

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2017

Obchodné meno spoločnosti: AUPARK a. s.
Sídlo: Einsteinova 18
851 01 Bratislava

IČO: 47 240 377

Obsah

1.	PROFIL SPOLOČNOSTI	2
2.	HISTÓRIA.....	3
3.	ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI.....	4
4.	HLAVNÝ PREDMET ČINNOSTI.....	4
5.	UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI V PRIEBEHU ÚČTOVNÉHO OBDOBIA.....	5
6.	PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI ÚČTOVNEJ JEDNOTKY	7
7.	NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA.....	8
8.	VÝVOJ SPOLOČNOSTI AUPARK A. S.	8
9.	VÝZNAMNÉ RIZIKÁ, KTORÝM JE SPOLOČNOSŤ AUPARK A. S. VYSTAVENÁ	8
10.	DÔLEŽITÉ FINANČNÉ A NEFINANČNÉ UKAZOVATELE	9
11.	VPLYV SPOLOČNOSTI AUPARK A. S. NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	9
12.	VPLYV SPOLOČNOSTI AUPARK A. S. NA ZAMESTNANOSŤ	10
13.	NÁVRH NA VYSPORIADANIE HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU	10
14.	PRÍLOHA	10

PROFIL SPOLOČNOSTI

Nákupné centrum Aupark v Bratislave patrí do skupiny Unibail-Rodamco od roku 2011. Unibail-Rodamco vznikla v roku 2007 spojením dvoch silných európskych spoločností – holandskej Rodamco Europe a francúzskej Unibail a je najväčšou kótovanou spoločnosťou v oblasti obchodných spoločností v Európe. Pôsobí v 11 krajinách Európskej únie a hodnota portfólia skupiny k 31. decembru 2017 bola ocenená na 43,1 mld. EUR.

Unibail-Rodamco zamestnáva 2 011 profesionálov, ktorí svoje skúsenosti zúročujú vo vysoko špecializovaných segmentoch trhu, akými sú napríklad veľké nákupné centrá v európskych metropolách a rozsiahle kongresové, výstavné a kancelárske priestory v oblasti Paríža. Skupina sa odlišuje od konkurencie najmä svojím dôrazom na to najkvalitnejšie architektonické, urbanistické a ekologické spracovanie svojich projektov. Skupina venuje veľkú pozornosť ekologickej, ekonomickej a sociálnej trvalej udržateľnosti, čo jej zaistilo začlenenie do indexu DJSI (celosvetový a európsky), FTSE4Good a STOXX Global ESG Leaders. Skupina je taktiež začlenená v indexoch CAC40, AEX a EuroStoxx 50 a drží rating A od ratingových agentúr Standard & Poor's a Fitch.



Unibail-Rodamco v decembri 2017 oznámila, že uzavrela zmluvu o kúpe spoločnosti Westfield Corporation. Transakcia mala objem približne 18,5 mld. GBP. Súčasný majiteľ Auparku, skupina Unibail-Rodamco, a pôvodom austrálsky Westfield, tak spolu od roku 2018 vytvoria sieť 104 obchodných centier v trinástich krajinách sveta. Podľa agentúr je dohoda najväčším prevzatím austrálskej firmy v histórii a najväčšou akvizíciou v globálnom realitnom sektore od roku 2013.



AUPARK a. s. prevádzkuje nákupno-zábavné centrum Aupark v Bratislave, s tromi poschodiami, rozlohou 56 800 m² priestoru na prenájom s vyše 249 obchodmi top značiek zo sveta módy, športu, interiérových doplnkov a elektroniky a ročnou návštevnosťou viac ako 12 miliónov ľudí.

Medzi najvýznamnejších nájomcov patria módne reťazce H&M, Mango, C&A, Zara, s.Oliver, Peek&Cloppenburg, Massimo Dutti, ODD Molly, prevádzky rýchleho občerstvenia KFC, McDonald's, Subway, supermarket Terno, elektro Nay Elektrodom, kníkupectvo Panta Rhei, Starbucks, ku ktorým v tomto roku pribudli napr. Rituals. Ponuku dopĺňajú športové predajne, banky, telekomunikačné spoločnosti, kvetinárstva, kaderníctva, cestovné kancelárie, drogéria, lekáreň a iné služby ako krajčírstvo, pošta, notár, alebo šatne.

Aupark ponúka svojim zákazníkom približne 2 670 parkovacích miest, s inteligentným parkovacím systémom, vytvorené je aj špeciálne zázemie pre cyklistov. Majiteľom elektromobilov sú zadarmo k dispozícii štyri nabíjacie stanice.

HISTÓRIA

Aupark sa od samého vzniku stal predstaviteľom všetkého, čo tomuto miestu dlhé roky chýbalo – oddychu, zábavy a nákupov. Počas svojej existencie sa zapísal do povedomia ako atraktívne kultúrno-spoločenské miesto, ktoré ruka v ruke so Sadom Janka Kráľa opäť prebudilo obľúbenú a vyhľadávanú lokalitu.

Stavba budovy bola zahájená v máji 2000 a Aupark bol slávnostne otvorený 15. novembra 2001. Celkové ukončenie sa uskutočnilo na jar 2002. Na výstavbe sa podieľalo spolu 3 655 pracovníkov. Investičné náklady, vrátane investícií nájomcov predstavovali približne 4 mld. SKK (132,8 mil. EUR). Bratislavčania získali 43 000 m² nákupno-zábavnej plochy. 9. januára 2006 sa začalo rozširovanie nákupného centra o ďalšiu časť. Stavebné náklady dosiahli 1 mld. SKK (33,2 mil. EUR). Do prevádzky bola táto časť uvedená v roku 2007.

Ďalšia rekonštrukcia Auparku, ktorá prebehla od roku 2012 a zahŕňala tiež sprístupnenie nových služieb, bola podriadená štvorhviezdičkovému konceptu spoločnosti SGS, ktorá je svetovým lídrom v oblasti certifikácie obchodných služieb. Aupark otvoril svoje zrekonštruované priestory pre verejnosť 22. Októbra 2016. Rekonštrukcia mala za cieľ priniesť zákazníkom ešte viac komfortu do nakupovania, uľahčiť a zefektívniť pohyb po centre. Postupom času tak bratislavský Aupark narástol na takmer 58 000 m² a patrí medzi najväčšie shopping centrá v krajine.

Aupark v Bratislave má nové nákupné srdce – modernú centrálnu zónu v štýle Urban Chic, v rámci ktorej sú situované eskalátory s prepravnou kapacitou 3 600 ľudí za hodinu a panoramatický výťah. Pôvodné schody boli nahradené, čím sa značne zrýchlil a uľahčil vertikálny pohyb zákazníkov po centre, zároveň poskytujú bezbariérový prístup k všetkým úrovňam obchodného centra.

Súčasťou nového átria je tiež štýlová fontána s efektom vln, vďaka čomu sa átrium stalo populárnym a vyhľadávaným miestom pre oddych a stretnutia.

ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno: AUPARK a. s.

Sídlo: Einsteinova 18, 851 01 Bratislava

Právna forma: Akciová spoločnosť

Dátum založenia: 10.07.2012

Dátum vzniku: 24.07.2012

IČO: 47 240 377

Obchodný register: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 5586/B

HLAVNÝ PREDMET ČINNOSTI

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- sprostredkovanie, kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- sprostredkovanie obchodu a služieb
- obchodné poradenstvo
- reklamná a propagačná činnosť
- prenájom priemyselného tovaru, leasing
- prenájom motorových vozidiel, leasing
- prieskum trhu
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- prenájom nehnuteľností spojených s doplnkovými službami – obstarávateľské služby spojené s prenájomom
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov
- organizovanie školení, kurzov a seminárov
- vydateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti

- inzertná činnosť
- tvorba webových stránok
- vyučovanie v odbore cudzích jazykov – anglický jazyk
- elektroenergetika – dodávka elektriny
- prevádzkovanie parkovísk (prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti)
- elektroenergetika – distribúcia elektriny

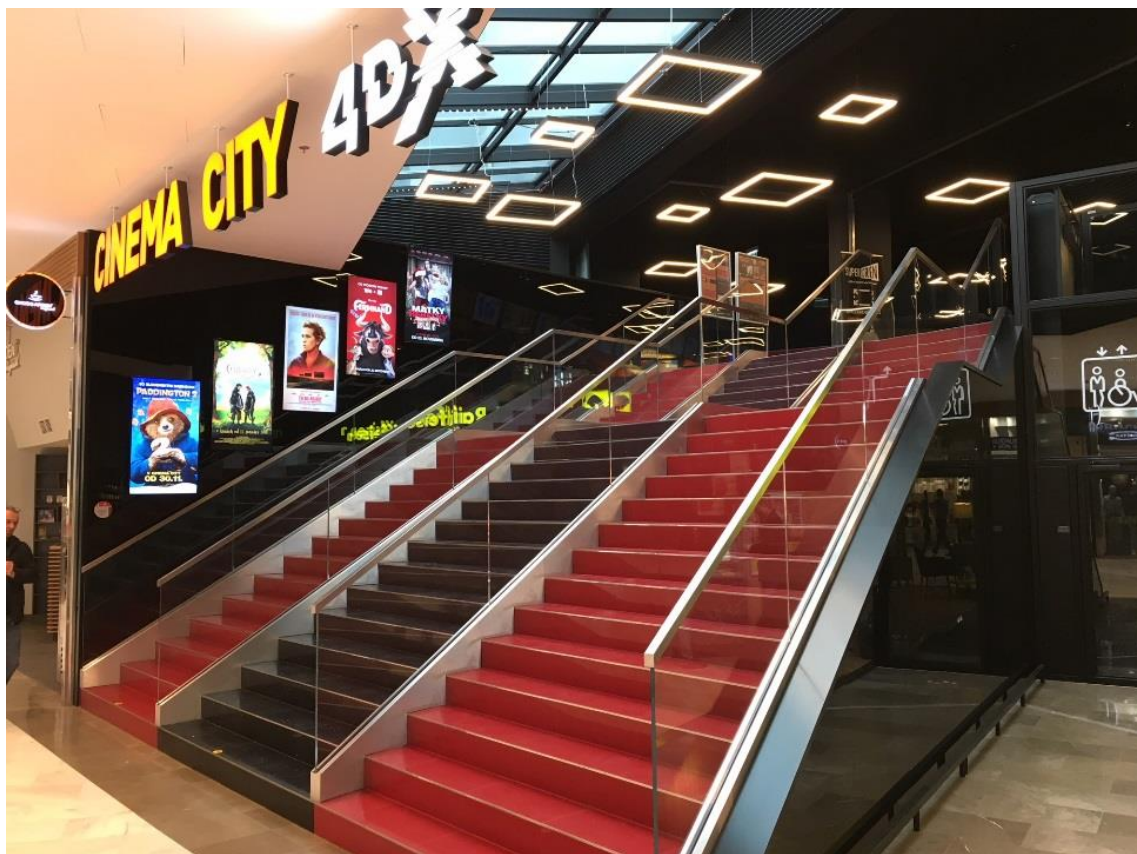
Akcionári

AUPARK a. s. bol v roku 2017 dcérskou spoločnosťou spoločnosti Rodamco Central Europe B.V. so sídlom Schiphol Boulevard, Tower H 371, Schiphol 1118BJ, Holandské kráľovstvo.

Účtovná jednotka nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI V PRIEBEHU ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

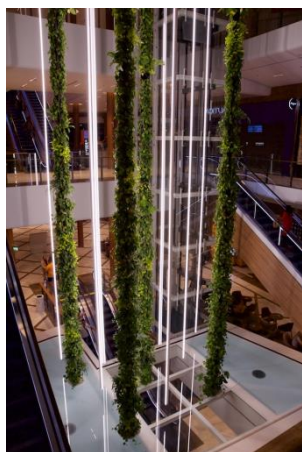
V apríli 2017 bola dokončená zmena vstupu do Cinema city, spojená s rekonštrukciou príľahlých jednotiek (Choco Arden, Starbucks, Raiffeisen Bank). Cieľom tohto projektu bolo zmeniť pôvodné schodisko do Cinema city, ktoré sa vyznačovalo nedostatočnou viditeľnosťou na príjemný vstup budiaci dojem červeného koberca. Okrem toho sa v rámci projektu otvorila prvá Starbucks prevádzka na Slovensku.



V máji 2017 prebehla kolaudácia rekonštrukcie parkovacieho domu, s investíciou 6,33 mil. EUR. Projekt obsahoval rekonštrukciu parkovacieho domu, ktorá zahŕňa zabezpečenie potrebných opráv spojených s údržbou pôvodnej budovy, zmenu vjazdových a výjazdových rámp, obnovu skorodovanej ocelevej konštrukcie, obnovu protipožiarneho náteru. Došlo k náhrade starého osvetlenia, vzduchotechniky, vytvorili sa krajšie parkovacie miesta, ktoré zjednodušili parkovanie či chodníky a križovatky pre chodcov, nechýbajú ani parkovacie miesta pre rodiny s deťmi. V neposlednom rade došlo k obnoveniu fasády, ktorá prispela k celkovému vylepšenému vzhľadu parkovacieho domu.



Pre zlepšenie vzhľadu nákupného centra sa začal realizovať „wow effect“ projekt – „green strings“, čo je zavesená rastlinná dekorácia s automatickým zavlažovacím systémom. Súčasťou rastlinnej dekorácie je aj systém zaveseného osvetlenia, ktoré zabezpečuje dostatočné množstvo svetla pre správny rast zelene počas celého roka. Jednotlivé pásy rastlín dosahujú dĺžku až 16m, čo z nich robí unikátny živý biosystém, ktorého súčasťou je hneď niekoľko druhov rastlín. Vysadené rastlinné zväzky vzbudzujú u zákazníkov silný estetický dojem.



V roku 2017 začala obnova priestorov pri vstupe do nákupného centra Aupark smerom zo sadu Janka Kráľa, zameraná hlavne na rekonštrukciu poškodenej dlažby, doplnenie novej lokálnej dlažby svetlej farby a obnovu kaskádovitej zelene oddeľujúcej zásobovací dvor od vstupu pre návštevníkov centra. Základnou myšlienkou bolo vytvorenie súboru vyvýšených zatrávnených kaskád - vytvorenie odpočinkových plôch spolu s maximálnym využitím existujúcich stromov. Po dokončení v roku 2018 budú tvoriť dominantu polygonálne betónové lavičky či nové efektné osvetlenie, odpadkové koše a kvetináče.

Po skončení účtovného obdobia 2017 spoločnosť AUPARK a.s. kúpila spoločnosť Global City RE Slovakia, s.r.o. (premenovaná pri kúpe na AU Entertainment, s.r.o.), v ktorej je prevádzkované kino Cinemax.

PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Kolaudácia projektu „Traffic improvements“ je naplánovaná na rok 2019. Projekt zahŕňa stavebné práce týkajúce sa zmeny organizácie dopravy vo forme samostatného vjazdu pre zákazníkov McDrive reštaurácie McDonald´s, ktorí už nebudú musieť navštevovať McDrive vjazdom cez parkovisko obchodného centra. Je to zmena, ktorá pre zákazníkov Auparku ako aj McDonald´s bude znamenať výrazné zvýšenie komfortu, úsporu času a zlepšenie plynulosti dopravy.

Zároveň dôjde k zameraniu sa na zjednodušenie prístupu v smere od čerpaciej stanice OMV do nákupného centra – k parkovaciemu domu a podzemnému parkovisku, rozšírením a úpravou komunikácie pri kruhovom objazde. Táto zmena prinesie zvýšenie komfortu a zlepšenie plynulosti dopravy, zníženie čakacej doby pri vstupe do Auparku v prípade dopravných zápch aj jasnejšiu navigáciu parkovacej kapacity.



Cieľom projektu „foodcourt extension“ bude rozšírenie spektra „foodcourt-ových“ prevádzok v nákupnom centre a vytvorenie Saunového centra s ikonickými výhľadmi na park a Bratislavský Hrad. Súčasťou projektu v hodnote cca 4,4 mil. EUR je aj vytvorenie ďalších spoločných jedálenských priestorov a vonkajšej terasy. Projekt bude realizovaný v troch fázach s plánovaným termínom dokončenia v roku 2019.



NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Nákupné centrum odštartovalo v roku 2012 proces modernizácie v oblasti dizajnu a služieb s cieľom zvýšiť pohodlie zákazníkov pri nakupovaní a zároveň zlepšiť orientáciu v rámci priestorov Auparku. Modernizácia interiéru nákupného centra v hodnote 15,5 mil. EUR bola ukončená v roku 2015.

V máji 2017 prebehla kolaudácia rekonštrukcie parkovacieho domu, s investíciou 6,33 mil. EUR. Projekt obsahoval rekonštrukciu parkovacieho domu, ktorá zahŕňa zabezpečenie potrebných opráv spojených s údržbou pôvodnej budovy, zmenu vjazdových a výjazdových rámp, obnovu skorodovanej ocelevej konštrukcie, obnovu protipožiarneho náteru. Došlo k náhrade starého osvetlenia, vzduchotechniky, vytvorili sa krajšie parkovacie miesta, ktoré zjednodušili parkovanie či chodníky a križovatky pre chodcov, nechýbajú ani parkovacie miesta pre rodiny s deťmi.

VÝVOJ SPOLOČNOSTI AUPARK A. S.

VÝZNAMNÉ RIZIKÁ, KTORÝM JE SPOLOČNOSŤ AUPARK A. S. VYSTAVENÁ

Vzhľadom na vysoký počet nákupných centier v Bratislave, by sa mohla spoločnosť AUPARK a. s. obávať nižšej návštevnosti obchodného centra. Avšak, vzhľadom na množstvo návštevníkov a neustály rozvoj, sú tieto obavy neopodstatnené.

Optimistickému vývoju taktiež prispieva fakt, že za spoločnosťou AUPARK a. s. stojí veľmi silný a stabilný majiteľ. Prezентация nových značiek je jedným zo spôsobov, ako sa odlíšiť od rozrastajúcej sa konkurencie. Novými značkami chce Aupark vytvoriť dojem jedinečnosti.

DÔLEŽITÉ FINANČNÉ A NEFINANČNÉ UKAZOVATELE

Čistý obrat 2017

Tržby z predaja služieb	29 144 616
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	311 726
Čistý obrat spolu	29 456 342

VPLYV SPOLOČNOSTI AUPARK A. S. NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Aupark v Bratislave ako jediné nákupné centrum na Slovensku získalo BREEAM in-use certifikát s hodnotením "vynikajúce". BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) patrí medzi najstaršie a najuznávanejšie hodnotenia vplyvu budov na životné prostredie.

Nákupné centrum je teraz trikrát lepšie osvetlené, pričom svetlá fungujú v šetriacom režime: inteligentný systém ich kontroluje v závislosti od špecifickej hodiny dňa. Okrem osvetlenia v šetriacom režime fungujú aj eskalátory. Cieľom rekonštrukcie bolo taktiež minimalizovať vizuálny smog.

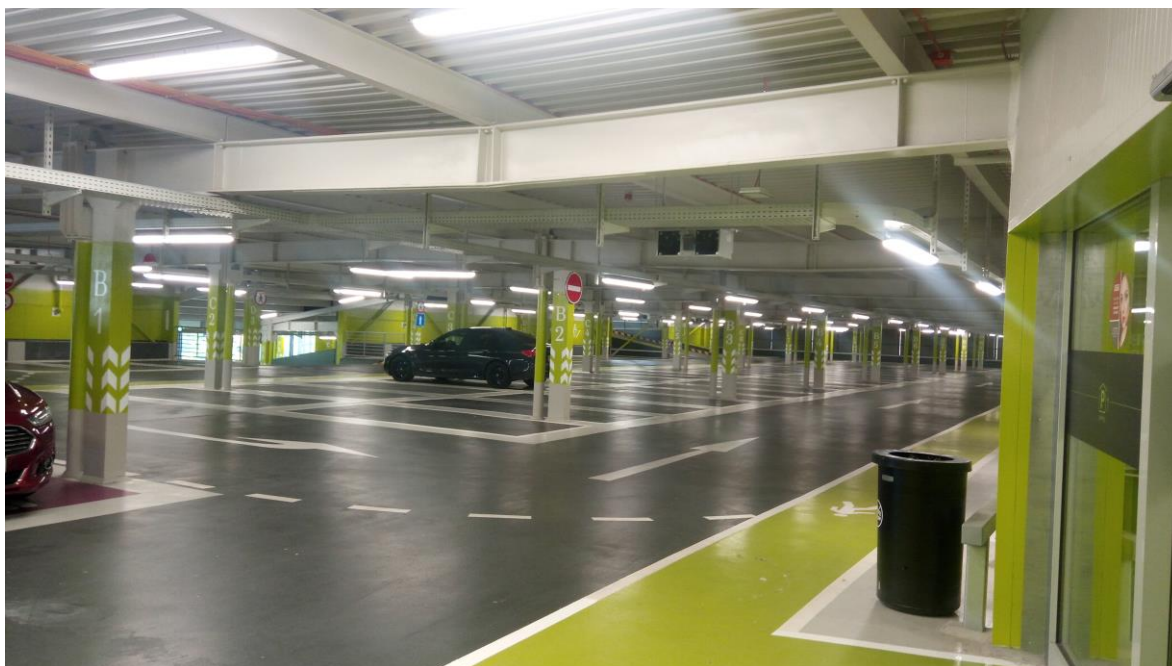
Pre zlepšenie vzhľadu nákupného centra bol realizovaný „wow effect projekt-green strings“, čo je zavesená rastlinná dekorácia s automatickým zavlažovacím systémom.

Základnou myšlienkou obnovenia priestorov pri vstupe do nákupného centra Aupark smerom zo sadu Janka Kráľa, je vytvorenie súboru vyvýšených zatrávnených kaskád - vytvorenie odpočinkových plôch spolu s maximálnym využitím existujúcich stromov, čo bude mať pozitívny vplyv na zlepšenie životného prostredia.

V Auparku sa taktiež nachádza požičovňa bicyklov a je určená pre všetkých, ktorí majú chuť dopriať si pohyb a zábavu. Počas celých letných prázdnin je možné zapožičať si v obľúbenej požičovni bicyklov mestský bicykel zdarma. Pre veľký záujem bola požičovňa rozšírená aj o kolobežky a korčule. Všetky uvedené aktivity Aupark svojim návštevníkom ponúka bezplatne.

V Auparku sú tiež k dispozícii invalidné vozíky pre ťažšie mobilných návštevníkov, ktoré je možné zapožičať si bezplatne.

Prínosom vykonanej rekonštrukcie parkoviska je aj zriadenie štyroch nabíjajúcich staníc pre elektromobily, ktoré sú návštevníkom ponúkané zdarma.



VPLYV SPOLOČNOSTI AUPARK A. S. NA ZAMESTNANOSŤ

Spoločnosť v roku 2017 zamestnávala v priemere 8 zamestnancov. Zároveň neustále spolupracuje s ďalšími subdodávateľmi, ako sú dodávatelia upratovacích služieb, opravárenských a údržbárskych služieb, bezpečnostných služieb a ďalších služieb, ktoré sú nevyhnutné pre chod obchodného centra.

NÁVRH NA VYSPORIADANIE HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU

Vykázaný hospodársky výsledok roka 2017 – strata – bude vysporiadaný formou prevodu straty do hospodárskeho výsledku minulých období.

PRÍLOHA

Účtovná závierka za rok 2017