

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2024

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 13.11.2024 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 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 2024 do 31. decembra 2024.

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.

Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 13.11.2024 spoločnosť Ernst & Young Slovakia spol. s r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2024.

Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stavk 31.12.2024	Stavk 31.12.2023
Konatelia:	Antanas Kemešis od 14.12.2024 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 2024 a 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.	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 ťarchu 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 nevyožiteľnosti 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 nevyožiteľnosti 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 nepotrebné rezervy 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 vyrovať 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 2024 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 1.1.2024	2 074 855	71 688 411	4 283 140	0	0	0	413 508	0	78 459 914
Prírastky	0	292 296	2 297	0	0	0	299 060	0	593 653
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	407 551	0	0	0	0	-407 551	0	0
Stav k 31.12.2024	2 074 855	72 388 258	4 285 437	0	0	0	305 017	0	79 053 567
Oprávky									
Stav k 1.1.2024	0	29 285 587	4 010 464	0	0	0	0	0	33 296 051
Prírastky	0	2 352 088	41 264	0	0	0	0	0	2 393 352
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	31 637 675	4 051 728	0	0	0	0	0	35 689 403
Opravné položky									
Stav k 1.1.2024	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 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2024	2 074 855	42 402 824	272 676	0	0	0	413 508	0	45 163 863
Stav k 31.12.2024	2 074 855	40 750 583	233 709	0	0	0	305 017	0	43 364 164

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 1.1.2023	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 o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2024	Hodnota k 31.12.2023
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	42 285 438	43 937 679

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 107 728 800,- €. 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 2024 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 1.1.2024	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia ma- jetku z účtov- níctva	Stav k 31.12.2024
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	6 944	0	0	0	6 944
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	6 944	0	0	0	6 944
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	6 944	0	0	0	6 944

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2023	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia ma- jetku z účtov- níctva	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

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	7 043	7 043
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	7 043	7 043
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	2 077 130	0	2 077 130
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	2 077 130	0	2 077 130
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 077 130	7 043	2 084 173

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:	0	9 505	9 505
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	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 o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	2 084 173	1 794 199

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 31.12.2024	k 31.12.2023	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Dlhodobé pôžičky:							
Prepojeným účtovným jednotkám	EUR	2	31. December 2029	14 581 834	14 581 834	14 581 834	14 581 834
Krátkodobé pôžičky:							
Úroky	EUR	n/a		2 077 130	1 784 694	2 077 130	1 784 694
Spolu						16 658 964	16 366 528

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 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	512	1 023
poistenie	512	1 023
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	196 949
poistné plnenia	0	0
TP 2023	0	196 949
Spolu	512	197 972

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 2024:

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	3 245 418	0	0	3 245 418
Odložený daňový záväzok	0	3 243 003	0	0	3 243 003
Iné záväzky		2 415	0	0	2 415
Dlhodobé záväzky spolu	0	3 245 418	0	0	3 245 418
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	392 757	0	392 757
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	286 176	0	286 176
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	106 581	0	106 581
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 001 026	0	1 001 026
Daňové záväzky a dotácie	0	0	1 001 026	0	1 001 026
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 393 783	0	1 393 783

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	2 518 574	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 o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia:

Záväzky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	44 576 000	48 643 972

Spoločnosť AUPARK Žilina spol. s r.o. má zazmluvnený úver s bankou Všeobecná úverová banka a.s.. Hodnota nesplatených úverov predstavuje k 31.12.2024 44 576 000 EUR a k 31.12.2023 48 643 972 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 2024 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2024
Krátkodobé rezervy, z toho:	50 271	13 550	50 271	0	13 550
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	50 271	13 550	50 271	0	13 550
rezerva na audit	11 400	9 400	11 400	0	9 400
rezerva na ocenenie	3 330	4 150	3 330	0	4 150
rezerva na dodávky	35 541	0	35 541	0	0
Rezervy spolu	50 271	13 550	50 271	0	13 550

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	1.1.2023	Tvorba	Použitie	Zrušenie	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

Rezervy vytvorené v roku 2024 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 31.12.2024	k 31.12.2023	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						41 876 000	45 943 972
bankový úver VUB	EUR	EURIBOR + 1,70% p.a.	31.03.2029	41 876 000	45 943 972	41 876 000	45 943 972
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						2 700 000	2 700 000
bankový úver VUB	EUR	EURIBOR + 1,70% p.a.	31.12.2025	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Spolu						44 576 000	48 643 972

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	2024	2023
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	10 353 636	9 724 289
Tržby z predaja služieb	10 353 636	9 724 289
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	87 186	65 819
Čistý obrat celkom	10 440 822	9 790 108

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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Slovensko	10 347 294	9 721 728	6 342	2 561	0	0	10 353 636	9 724 289
Spolu	10 347 294	9 721 728	6 342	2 561	0	0	10 353 636	9 724 289

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	2024	2023
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	87 186	65 819
výnos -. Poistenie	0	6 182
výnosy z poistného plnenia	12 681	11 815
výnos - daň z nehnuteľnosti	74 505	47 822
Ostatné	0	0
Finančné výnosy, z toho:	394 198	395 938
Kurzové zisky:	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>394 198</i>	<i>395 938</i>
výnosové úroky	394 198	395 938

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2024	2023
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	470 548	438 386
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	23 923	25 562
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	23 923	25 562
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	446 625	412 824
Opravy	28 045	26 948
Ostatné	1 156	1 037
Právne, ekonomické a iné služby	8 556	9 237
Strategický manažment	408 868	375 602
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	200	14 964
Poistenie	0	6 944
Ostatné	200	8 020
Finančné náklady, z toho:	2 546 903	2 424 394
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	89	0
Kurzové straty ku dňu zostavenia závierky	89	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	2 546 814	2 424 394
Úroky z úveru	2 545 590	12 424 195
Bankové poplatky	1 224	199
Amortizácia nákladov pôžičiek	0	0

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2024
Dlhodobý majetok	-12 027 983	0	-1 498 545	-13 526 528
Rezervy	14 730	0	-1 180	13 550
Ostatné	20 044	0	-19 579	465
Celkom	-11 993 209	0	-1 519 304	-13 512 513
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21	21	24
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	-2 518 574	0	-319 054	-3 243 003
Vplyv zmeny sadzby dane			-405 375	
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	-2 518 574		-724 429	-3 243 003
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	0		0	0
Odložený daňový záväzok	2 518 574		724 429	3 243 003

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	2024			2023		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	5 349 512			4 777 590		
teoretická daň		1 123 398	21		1 003 294	21
Daňovo neuznané náklady	0	0		36 212	7 605	0
Zmena sadzby dane	1 930 357	405 375	8			
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Iné	99 015	20 793	21	59 595	12 514	-6
Spolu	7 378 884	1 549 566	29	4 873 397	1 023 413	21
Splatná daň z príjmov		825 137	15		734 112	15
Odložená daň z príjmov		724 429	14		289 301	6
Celková daň z príjmov		1 549 566	29		1 023 413	21

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 2024 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2024.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2024	2023
Nákup služieb	NE Property B.V.	408 868	375 602
	Nepi Slovakia Management	645	525
Predaj služieb	Aupark Žilina SC a.s.	10 347 294	9 721 728
Poistenie (výnos)	Aupark Žilina SC a.s.		6 182
Daň z nehnuteľnosti (výnos)	Aupark Žilina SC a.s.	74 505	47 822
Úroky (kreditné)	NE Property B.V.	292 436	291 637

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Závazky z obchodného styku	Nepi Slovakia Management	558	630
	Aupark Žilina SC a.s.	5 842	214 958
Ostatné záväzky	Aupark Žilina SC a.s.		6 134
Poskytnuté pôžičky	NE Property B.V.	14 581 834	14 581 834
Nevyfakturované dodávky	Aupark Žilina SC a.s.	279 596	20 000
	Nepi Slovakia Management	180	
Ostatné pohľadávky	NE Property B.V.	2 077 130	1 784 694
Príjmy budúcich období ICO	Aupark Žilina SC a.s.	0	196 949

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
	1.1.2024				31.12.2024
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	12 957 008	0	3 000 000	3 754 177	13 711 184
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	3 754 177	3 799 946	0	-3 754 177	3 799 946
Vlastné imanie spolu	18 218 488	3 799 946	3 000 000	0	19 018 433

Úbytok v roku 2024 predstavuje vyplatenie dividendy spoločníkovi.

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

Hodnota splateného základného imania predstavuje 6 639 EUR.

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2023

Účtovný zisk za rok 2023 vo výške 3 754 177 EUR bol preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov.

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť zisk za rok 2024 nasledovne:

Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku 2024
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	3 799 946
Spolu	3 799 946

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	2024	2023
Výsledok hospodárenia pred zdanením	5 349 512	4 777 590
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 393 352	2 482 890
Zmena stavu rezerv	-36 721	-16 389
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	6 944
Úrokové náklady (netto)	2 151 392	2 028 257
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	9 857 535	9 279 292
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	199 922	-4 211
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	361 854	401 253
Prevádzkové peňažné toky	10 419 311	9 676 334
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	10 419 311	9 676 334
Prijaté úroky	394 198	104 301
Zaplatené úroky	-3 530 998	-2 105 693
Zaplatená daň z príjmov	-831 265	-860 845
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	6 451 246	6 814 097
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-593 653	-665 322
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-593 653	-665 322
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-3 375 000	-2 700 000
Vyplatené dividendy	-3 000 000	-9 000 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-6 375 000	-11 700 000
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-517 407	-5 551 225
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	8 740 852	14 292 077
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	8 223 445	8 740 852

