 549	180 785
Predaj materiálu	0	0
Zmluvné pokuty,penále a úroky z omeškania	79 862	79 114
Poistné plnenia	9 777	4 056
Ostatné	39 910	97 615
Finančné výnosy, z toho:	0	0
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	0

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2023	2022
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 851 152	2 622 727
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	33 300	26 811
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	27 400	21 500
náklady za iné uistovacie služby	5 900	5 311
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	2 817 852	2 595 916
Opravy a udržiavanie	464 021	454 681
Strážna služba	316 502	300 000
Upratovanie-interiér, exteriér	294 574	296 596
Odvoz odpadu	60 929	56 794
Detský kútik	4 041	25 375
Marketing	280 798	226 857
Správa nehnuteľností	733 210	648 053
Správa majetku	455 765	359 678
Právne služby	6 380	28 233
Ostatné služby	201 632	199 649
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	806 313	360 833
Odpis pohľadávky	126	21 048
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	730 436	173 964
Poistenie	65 238	63 859
Ostatné	10 513	101 962
Finančné náklady, z toho:	4 098 810	2 573 967
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	4 098 810	2 573 967
Úroky z bankového úveru	3 237 842	1 318 061
Úroky-pôžičky voči pripojeným účtovným jednotkám	798 122	991 957
Bankové poplatky	62 846	263 949

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2023
Dlhodobý majetok	- 3 280 436	0	0	- 1 976 198
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	152 916	0	0	730 562
Rezervy	25 626	0	0	54 071
Daňové straty	18 494 283	0	0	22 771 876
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	78 304	0	0	109 750
Celkom	15 470 693	0	0	21 690 061
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	3 248 845	0	0	4 554 913
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	3 248 845	0	0	4 554 913
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
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	4 554 913	3 248 845
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	1 435 368	1 435 368
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0

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

Názov položky	2023			2022		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-6 633 684			-4 986 325		
teoretická daň		-1 393 074	21%		-1 047 128	21%
Daňovo neuznané náklady	5 878	1 234	0%	1 058	222	0%
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	4 554 913	956 532	-14,4%	3 690 052	774 911	-15,5%
Umorenie daňovej straty	1 435 368	301 427	-4,6%	1 435 368	301 427	-6%
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	637 525	133 881	-2%	140 152	-29 432	0,5%
Spolu	0	0	0%	0	0	0
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		0			0	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Podmieneným záväzkom sa rozumie:

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

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

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

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

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2023	2022
Nákup služieb	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	863 626	741 567
Nákup služieb	AUPARK Žilina SC a.s.	0	99
Nákup energií	E-Power Supply s.r.o.	1 462 917	938 306
Nákup služieb	NE PROPERTY B.V.	338 272	275 464
Úroky z pôžičky-náklady	NE PROPERTY B.V.	798 122	991 957
Výnosy-služby	E-Power Supply s.r.o.	168 121	67 118
Výnosy-služby	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	75 983	70 159

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Závazky z obchodného styku	NE PROPERTY B.V.	1 175	6 407
Závazky z obchodného styku	E-Power Supply s.r.o.	-3 506	84 370
Závazky z obchodného styku	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	113 364	41 502
Prijaté pôžičky a úroky	NE PROPERTY B.V.	9 031 407	14 862 284
Pohľadávky z obchodného styku	E-Power Supply s.r.o.	179 055	50 000
Výnosy budúcich období-ICO	NEPI Slovakia Management, s.r.o.	6 813	6 332

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	33 194	0	0	0	33 194
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	34 900 000	6 000 000	0	0	40 900 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	9 958	0	0	0	9 958
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	81 768 851	0	0	0	81 768 851
Neuhradená strata minulých rokov	-102 942 674	0	0	-4 986 325	-107 928 999
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 986 325	0	6 633 684	4 986 325	-6 633 684
Vlastné imanie spolu	8 783 004	6 000 000	6 633 684	0	8 149 320

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

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

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

Nárast o 6 000 000 EUR predstavoval nepeňažný vklad do vlastného imania, ktorý pozostával z kapitalizácie úverovej istiny z úveru poskytnutého od materskej spoločnosti NE Property B.V. vo výške 6 000 000 EUR.

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

Spoločnosť nemá náplň.

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2022

Účtovná strata za rok 2022 vo výške 4 986 325 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Rozdelenie účtovnej straty 2022
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-4 986 325
Spolu	-4 986 325

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2023

Štatutárny orgán ku dňu zostavenia účtovnej závierky zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2023. Očakáva sa, že účtovná strata za rok 2023 sa ponechá ako neuhradená a prevedie sa do neuhradenej straty minulých rokov.

X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2023	2022
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-6 633 684	-4 986 325
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	10 831 895	10 785 924
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	126	21 048
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohládkam	730 436	173 963
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	74 108	-29 235
Úrokové náklady (netto)	4 035 964	2 310 018
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	9 038 845	8 275 393
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	462 157	-1 459 375
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	112 062	230 528
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	9 613 064	7 046 546

Názov položky	2023	2022
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	9 613 064	7 046 546
Zaplatené úroky	-3 866 841	-1 318 062
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	5 746 223	5 728 484

Peňažné toky z investičnej činnosti

Nákup dlhodobého majetku	-161 939	-582 703
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-161 939	-582 703

Peňažné toky z finančnej činnosti

Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov		
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-3 100 000	-4 162 000
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine		
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-3 100 000	-4 162 000

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom

	0	0
--	---	---

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov

	2 484 284	983 781
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	8 055 400	7 071 619
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	10 539 684	8 055 400