

## **Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2020**

### **I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**

#### **4. Názov a sídlo**

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

Spoločnosť AUPARK Košice SC, s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 27. októbra 2008 a do Obchodného registra bola zapísaná 12. novembra 2008 (Obchodný register Okresného sudu Žilina v Žiline, oddiel. Sro, vložka č.63945/L).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- finančný leasing,
- počítačové služby,
- vydavateľská činnosť,
- správa bytového/nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou bytového/nebytového fondu,
- prenájom hnutelných vecí,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti,
- reklamné a marketingové služby,
- prieskum trhu a verejnej mienky.

#### **5. Neobmedzené ručenie**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### **6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Valné zhromaždenie schválilo dňa 4. novembra 2020 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

#### **7. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 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 2020 do 31. decembra 2020.

## 8. Údaje o skupine

Konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu s názvom NE Property, ktorej súčasťou je Spoločnosť ako dcérska účtovná jednotka, zostavuje NE Property B.V. so sídlom Claude Debussylaan 7-29, Tribes Offices SOM Building 3rd floor Amsterdam 1082MC, 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 plc so sídlom 2nd Floor, 30 Athol Street, Douglas, Isle of Man, IM1 1JB zostavuje spoločnosť Nepi Rockcastle plc. so sídlom 2nd Floor, 30 Athol Street, Douglas, Isle of Man, IM1 1JB. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

## 9. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá zamestnancov.

## 10. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 4. novembra 2020 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2020.

## 11. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

|            | Stavk 31.12.2020                                                                                                                                | Stavk 31.12.2019                                                                                                                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konatelia: | Razvan – Vlad Sin (do 16.4.2020)<br>Costin-Marius Barbu (do 16.4.2020)<br>Nicola Perucconi (od 16.4.2020)<br>Marek Paweł Noetzel (od 16.4.2020) | Mirela-Florenta Covasa (do 29.7.2019)<br>Marcel Boroš (do 29.7.2019)<br>Costin-Marius Barbu<br>Eliza Predoiu (do 29.7.2019)<br>Anca-Silviana Nacu (do 29.7.2019)<br>Razvan – Vlad Sin (od 29.7.2019) |

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019:

| 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.    | 5 000                            | 100        | 100                               | 100                                                | 0                                                   |
| <b>Spolu</b>        | <b>5 000</b>                     | <b>100</b> | <b>100</b>                        | <b>100</b>                                         | <b>0</b>                                            |

## 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, poistné a pod.).

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 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<br>používania v rokoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |
|--------|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Stavby | 30                                        | Lineárna              | 3,33%                        |

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) Pohľadávky

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

Odpustenie pohľadávok

V záujme zachovania dlhodobého fungujúceho maloobchodného prostredia a na základe rokovaní s nájomcami spoločnosť poskytla dobrovoľné úľavy na nájomné počas sťaženého obdobia.

Diskusia s maloobchodníkmi týkajúca sa podpory COVID-19 pokračovali počas celého roka a do 31. decembra 2020 boli podpísané úpravy nájomov, ktoré sa týkali zmlúv reprezentujúcich pôvodne 97% sumy základného nájomného. Finančný čiastočný dopad úľav na nájomné bol vykázaný okamžite v období, na ktoré boli poskytnuté, teda nebol rovnomerne vyrovnaný počas novej doby nájmu. Poskytnuté zľavy na nájomné predstavovali 1 586 140 EUR a boli plne zahrnuté do výkazu ziskov a strát ako pokles výnosov.

**d) Finančné účty**

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

**e) 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.

**f) 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.

**g) 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 a iné náklady.

**h) 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 účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

**i) 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.

**j) 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 odpočítat 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 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.

#### **k) 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.

#### **l) 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.

#### **a) Operatívny leasing (Spoločnosť je nájomca)**

Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

#### **m) 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.). 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 prenajatých priestorov a výnosov zo spoločných prevádzkových nákladov za uvedené priestory.

#### **n) Oprava chýb minulých období**

V roku 2020 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období

**o) Ostatné informácie**

Od polovice marca 2020 zaviedli samosprávy na Slovensku prísne opatrenia na zamedzenie šírenia ochorenia COVID-19, medzi ktoré patrí okrem iného zatvorenie všetkých predajní s výnimkou tých, ktoré predávajú "základné" tovary ako sú potraviny, iné obchody s potravinami a lekárne.

Takéto opatrenia mali nepriaznivý dopad na podnikanie spoločnosti. S výnimkou "nevyhnutných" maloobchodníkov neboli nájomcovia v centrách spoločnosti schopní obchodovať počas obdobia, ktoré sa začalo v polovici marca 2020 a skončilo koncom mája 2020 ("prvá / jarná uzávierka"). Po prvom uzamknutí boli všetky obmedzenia zrušené.

Začiatkom októbra 2020 začala vláda Slovenskej republiky prijímať nové opatrenia na zamedzenie šírenia vírusu, ktoré mali vplyv na činnosť spoločnosti, ktorá pokračovala počas novembra a decembra v závislosti od miery infekcie v každom regióne.

Opatrenia zostali v platnosti až do polovice apríla roku 2021, kedy začalo byť ochorenie na ústupe a dochádza k postupnému uvoľňovaniu opatrení.

### III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY SÚVAHY

## AKTÍVA

## 1. Dlhodobý hmotný majetok

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

[illegible]

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Dlhodobý hmotný majetok | Pozemky | Stavby    | Samostatné<br>hnuteľné veci<br>a súbory<br>hnuteľných<br>vecí | Pestovateľské<br>celky trvalých<br>porastov | Základné<br>stádo a ťažné<br>zvieratá | Ostatný DHM | Obstarávaný<br>DHM | Poskytnuté<br>preddavky na<br>DHM | Spolu     |
|-------------------------|---------|-----------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|--------------------|-----------------------------------|-----------|
| Prvotné ocenenie        |         |           |                                                               |                                             |                                       |             |                    |                                   |           |
| Stav k 1.1.2019         | 0       | 4 989 658 | 0                                                             | 0                                           | 0                                     | 0           | 0                  | 0                                 | 4 989 658 |
| 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 31.12.2019       | 0       | 4 989 658 | 0                                                             | 0                                           | 0                                     | 0           | 0                  | 0                                 | 4 989 658 |
| Oprávky                 |         |           |                                                               |                                             |                                       |             |                    |                                   |           |
| Stav k 1.1.2019         | 0       | 1 191 087 | 0                                                             | 0                                           | 0                                     | 0           | 0                  | 0                                 | 1 191 087 |
| Prírastky               | 0       | 166 320   | 0                                                             | 0                                           | 0                                     | 0           | 0                  | 0                                 | 166 320   |
| Úbytky                  | 0       | 0         | 0                                                             | 0                                           | 0                                     | 0           | 0                  | 0                                 | 0         |
| Presuny                 | 0       | 0         | 0                                                             | 0                                           | 0                                     | 0           | 0                  | 0                                 | 0         |
| Stav k 31.12.2019       | 0       | 1 357 407 | 0                                                             | 0                                           | 0                                     | 0           | 0                  | 0                                 | 1 357 407 |
| Opravné položky         |         |           |                                                               |                                             |                                       |             |                    |                                   |           |
| Stav k 1.1.2019         | 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 31.12.2019       | 0       | 0         | 0                                                             | 0                                           | 0                                     | 0           | 0                  | 0                                 | 0         |
| Zostatková hodnota      |         |           |                                                               |                                             |                                       |             |                    |                                   |           |
| Stav k 1.1.2019         | 0       | 3 798 571 | 0                                                             | 0                                           | 0                                     | 0           | 0                  | 0                                 | 3 798 571 |
| Stav k 31.12.2019       | 0       | 3 632 251 | 0                                                             | 0                                           | 0                                     | 0           | 0                  | 0                                 | 3 632 251 |

## 2. Pohľadávky

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

| Pohľadávky                                               | Stav k 1.1.2020 | Tvorba OP      | Zúčtovanie OP<br>z dôvodu zániku<br>opodstatnenosti | Zúčtovanie OP<br>z dôvodu<br>vyrazenia<br>majetku z<br>účtovníctva | Stav k<br>31.12.2020 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b> | <b>197 355</b>  | <b>101 382</b> | <b>31 783</b>                                       | <b>0</b>                                                           | <b>266 954</b>       |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku                    | 197 355         | 101 382        | 31 783                                              | 0                                                                  | 266 954              |
| <b>Ostatné krátkodobé pohľadávky</b>                     | <b>0</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>                                            | <b>0</b>                                                           | <b>0</b>             |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                       | <b>197 355</b>  | <b>101 382</b> | <b>31 783</b>                                       | <b>0</b>                                                           | <b>266 954</b>       |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Pohľadávky                                               | Stav k 1.1.2019 | Tvorba OP     | Zúčtovanie OP<br>z dôvodu<br>zániku<br>opodstatnenosti | Zúčtovanie OP<br>z dôvodu<br>vyrazenia<br>majetku z<br>účtovníctva | Stav k<br>31.12.2019 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|---------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b> | <b>444 458</b>  | <b>97 957</b> | <b>41 481</b>                                          | <b>303 579</b>                                                     | <b>197 355</b>       |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku                    | 444 458         | 97 957        | 41 481                                                 | 303 579                                                            | 197 355              |
| <b>Ostatné krátkodobé pohľadávky</b>                     | <b>0</b>        | <b>0</b>      | <b>0</b>                                               | <b>0</b>                                                           | <b>0</b>             |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                       | <b>444 458</b>  | <b>97 957</b> | <b>41 481</b>                                          | <b>303 579</b>                                                     | <b>197 355</b>       |

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                            | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|----------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b> | <b>2 018 976</b>    | <b>1 190 362</b>     | <b>3 209 338</b> |
| Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám            | 1 503 691           | 401                  | 1 504 092        |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku                    | 515 285             | 1 189 961            | 1 705 246        |
| <b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>            | <b>997 678</b>      | <b>0</b>             | <b>997 678</b>   |
| Daňové pohľadávky a dotácie                              | 539 926             | 0                    | 539 926          |
| Iné pohľadávky                                           | 457 752             | 0                    | 457 752          |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                       | <b>3 016 654</b>    | <b>1 190 362</b>     | <b>4 207 016</b> |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                            | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|----------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b> | <b>172 627</b>      | <b>456 339</b>       | <b>628 966</b>   |
| Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám            | 4 397               | 5 103                | 9 500            |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku                    | 168 230             | 451 236              | 619 466          |
| <b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>            | <b>427 845</b>      | <b>0</b>             | <b>427 845</b>   |
| Daňové pohľadávky a dotácie                              | 157 845             | 0                    | 157 845          |
| Iné pohľadávky                                           | 270 000             | 0                    | 270 000          |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                       | <b>600 472</b>      | <b>456 339</b>       | <b>1 056 811</b> |

K 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 Spoločnosť neevviduje žiadne dlhodobé pohľadávky.

### 3. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 5.

### 4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

### 5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Opis položky časového rozlíšenia                   | Stav k 31.12.2020 | Stav k 31.12.2019 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
|                                                    | 0                 | 0                 |
| <b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b> | <b>801 367</b>    | <b>27 692</b>     |
| Nájomné, poistenie                                 | 801 367           | 27 692            |
| <b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
|                                                    | 0                 | 0                 |
| <b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>  | <b>618 330</b>    | <b>926 558</b>    |
| Základné nájomné, obrátové nájomné, energie        | 618 330           | 926 558           |
| <b>Spolu</b>                                       | <b>1 419 697</b>  | <b>954 250</b>    |

## 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 2020:

| Názov položky                                                                       | Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti |              |                 | Záväzky po lehote splatnosti | Spolu záväzky |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------|------------------------------|---------------|
|                                                                                     | viac ako päť rokov                      | až päť rokov | do jedného roka | ti                           |               |
| <b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku</b>                                          | 0                                       | 0            | 0               | 0                            | 0             |
| <b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>                                            | 0                                       | 5 198 127    | 0               | 0                            | 5 198 127     |
| Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 3 247 993    | 0               | 0                            | 3 247 993     |
| Dlhodobo prijaté preddavky                                                          | 0                                       | 1 950 134    | 0               | 0                            | 1 950 134     |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                                       | 0                                       | 5 198 127    | 0               | 0                            | 5 198 127     |
| <b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>                               | 0                                       | 74 183       | 1 115 468       | 0                            | 1 189 651     |
| Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 992          | 432 265         | 0                            | 433 257       |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                                  | 0                                       | 73 191       | 683 203         | 0                            | 756 394       |
| <b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>                                          | 0                                       | 0            | 115 805         | 0                            | 115 805       |
| Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0            | 49 284          | 0                            | 49 284        |
| Daňové záväzky a dotácie                                                            | 0                                       | 0            | 72 039          | 0                            | 72 039        |
| Iné záväzky                                                                         | 0                                       | 0            | -5 518          | 0                            | -5 518        |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                                     | 0                                       | 74 183       | 1 231 273       | 0                            | 1 305 456     |

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                      | až päť rokov | do jedného roka | ti                           |               |
| <b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku</b>                                          | 0                                       | 0            | 0               | 0                            | 0             |
| <b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>                                            | 0                                       | 2 557 338    | 0               | 0                            | 2 557 338     |
| Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 599 994      | 0               | 0                            | 599 994       |
| Dlhodobo prijaté preddavky                                                          | 0                                       | 1 957 344    | 0               | 0                            | 1 957 344     |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                                       | 0                                       | 2 557 338    | 0               | 0                            | 2 557 338     |
| <b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>                               | 0                                       | 0            | 418 524         | 34 958                       | 453 482       |
| Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0            | 214 978         | 0                            | 214 978       |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                                  | 0                                       | 0            | 203 546         | 34 958                       | 238 504       |
| <b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>                                          | 0                                       | 0            | 45 747          | 0                            | 45 747        |
| Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0            | 47 999          | 0                            | 47 999        |
| Iné záväzky                                                                         | 0                                       | 0            | -2 252          | 0                            | -2 252        |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                                     | 0                                       | 0            | 464 271         | 34 958                       | 499 229       |

#### 4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2020 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                              | Stav k<br>1.1.2020 | Tvorba        | Použitie      | Zrušenie | Stav k<br>31.12.2020 |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|----------|----------------------|
| <b>Dlhodobé rezervy</b>                    | <b>0</b>           | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>             |
| <b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>         | <b>13 159</b>      | <b>22 181</b> | <b>13 159</b> | <b>0</b> | <b>22 181</b>        |
| <i>Zákonné krátkodobé rezervy</i>          | <i>0</i>           | <i>0</i>      | <i>0</i>      | <i>0</i> | <i>0</i>             |
| <i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i> | <i>13 159</i>      | <i>22 181</i> | <i>13 159</i> | <i>0</i> | <i>22 181</i>        |
| Audit                                      | 13 159             | 17 000        | 13 159        | 0        | 17 000               |
| Iné náklady                                | 0                  | 5 181         | 0             | 0        | 5 181                |
| <b>Rezervy spolu</b>                       | <b>13 159</b>      | <b>22 181</b> | <b>13 159</b> | <b>0</b> | <b>22 181</b>        |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                              | Stav k<br>1.1.2019 | Tvorba        | Použitie     | Zrušenie | Stav k<br>31.12.2019 |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------|--------------|----------|----------------------|
| <b>Dlhodobé rezervy</b>                    | <b>0</b>           | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b> | <b>0</b>             |
| <b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>         | <b>4 248</b>       | <b>12 515</b> | <b>3 604</b> | <b>0</b> | <b>13 159</b>        |
| <i>Zákonné krátkodobé rezervy</i>          | <i>0</i>           | <i>0</i>      | <i>0</i>     | <i>0</i> | <i>0</i>             |
| <i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i> | <i>4 248</i>       | <i>12 515</i> | <i>3 604</i> | <i>0</i> | <i>13 159</i>        |
| Audit a iné náklady                        | 4 248              | 12 515        | 3 604        | 0        | 13 159               |
| <b>Rezervy spolu</b>                       | <b>4 248</b>       | <b>12 515</b> | <b>3 604</b> | <b>0</b> | <b>13 159</b>        |

#### 5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                    | Mena | Úrok<br>p. a. v<br>% | Dátum<br>splatnosti | Suma istiny v príslušnej<br>mene |              | Suma istiny v mene EUR |                |
|----------------------------------|------|----------------------|---------------------|----------------------------------|--------------|------------------------|----------------|
|                                  |      |                      |                     | k 31.12.2020                     | k 31.12.2019 | k 31.12.2020           | k 31.12.2019   |
| <b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b> |      |                      |                     |                                  |              | <b>3 247 993</b>       | <b>599 994</b> |
| NE Property B.V.                 | EUR  | 6                    | 21.12.2023          | 2 600 000                        | 0            | 2 600 000              | 0              |
| NE Property B.V.                 | EUR  | 6                    | 31.12.2025          | 647 993                          | 599 994      | 647 993                | 599 994        |
| <b>Spolu</b>                     |      |                      |                     |                                  |              | <b>3 247 993</b>       | <b>599 994</b> |

Úroková sadzba bola od 1. januára 2020 do 30. júna 2020 vo výške 8%. Výška aktuálnej úrokovej sadzby platnej od 1. júla 2020 je 6%.

K 31. decembru 2020 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 2020 kapitalizované do istiny vo forme nepeňažnej operácie. Informácie o pohyboch vo prijatých pôžičkách a iné dodatočné informácie o prijatých pôžičkách Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX.

## 6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                     | Stav k<br>31.12.2020 | Stav k<br>31.12.2019 |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b> | <b>1 698 867</b>     | <b>2 124 001</b>     |
| Základné nájomné                                  | 1 164 489            | 1 580 946            |
| Ostatné                                           | 42 835               | 32 723               |
| Energie                                           | 491 543              | 510 332              |
| <b>Spolu</b>                                      | <b>1 698 867</b>     | <b>2 124 001</b>     |

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

### 1. Čistý obrat

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

| Názov položky                                   | 2020              | 2019              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:</b> | <b>14 309 861</b> | <b>16 283 678</b> |
| Tržby z predaja služieb                         | 14 309 861        | 16 283 678        |
| Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou         | 54 758            | 73 898            |
| <b>Čistý obrat celkom</b>                       | <b>14 364 619</b> | <b>16 357 576</b> |

## 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 |                  | Servisné poplatky |                  | Ostatné (obratové<br>nájomné, parkovné a<br>iné) |                  | Spolu             |                   |
|---------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|--------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|               | 2020             | 2019             | 2020              | 2019             | 2020                                             | 2019             | 2020              | 2019              |
| Slovensko     | 7 669 766        | 9 080 414        | 3 775 435         | 3 863 155        | 2 864 660                                        | 3 340 109        | 14 309 861        | 16 283 678        |
| <b>Spolu</b>  | <b>7 669 766</b> | <b>9 080 414</b> | <b>3 775 435</b>  | <b>3 863 155</b> | <b>2 864 660</b>                                 | <b>3 340 109</b> | <b>14 309 861</b> | <b>16 283 678</b> |

### 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                                                            | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Významné položky pri aktivácii nákladov</b>                           | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b> | <b>54 758</b> | <b>73 898</b> |
| Zmluvné pokuty a penále                                                  | 54 758        | 73 898        |
| <b>Finančné výnosy, z toho:</b>                                          | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| Kurzové zisky, z toho:                                                   | 0             | 0             |
| kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka           | 0             | 0             |
| Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:                     | 0             | 0             |
|                                                                          | 0             | 0             |

## 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                                                             | 2020              | 2019              |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>                              | <b>11 088 395</b> | <b>13 063 239</b> |
| <i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>          | <i>17 000</i>     | <i>12 500</i>     |
| náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky                       | 17 000            | 12 500            |
| iné uisťovacie audítorské služby                                          | 0                 | 0                 |
| súvisiace audítorské služby                                               | 0                 | 0                 |
| daňové poradenstvo                                                        | 0                 | 0                 |
| ostatné neaudítorské služby                                               | 0                 | 0                 |
| <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>    | <i>11 071 395</i> | <i>13 050 739</i> |
| Prenájom majetku                                                          | 9 154 068         | 10 428 702        |
| SPN                                                                       | 529 393           | 517 134           |
| Refakturácie                                                              | 20 073            | 81 123            |
| Právne ekonomické a iné poradenstvo                                       | 16 038            | 5 437             |
| Náklady na inzerciu, reklamu                                              | 92 972            | 131 869           |
| Opravy a údržba                                                           | 433 794           | 553 346           |
| Upratovanie                                                               | 265 631           | 279 938           |
| Property manažment                                                        | 559 354           | 720 000           |
| Ostatné                                                                   | 72                | 333 190           |
| <b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b> | <b>130 844</b>    | <b>115 916</b>    |
| Predaj materiálu                                                          | 0                 | 0                 |
| Manká a škody                                                             | 0                 | 0                 |
| Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku        | 0                 | 0                 |
| Odpis pohľadávky                                                          | 0                 | 252 619           |
| Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam                      | 69 599            | -195 091          |
| Pokuty a penále                                                           | 149               | 92                |
| Ostatné                                                                   | 61 096            | 58 296            |
| <b>Finančné náklady, z toho:</b>                                          | <b>55 277</b>     | <b>54 647</b>     |
| <i>Kurzové straty, z toho:</i>                                            | <i>0</i>          | <i>0</i>          |
| kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka           | 0                 | 0                 |
| <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>              | <i>55 277</i>     | <i>54 647</i>     |
| Úroky z úverov                                                            | 49 284            | 47 999            |
| Bankové poplatky                                                          | 5 993             | 6 648             |

## 5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

| Názov položky                                                                         | Stav k<br>31.12.2019 | Zaúčtovaná<br>do vlastného<br>imania | Zaúčtované<br>do výkazu<br>ziskov a strát | Stav k<br>31.12.2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| Dlhodobý majetok                                                                      | -388 125             | 0                                    | -83 162                                   | -471 287             |
| Zásoby                                                                                | 0                    | 0                                    | 0                                         | 0                    |
| Pohľadávky                                                                            | 124 121              | 0                                    | 15 032                                    | 139 153              |
| Rezervy                                                                               | 12 515               | 0                                    | 9 007                                     | 21 522               |
| Daňové straty                                                                         | 190 576              | 0                                    | -110 007                                  | 80 569               |
| Nevyužité daňové odpočty                                                              |                      | 0                                    | 0                                         | 0                    |
| Ostatné                                                                               | 20 584               | 0                                    | 130 290                                   | 150 874              |
| <b>Celkom</b>                                                                         | <b>-40 329</b>       | <b>0</b>                             | <b>-38 840</b>                            | <b>-79 169</b>       |
| Sadzba dane z príjmov ( v %)                                                          | <b>21%</b>           | <b>21%</b>                           | <b>21%</b>                                | <b>21%</b>           |
| <b>Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový<br/>záväzok (-) vypočítaný</b>               | -8 469               | 0                                    | -8 156                                    | -16 625              |
| <b>Vplyv zmeny sadzby dane</b>                                                        |                      |                                      |                                           |                      |
| <b>Celková odložená daňová pohľadávka (+)/<br/>daňový záväzok (-) po zmene sadzby</b> | -8 469               |                                      | -8 156                                    | -16 625              |
| <b>Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná</b>                                          | <b>0</b>             |                                      | <b>0</b>                                  | <b>0</b>             |
| <b>Odložený daňový záväzok</b>                                                        | <b>0</b>             | <b>0</b>                             | <b>0</b>                                  | <b>0</b>             |

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

| Názov položky                                                                                                                                                                                                                                                                 | Stav k<br>31.12.2020 | Stav k<br>31.12.2019 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 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 | 0                    | 0                    |
| 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                                                                                         | 0                    | 0                    |
| 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                    |

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

| Názov položky                                       | Základ dane    | 2020          | Daň v %    | Základ dane    | 2019     | Daň v % |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|------------|----------------|----------|---------|
|                                                     |                | Daň           |            |                | Daň      |         |
| <b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b> | <b>397 512</b> |               |            | <b>288 725</b> |          |         |
| teoretická daň                                      |                | 83 478        | 21%        |                | 60 632   | 21%     |
| Daňovo neuznané náklady                             | 61 919         | 13 003        |            | 42 602         | 8 946    |         |
| Výnosy nepodliehajúce dani                          | 0              | 0             |            | 0              | 0        |         |
| Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky      | 0              | 0             |            | 0              | 0        |         |
| Umorenie daňovej straty                             | -110 006       | -23 101       |            | -290 767       | -61 061  |         |
| Zmena sadzby dane                                   | 0              | 0             |            | 0              | 0        |         |
| Iné                                                 | 0              | 0             |            | 40 557         | -8 517   |         |
| <b>Spolu</b>                                        |                | <b>73 378</b> | <b>18%</b> |                | <b>0</b> |         |
| Splatná daň z príjmov                               |                | 73 378        | 18%        |                | 0        |         |
| Odložená daň z príjmov                              |                | 0             |            |                | 0        |         |
| <b>Celková daň z príjmov</b>                        |                | <b>73 378</b> | <b>18%</b> |                | <b>0</b> |         |

## 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.

### 2. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Hodnota EUR 70 618 489 (2019: EUR 74 022 092) predstavuje majetok, ktorý je predmetom operatívneho leasingu (Spoločnosť je nájomca).

| Názov položky     | Stav k     | Stav k     |
|-------------------|------------|------------|
|                   | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Prenajatý majetok | 70 618 489 | 74 022 092 |

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

Po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2020, okrem uvedených nižšie.

Ako už bolo uvedené v poznámke II, časť "Ďalšie informácie", pandémie COVID-19 mala významný vplyv na trhové podmienky a podnikanie spoločnosti v roku 2020. Po skončení roka pokračovali obmedzenia prijaté vládou na zamedzenie šírenia ochorenia COVID-19. V priebehu januára 2021 bolo v prevádzke približne 21 % hrubej plochy spoločnosti (GLA). Od konca decembra 2020 vláda začala imunizovať obyvateľstvo proti ochoreniu COVID-19, pričom tempo očkovania by sa malo v nadchádzajúcich mesiacoch zrýchliť. Očakáva sa, že takéto opatrenia povedú k zmierneniu rôznych prebiehajúcich obmedzení a umožnia maloobchodným činnostiam pokračovať v obchodovaní s pozitívnym účinkom na prevádzkovú GLA spoločnosti. Pandémia COVID-19 však bude mať naďalej vplyv na ekonomické podmienky a podnikanie spoločnosti aspoň v prvej časti roka 2021. Dopad súčasných a potenciálnych budúcich obmedzení bude pravdepodobne zahŕňať dodatočné zľavy na nájomné udelené nájomcom, narušenie nájomného za obrat, dlhší čas ako zvyčajne na opätovné prenajatie voľných jednotiek a vyhliadky na ďalšie bankroty nájomcov. Materská spoločnosť NEPI Rockcastle je presvedčená o kvalite svojich aktív a silnej súvahy s likviditou vo výške 1,2 miliardy EUR (643 miliónov EUR ako peňažné a hotovostné ekvivalenty a 575 miliónov EUR v podobe revolvingových úverov) a obmedzeným krátkodobým dlhom (krátkodobé dlhopisy a bankové úvery vo výške 261 miliónov EUR).

Manažment bude monitorovať potenciálny dopad a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť. Pretože sa situácia stále vyvíja, vedenie účtovnej jednotky si nemyslí, že je možné poskytnúť bližšie kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na účtovnú jednotku. Akýkoľvek negatívny vplyv resp. straty zahrnie účtovná jednotka do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2021.

Spoločnosť na základe aktuálneho ako aj predpokladaného vývoja neočakáva, že by porušila svoje záväzky voči finančným inštitúciám, alebo tretím stranám, rovnako neplánuje platbu za tieto záväzky odkladať na neskôr. Spoločnosť je financovaná materskou spoločnosťou NE Property B.V. (predtým NE Property Cooperatief U.A.). Dňa 9. februára 2021 Spoločnosť obdržala list, ktorým spoločnosť Nepi Rockcastle plc. potvrdzuje, že skupina Nepi Rockcastle plc. bude pokračovať v poskytovaní finančnej podpory Spoločnosti na obdobie minimálne 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.

Na základe aktuálnych faktov a skutočností považuje manažment predpoklad nepretržitého trvania Spoločnosti za oprávnený.

## VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

### 1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Ostatné spriaznené osoby

| Charakteristika transakcie    | Spriaznená osoba                | 2020      | 2019       |
|-------------------------------|---------------------------------|-----------|------------|
| Nákup el. energie (N)         | E-Power Supply, s.r.o.          | 1 547 695 | 1 818 831  |
| Prenájom (V)                  | E-Power Supply, s.r.o.          | 375 770   | 352 255    |
| Nákup služieb (N)             | Nepi Slovakia management s.r.o. | 566 585   | 932 180    |
| Predaj služieb (V)            | Nepi Slovakia management s.r.o. | 24 733    | 24 331     |
| Daň z nehnuteľností (N)       | Aupark Košice s.r.o.            | 110 635   | 73 325     |
| Poistenie (N)                 | Aupark Košice s.r.o.            | 41 762    | 38 099     |
| Služby (V)                    | Aupark Košice s.r.o.            | 53        | 2 490      |
| Prenájom (N)                  | Aupark Košice s.r.o.            | 9 044 068 | 10 318 702 |
| Služby (N)                    | Aupark Tower Košice s.r.o.      | 110 000   | 110 064    |
| Služby (V)                    | Aupark Tower Košice s.r.o.      | 113 969   | 114 411    |
| Úroky (N)                     | NEPI Property B.V.              | 49 284    | 47 999     |
| Závazky z obchodného styku    | E-Power Supply, s.r.o.          | 140 740   | 179 475    |
|                               | Nepi Slovakia management s.r.o. | 8 046     | 60         |
|                               | Aupark Košice s.r.o.            | 284 471   | 35 442     |
| Pohľadávky z obchodného styku | Aupark Tower Košice s.r.o.      | 4 700     | 5 267      |
|                               | E-Power Supply, s.r.o.          | 34 801    | -871       |
|                               | Nepi Slovakia management s.r.o. | 0         | 0          |
|                               | Aupark Košice s.r.o.            | 2 400     | 2 703      |
| Ostatné pohľadávky            | E-Power Supply, s.r.o.          | 270 000   | 270 000    |
| Poskytnuté preddavky          | Aupark Košice s.r.o.            | 1 462 191 | 0          |
| Prijaté pôžičky               | NE Property B.V.                | 3 247 993 | 599 994    |

### 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. PREHLAD 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<br>1.1.2020 | Prírastky      | Úbytky   | Presuny  | Stav k<br>31.12.2020 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|----------|----------|----------------------|
| Základné imanie                                                   | 5 000              | 0              | 0        | 0        | 5 000                |
| 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                                          | 3 230 000          | 0              | 0        | 0        | 3 230 000            |
| Kapitálové fondy z príspevkov                                     | 0                  | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond                          | 0                  | 0              | 0        | 500      | 500                  |
| 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, splnutí a rozdelení | 0                  | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                   | 0                  | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Neuhrazená strata minulých rokov                                  | -2 646 540         | 0              | 0        | 288 226  | -2 358 314           |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia                   | 288 725            | 324 134        | 0        | -288 725 | 324 134              |
| Zaokrúhľovanie čísel                                              | 0                  | 1              | 0        | -1       | 0                    |
| <b>Vlastné imanie spolu</b>                                       | <b>877 185</b>     | <b>324 135</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1 201 320</b>     |

| Položka vlastného imania                                          | Stav k<br>1.1.2019 | Prírastky      | Úbytky        | Presuny  | Stav k<br>31.12.2019 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|---------------|----------|----------------------|
| Základné imanie                                                   | 5 000              | 0              | 0             | 0        | 5 000                |
| 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                                          | 3 230 000          | 0              | 0             | 0        | 3 230 000            |
| Kapitálové fondy z príspevkov                                     | 0                  | 0              | 0             | 0        | 0                    |
| Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond                          | 0                  | 0              | 0             | 0        | 0                    |
| 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, splnutí a rozdelení | 0                  | 0              | 0             | 0        | 0                    |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                   | 0                  | 0              | 0             | 0        | 0                    |
| Neuhrazená strata minulých rokov                                  | -2 383 087         | 0              | 87 840        | -175 613 | -2 646 540           |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia                   | -175 613           | 288 725        | 0             | 175 613  | 288 725              |
| <b>Vlastné imanie spolu</b>                                       | <b>676 300</b>     | <b>288 725</b> | <b>87 840</b> | <b>0</b> | <b>877 185</b>       |

Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

## 2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2019

Účtovný zisk za rok 2019 vo výške 288 725 EUR bol rozdelený nasledovne:

| Názov položky                        | Rozdelenie účtovného zisku<br>2019 |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Prídel do zákonného rezervného fondu | 500                                |
| Úhrada straty minulých období        | 288 225                            |
| <b>Spolu</b>                         | <b>288 725</b>                     |

## 3. Rozdelenie zisku za bežný rok 2020

Štatutárny orgán navrhuje rozdeliť zisk za rok 2020 nasledovne:

| Názov položky                 | Rozdelenie účtovného zisku<br>2020 |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Úhrada straty minulých období | 324 134                            |
| <b>Spolu</b>                  | <b>324 134</b>                     |

## 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 jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

| Názov položky                                                             | 2020              | 2019           |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>                                | <b>397 512</b>    | <b>288 725</b> |
| <i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>                                       |                   |                |
| Odpisy dlhodobého majetku                                                 | 166 320           | 166 320        |
| Odpis zásob                                                               | 0                 | 0              |
| Odpis pohľadávky                                                          | 0                 | 252 620        |
| Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku                         | 0                 | 0              |
| Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam                                | 69 599            | -247 103       |
| Zmena stavu opravnej položky k zásobám                                    | 0                 | 0              |
| Zmena stavu rezerv                                                        | 9 022             | 8 911          |
| Úrokové náklady (netto)                                                   | 49 284            | 47 999         |
| Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku                              | 0                 | 0              |
| Výnosy z dlhodobého finančného majetku                                    | 0                 | 0              |
| Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií                        | 0                 | -39 841        |
| <b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>                   | <b>691 737</b>    | <b>477 631</b> |
| <i>Zmena pracovného kapitálu:</i>                                         |                   |                |
| Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia    | -3 616 991        | 68 854         |
| Úbytok (prírastok) zásob                                                  | 0                 | 0              |
| (Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia                         | 300 559           | -68 369        |
| Iné                                                                       | 0                 | 0              |
| <b>Prevádzkové peňažné toky</b>                                           | <b>-2 624 695</b> | <b>478 116</b> |
| <b>Názov položky</b>                                                      | <b>2020</b>       | <b>2019</b>    |
| <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                               |                   |                |
| Prevádzkové peňažné toky                                                  | -2 624 695        | 478 116        |
| 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              |
| <b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                         | <b>-2 624 695</b> | <b>478 116</b> |
| <b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>                                |                   |                |
| Nákup dlhodobého majetku                                                  | 2                 | 0              |
| Príjmy z predaja dlhodobého majetku                                       | 0                 | 0              |
| Obstaranie finančných investícií                                          | 0                 | 0              |
| Poskytnuté dlhodobé pôžičky                                               | 0                 | 0              |
| Prijaté dividendy                                                         | 0                 | 0              |
| <b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>                          | <b>2</b>          | <b>0</b>       |
| <b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>                                  |                   |                |
| Zaplatené úroky                                                           | -49 284           | -47 999        |
| Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov      | 0                 | 0              |
| Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk                                | 0                 | 0              |
| Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine              | 2 649 284         | 0              |
| Splátky dlhodobých záväzkov                                               | 0                 | 0              |
| <b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>                            | <b>2 600 000</b>  | <b>-47 999</b> |
| Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom                   | 0                 | 0              |
| <b>Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b> | <b>-24 693</b>    | <b>430 117</b> |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka                | 624 955           | 194 838        |
| <b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>            | <b>600 262</b>    | <b>624 955</b> |