

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2018

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	6
7.	NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	7
8.	VÝVOJ SPOLOČNOSTI AUPARK A. S.....	7
9.	VÝZNAMNÉ RIZIKÁ, KTORÝM JE SPOLOČNOSŤ AUPARK A. S. VYSTAVENÁ	7
10.	DÔLEŽITÉ FINANČNÉ A NEFINANČNÉ UKAZOVATELE	7
11.	VPLYV SPOLOČNOSTI AUPARK A. S. NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	7
12.	VPLYV SPOLOČNOSTI AUPARK A. S. NA ZAMESTNANOSŤ	9
13.	NÁVRH NA VYSPORIADANIE HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU.....	9
14.	PRÍLOHA	9

PROFIL SPOLOČNOSTI

Nákupné centrum Aupark v Bratislave patrí do skupiny Unibail-Rodamco-Westfield 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 13 krajinách Európskej únie a hodnota portfólia skupiny k 31. decembru 2018 bola ocenená na 65,2 mld. EUR.

Unibail-Rodamco-Westfield zamestnáva 3 700 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 7. júna 2018 oznámila, že dokončila akvizíciu spoločnosti Westfield Corporation a tak vytvorila skupinu Unibail-Rodamco-Westfield. Transakcia mala objem približne 13,3 mld. EUR. Súčasný majiteľ Auparku, skupina Unibail-Rodamco a pôvodom austrálsky Westfield, tak spolu od roku 2018 vytvorili sieť 93 obchodných centier v trinástich krajinách sveta. Táto dohoda sa tak stala 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. Celio, Steve Madden. 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.

Okrem iného spoločnosť Aupark a.s. k 24.júlu 2018 kúpila spoločnosť Global City RE Slovakia s.r.o. (premenovaná na AU Entertainment, s.r.o. k 26.júlu 2018), ktorá bola vlastníkom budovy kina v Auparku. Ku koncu roka začala proces zlúčenia s touto entitou, ktorého právoplatnosť nadobudne v budúcom roku.

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 vín, 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 prenájomu nehnuteľností
- sprostredkovanie obchodu a služieb
- obchodné poradenstvo
- reklamná a propagačná činnosť
- prenájom priemyselného tovaru, leasing
- prenájom motorových vozidiel, leasing
- prieskum trhu
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- prenájom nehnuteľností spojených s doplnkovými službami – obstarávateľské služby spojené s prenájomom
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov
- organizovanie školení, kurzov a seminárov
- vydavateľská 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 2018 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

Aupark aj v roku 2018 kládol dôraz nielen na zlepšovanie a rozširovanie ponúkaných služieb pre svojich návštevníkov, ale tiež na zlepšovanie, skrášľovanie a zefektívňovanie prostredia nákupného centra, aby sa v ňom návštevníci cítili počas nakupovania príjemne a odchádzali spokojní. Aupark preto aj naďalej pokračoval vo viacerých projektoch, ako napríklad projekt „Mini Gardens“, ktorého cieľom je obnova priestorov pri vstupe do nákupného centra Aupark smerom zo sadu Janka Kráľa, zameraná hlavne na rekonštrukciu poškodennej dlažby, doplnenie novej lokálnej dlažby svetlej farby a obnovu kaskádovitej zelene oddelujúcej zásobovací dvor od vstupu pre návštevníkov centra. Aupark aj pri tomto projekte myslel na životné prostredie a vegetáciu, vďaka čomu neodmysliteľnou súčasťou tohto projektu bolo vytvorenie súboru vyvýšených zatravnených kaskád - odpočinkových plôch spolu s maximálnym využitím existujúcich stromov.

Koncom roku 2018 Aupark dokončil druhú fázu projektu „Foodcourt extension“, vďaka čomu sa rozšírili foodcourtové prevádzky o ďalšie dve nové nájomné jednotky. Okrem toho sa uskutočnením projektu podarilo zväčšiť spoločné jedálenské priestory a vytvorila sa vonkajšia terasa s výhľadom na Bratislavský hrad a Sad Janka Kráľa. Do roku 2020 sa plánuje ukončenie tretej fázy projektu s názvom „Saunia“ teda saunový svet, kde práce realizuje nájomca sám.



Počas celého roku sa Aupark venoval aj možnostiam zlepšenia a urýchlenia dopravy v okolí nákupného centra. Realizoval projekt s názvom „Traffic improvements“ vďaka ktorému došlo k zmene organizácie dopravy vo forme

samostatného vjazdu pre zákazníkov McDrive reštaurácie McDonald's, ktorí už nemusia navštevovať McDrive vjazdom cez parkovisko obchodného centra. Je to zmena, ktorá pre zákazníkov Auparku ako aj McDonald's znamená výrazné zvýšenie komfortu, úsporu času, zlepšenie plynulosti dopravy a tak celkovo spokojnosti návštevníkov. Projekt mal okrem iného aj pozitívny vplyv na zjednodušenie prístupu v smere od čerpacej stanice OMV do nákupného centra – k parkovaciemu domu a podzemnému parkovisku, rozšírenie a úpravu komunikácie pri kruhovom objazde. Táto zmena priniesla zvýšenie komfortu a zlepšenie plynulosti dopravy, zníženie čakacej doby pri vstupe do Auparku a v prípade dopravných zápch aj jasnejšiu navigáciu parkovacej kapacity.



K 24.júlu 2018 spoločnosť AUPARK a.s. kúpila spoločnosť Global City RE Slovakia, s.r.o. (premenovaná na AU Entertainment, s.r.o. k 26.júlu 2018) v ktorej bolo prevádzkované kino CinemaCity. K zlúčeniu došlo 30.decembra 2018 a právoplatnosť nadobudne v roku 2019.

PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Do budúcnosti si Aupark kladie za cieľ aj naďalej zlepšovať služby a okolie nákupného centra a to nie len pre svojich návštevníkov, ale tiež pre svojich nájomcov. Tento cieľ sa bude snažiť dosiahnuť dokončením rozbehnutých projektov prípadne naplnením nových projektov, ktoré budú vytvárané s ohľadom na životné prostredie a trvalú udržateľnosť.

V priebehu budúceho roka chce Aupark dokončiť viaceré projekty. Jedným z nich je už spomínaný projekt „Mini Gardens“, ktorého cieľom je vytvoriť kvalitné miesto pre oddych a odpočinok svojich návštevníkov. Chce preto uskutočniť výsadbu nových stromov ako aj pokračovať v rozširovaní trávnatých plôch pre návštevníkov na približne 600m². V rámci projektu „Foodcourt extension“ bude naďalej podporovať aktivitu svojho nájomcu, ktorý by chcel v roku 2020 zahájiť prevádzku Saunia tzv. saunový svet a ponúknuť tak všetkým návštevníkom Auparku možnosť relaxu a odpočinku.

Čo sa týka nových projektov, na ktorých by chcel Aupark v blízkej budúcnosti začať pracovať je zlepšenie možnosti parkovania pre zásobovateľov - rampa 10

a 8. Projekt má za cieľ zefektívniť pohyb a parkovanie na zásobovacích dvoroch a rozšírením existujúcej technológie o systém čítania ŠPZ spolu s využitím nevyťaženej priestoru vytvoriť nové parkovacie plochy, čím by sa mala zvýšiť plynulosť a bezpečnosť nájomcov a servisných organizácií na zásobovacích dvoroch. Finalizácia projektu je predbežne naplánovaná na rok 2020.

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 zahŕňala 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. Dôležité je podotknúť, že nákupné centrum chce v týchto úpravách pokračovať aj v budúcnosti.

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. Prezentácia 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 2018

Tržby z predaja služieb	30 638 738
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	333 977
Čistý obrat spolu	30 972 715

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. Auparku sa ho v roku 2018 podarilo udržať.

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 zatravnených kaskád - vytvorenie odpočinkových plôch spolu s maximálnym využitím existujúcich stromov ako aj vysadením nových, 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 2018 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 2018 – strata – bude vysporiadaný formou prevodu straty do hospodárskeho výsledku minulých období.

PRÍLOHA

Účtovná závierka za rok 2018