

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

### **I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**

#### **1. Názov a sídlo**

AUPARK KOŠICE, spol. s r.o.  
Veľká okružná 59A  
010 01 Žilina

Spoločnosť AUPARK KOŠICE, spol. s r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 18. novembra 2003 a do Obchodného registra bola zapísaná 15. januára 2004. (Obchodný register Okresného súdu Žilina v Žiline, oddiel. Sro, vložka č.63703/L).

#### **Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti**

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom nehnuteľností spojený s doplnkovými službami-obstarávatel'ské služby spojené s prenájomom
- sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti,
- obchodné poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom priemysel'ného tovaru,
- leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- prieskum trhu,
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- organizovanie školení, kurzov a seminárov,
- vydavateľ'ská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- inzertná činnosť,
- tvorba www stránok v rozsahu voľnej živnosti.

#### **2. Neobmedzené ručenie**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

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

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

#### **4. 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.

## 5. 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.

## 6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0	0

## 7. 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.

## 8. Orgány a spoločníci Spoločnosti

### Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Konatelia:	Tudor-Andrei Radu (do 20.4.2020) Costin-Marius Barbu (do 20.4.2020) Razvan – Vlad Sin (do 20.4.2020) Nicola Perucconi (od 20.4.2020) Marek Paweł Noetzel (od 20.4.2020) Rafał Elżanowski (od 20.4.2020)	Costin-Marius Barbu Razvan – Vlad Sin (od 2.8.2019) Mirela-Florenta Covasa (do 2.8.2019) Eliza Predoiu (do 2.8.2019) Tudor-Andrei Radu (od 2.8.2019) Anca-Silviana Nacu (do 2.8.2019)

### 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.	5 889	89	89	89	0
NEPI Slovak Centres One a.s.	750	11	11	11	0
<b>Spolu</b>	<b>6 639</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.

K 31. decembru 2020 Spoločnosť dosiahla stratu vo výške 3 195 230 EUR (31. decembru 2019: zisk 214 106 EUR). 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.

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.)

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

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

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	26,67 rokov	Lineárna	3,75 %

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30 rokov	Lineárna	3,33 %
Samostatný hnutelný majetok	4 – 6 rokov	Lineárna	25% -16,7 %
Stroje, prístroje a zariadenia	6 rokov	Lineárna	16,7 %

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

### c) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti, ak je kúpna cena alebo uznaná hodnota vkladu vyššia ako je reálna hodnota jednotlivých zložiek majetku a záväzkov, ktorou sa tento majetok a záväzky ocenia v účtovníctve kupujúceho alebo prijímateľa vkladu. Záporný goodwill sa zaúčtuje v prospech účtu 015-Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 - Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

Goodwill sa účtuje pri zlúčení, splynutí a rozdelení, ak účtovná hodnota podielu jednej zúčastnenej spoločnosti v inej zúčastnenej spoločnosti je vyššia než reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na tento podiel, pričom účtovnou hodnotou podielu pri splynutí a rozdelení sa rozumie hodnota podielu ocenená reálnou hodnotou. Záporný goodwill sa účtuje v prospech účtu 015 – Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom, znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 – Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri zlúčení, splynutí a rozdelení. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

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

### d) Pohľadávky

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

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

### e) Finančné účty

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

### f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

### g) Opravné položky

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

#### **h) Rezervy**

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

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

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na audit účtovnej závierky.

#### **i) Záväzky**

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

#### **j) Splatná daň z príjmu**

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

#### **k) Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

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

**l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

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

**m) Operatívny leasing (Spoločnosť je prenajímateľ)**

Nájom, pri ktorom významnú časť rizík a potencionálnych ziskov spojených s vlastníctvom nesie Spoločnosť je klasifikovaný ako operatívny leasing. Majetok, ktorý je predmetom operatívneho leasingu sa odpisuje po dobu jeho odhadovanej životnosti. Základ pre výpočet odpisov je určený ako rozdiel medzi obstarávacou cenou daného aktíva a jeho odhadovanou reziduálnou hodnotou, t.j. cenou, za ktorú by bolo možné majetok v súčasnosti odpredať ak by majetok bol už v stave očakávanom na konci jeho ekonomickej životnosti.

**n) Cudzía mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

**o) Vykazovanie výnosov**

Výnosy z predaja 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 vlastných nehnuteľností.

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

**p) Porovnateľné údaje**

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

**q) Oprava chýb minulých období**

V roku 2020 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období

**r) 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 ("prvé / jarne uzamknutie"). 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 VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

#### AKTÍVA

#### 1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 641 866</b>	<b>5 700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 647 566</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 641 866</b>	<b>5 700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 647 566</b>
Oprávky								
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 882 766</b>	<b>770</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 883 536</b>
Prírastky	0	0	0	1 449 070	114	0	0	1 449 184
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 331 836</b>	<b>884</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 332 720</b>
Opravné položky								
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota								
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 759 100</b>	<b>4 930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 764 030</b>
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 310 030</b>	<b>4 816</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 314 846</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 641 866</b>	<b>5 700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 647 566</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 641 866</b>	<b>5 700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 647 566</b>
Oprávky								
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 433 696</b>	<b>655</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 434 351</b>
Prírastky	0	0	0	1 449 070	115	0	0	1 449 185
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 882 766</b>	<b>770</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 883 536</b>
Opravné položky								
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota								
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 208 170</b>	<b>5 045</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 213 215</b>
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 759 100</b>	<b>4 930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 764 030</b>

Goodwill vznikol dôsledkom zlúčenia obchodnej spoločnosti AUPARK KOŠICE, spol. s r.o. so sídlom Veľká Okružná 59A, 010 01 Žilina a obchodnej spoločnosti NEPI Slovak Centres Two s.r.o., so sídlom Veľká Okružná 59A, 010 01 Žilina. Zlúčenie nadobudlo účinnosť zapísaním do obchodného registra dňa 1. mája 2015. Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy. V roku 2019 manažment spoločnosti prehodnotil doby použiteľnosti dlhodobého nehmotného majetku na základe predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku.

## 2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>2 459 961</b>	<b>93 045 572</b>	<b>7 158 598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>79 465</b>	<b>161 301</b>	<b>0</b>	<b>102 904 897</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	290 114	0	290 144
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	306 895	104 350	0	0	0	-411 245	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>2 459 961</b>	<b>93 352 467</b>	<b>7 262 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>79 465</b>	<b>40 170</b>	<b>0</b>	<b>103 195 011</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>0</b>	<b>24 404 801</b>	<b>4 416 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 904</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 882 805</b>
Prírastky	0	3 105 911	579 605	0	0	9 061	0	0	3 694 577
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>27 510 712</b>	<b>4 995 705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70 965</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32 577 382</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>2 459 961</b>	<b>68 640 771</b>	<b>2 742 498</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 561</b>	<b>161 301</b>	<b>0</b>	<b>74 022 092</b>
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>2 459 961</b>	<b>65 841 755</b>	<b>2 267 243</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 500</b>	<b>40 170</b>	<b>0</b>	<b>70 617 629</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>2 459 961</b>	<b>92 662 779</b>	<b>6 625 005</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>79 465</b>	<b>108 641</b>	<b>0</b>	<b>101 935 851</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	969 046	0	969 046
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	382 793	533 593	0	0	0	916 386	0	0
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>2 459 961</b>	<b>93 045 572</b>	<b>7 158 598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>79 465</b>	<b>161 301</b>	<b>0</b>	<b>102 904 897</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>0</b>	<b>21 310 713</b>	<b>3 880 698</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52 843</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 244 254</b>
Prírastky	0	3 094 088	535 402	0	0	9 061	0	0	3 638 551
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>24 404 801</b>	<b>4 416 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 904</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 882 805</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>2 459 961</b>	<b>71 352 066</b>	<b>2 744 307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 622</b>	<b>108 641</b>	<b>0</b>	<b>76 691 597</b>
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>2 459 961</b>	<b>68 640 771</b>	<b>2 742 498</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 561</b>	<b>161 301</b>	<b>0</b>	<b>74 022 092</b>

K 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 spoločnosť nemá žiadny dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo.

### 3. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2020	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnen osti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2020
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>5 744</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 744</b>
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	5 744	0	0	0	5 744
<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>5 744</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 744</b>

K 31. decembru 2019 Spoločnosť nevytvorila žiadnu opravnú položku k pohľadávkam.

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

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>284 743</b>	<b>5 744</b>	<b>290 487</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	284 743	0	284 743
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	5 744	5 744
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>284 743</b>	<b>5 744</b>	<b>290 487</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>35 443</b>	<b>5 744</b>	<b>41 187</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	35 443	0	35 443
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	5 744	5 744
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>33</b>
Daňové pohľadávky a dotácie	33	0	33
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>35 476</b>	<b>5 744</b>	<b>41 220</b>

### 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 krátkodobé, z toho:</b>	<b>6 961</b>	<b>6 307</b>
Poistenie	6 961	6 307
<b>Spolu</b>	<b>6 961</b>	<b>6 307</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. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2020:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>93 916 011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93 916 011</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	90 164 060	0	0	90 164 060
Odložený daňový záväzok	0	3 751 951	0	0	3 751 951
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>93 916 011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93 916 011</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 863 451</b>	<b>0</b>	<b>1 863 451</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 852 262	0	1 852 262
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	11 189	0	11 189
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 014 223</b>	<b>0</b>	<b>1 014 223</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	133 393	0	133 393
Daňové záväzky a dotácie	0	0	873 586	0	873 586
Iné záväzky	0	0	7 244	0	7 244
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 877 674</b>	<b>0</b>	<b>2 877 674</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>93 799 534</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93 799 534</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	90 239 966	0	0	90 239 966
Odložený daňový záväzok	0	3 559 568	0	0	3 559 568
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>93 799 534</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93 799 534</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>401 794</b>	<b>104 232</b>	<b>506 026</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	331 075	2 703	333 778
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	70 719	101 529	172 248
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 644 628</b>	<b>0</b>	<b>1 644 628</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 173 310	0	1 173 310
Daňové záväzky a dotácie	0	0	471 318	0	471 318
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 046 422</b>	<b>104 232</b>	<b>2 150 654</b>

### 4. Rezervy

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

Názov položky	Stav k 1.1.2020	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2020
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonné dlhodobé rezervy	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>9 390</b>	<b>17 500</b>	<b>9 390</b>	<b>0</b>	<b>17 500</b>
Zákonné krátkodobé rezervy	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	9 390	17 500	9 390	0	17 500
Ostatné rezervy	9 390	17 500	9 390	0	17 500
<b>Rezervy spolu</b>	<b>9 390</b>	<b>17 500</b>	<b>9 390</b>	<b>0</b>	<b>17 500</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	1.1.2019	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2019
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonné dlhodobé rezervy	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>5 790</b>	<b>9 390</b>	<b>5 790</b>	<b>0</b>	<b>9 390</b>
Zákonné krátkodobé rezervy	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	5 790	9 390	5 790	0	9 390
Ostatné rezervy	5 790	9 390	5 790	0	9 390
<b>Rezervy spolu</b>	<b>5 790</b>	<b>9 390</b>	<b>5 790</b>	<b>0</b>	<b>9 390</b>

## 5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

K 31. decembru 2020 a 31. decembru 2019 Spoločnosť nemala žiadny bankový úver alebo vydaný dlhopis. Spoločnosť predčasne vyplatila úver s Tatra bankou, a.s. a Československou obchodnou bankou, a.s. v celej jeho zostatkovej hodnote vo výške 78 315 792 EUR dňa 23. októbra 2019.

## 6. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2020	k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2019
<b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b>				<b>90 164 060</b>	<b>90 239 966</b>	<b>90 164 060</b>	<b>90 239 966</b>
NE Property B.V.	EUR	6	31.01.2021	15 061 945	15 595 226	15 061 945	15 595 226
NE Property B.V.	EUR	6	31.12.2024	75 102 115	74 644 740	75 102 115	74 644 740
<b>Spolu</b>						<b>90 164 060</b>	<b>90 239 966</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.

## 7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>6 960</b>	<b>0</b>
Poistenie	6 960	0
<b>Spolu</b>	<b>6 960</b>	<b>0</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>9 045 568</b>	<b>10 465 612</b>
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	9 045 568	10 464 062
Tržby za tovar	0	1 550
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
<b>Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou</b>	<b>153 094</b>	<b>4 419</b>
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>9 198 662</b>	<b>10 470 031</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	Prenájom vlastných nehnuteľností		Refakturácia		Ostatné		Spolu	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Slovensko	9 044 068	10 318 702	1 500	111 424	0	35 486	9 045 568	10 465 612
<b>Spolu</b>	<b>9 044 068</b>	<b>10 318 702</b>	<b>1 500</b>	<b>111 424</b>	<b>0</b>	<b>35 486</b>	<b>9 045 568</b>	<b>10 465 612</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>153 094</b>	<b>4 419</b>
Refakturácia poistenie + daň	145 437	0
Poistné plnenia	2 034	4 419
Ostatné	5 623	0
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	0

## NÁKLADY

### 4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2020	2019
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>417 539</b>	<b>458 103</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>13 000</i>	<i>7 500</i>
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	13 000	7 500
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>404 539</i>	<i>450 603</i>
Poplatok za strategický management	361 173	331 075
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	12 539	0
Oceňovacie služby	6 226	7 580
Refakturácia služieb nájomcom	1 851	38 216
Ostatné	22 750	73 732
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>61 488</b>	<b>40 109</b>
Poistné	41 108	38 099
Ostatné	20 380	2 010
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>6 379 211</b>	<b>4 419 153</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>6 379 211</i>	<i>4 419 153</i>
Úroky z bankového úveru	0	2 801 438
Úroky z pôžičky od materskej spoločnosti	6 378 672	1 169 387
Bankové poplatky	539	516
Bankové poplatky za spracovanie úveru	0	447 812

### 5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2020
Dlhodobý majetok	4 900 192	0	3 146 866	8 047 058
Goodwill	-21 860 324	0	-4 071 197	-25 931 521
Pohľadávky	0	0	0	0
Rezervy	9 390	0	8 110	17 500
Daňové straty	0	0	0	0
Ostatné	419	0	102	531
<b>Celkom</b>	<b>-16 950 323</b>	<b>0</b>	<b>-916 119</b>	<b>-17 866 432</b>
Sadzba dane z príjmov ( v %)	21%	21%	21%	21%
<b>Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný</b>	<b>-3 559 568</b>	<b>0</b>	<b>-192 383</b>	<b>-3 751 951</b>
<b>Vplyv zmeny sadzby dane</b>				
<b>Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby</b>	<b>-3 559 568</b>		<b>-192 383</b>	<b>-3 751 951</b>
<b>Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>3 559 568</b>		<b>192 383</b>	<b>3 751 951</b>

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 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	2020			2019		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>-2 917 175</b>			<b>386 016</b>		
teoretická daň		-612 607	21%		81 063	21%
Daňovo neuznané náklady	4 241 247	830 662		442 304	92 884	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		-9 700	-2 037	
<b>Spolu</b>		<b>278 055</b>	<b>-20%</b>		<b>171 910</b>	<b>45%</b>
Splatná daň z príjmov		85 672	-3%		84 327	22%
Odložená daň z príjmov		192 383	-7%		87 583	23%
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>278 055</b>	<b>-10%</b>		<b>171 910</b>	<b>45%</b>

Daňovo neuznané náklady zahŕňajú 4 227 358 EUR úrokov pôžičky voči NE Property B.V.

## V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### Podmienené záväzky

Podmieneným záväzkom sa rozumie:

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

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

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

Po 31. decembri 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 súvahe 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 zahnie 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
Predaj služieb	Aupark Košice SC, s.r.o.	9 189 505	10 318 702
	AUPARK Tower Košice, s.r.o.	1 273	0
Nákup služieb	Aupark Košice SC, s.r.o.	3	0
	NE Property B.V.	361 615	331 075
Nákup majetku	Aupark Košice SC, s.r.o.	50	0
Nákladové úroky	NE Property B.V.	6 378 672	2 801 439

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Závazky z obchodného styku	Aupark Košice SC, s.r.o.	0	2 703
	NE PROPERTY B.V.	738	331 075
	NEPI Slovakia Management s.r.o.	531	0
Pohľadávky z obchodného styku	Aupark Košice SC, s.r.o.	284 471	35 443
	AUPARK Tower Košice, s.r.o.	272	0
Prijaté preddavky	Aupark Košice SC, s.r.o.	1 850 993	0
Prijaté pôžičky	NE Property B.V.	90 164 060	90 239 966
Nezaplatené úroky z prijatých pôžičiek	NE Property B.V.	133 393	1 173 310
Výnosy budúcich období	Aupark Košice SC, s.r.o.	6 960	0
Príjmy budúcich období	Aupark Košice SC, s.r.o.	765 993	0

### 2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

## VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

## IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

### 1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

<b>Položka vlastného imania</b>	<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>Prírastky</b>	<b>Úbytky</b>	<b>Presuny</b>	<b>Stav k 31.12.2020</b>
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
Ostatné kapitálové fondy	14 070 000	1 000 000	0	0	15 070 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	664	664
Neuhradená strata minulých rokov	-2 969 096	0	0	213 442	-2 755 654
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	214 106	-3 195 230	0	-214 106	-3 195 230
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>11 321 649</b>	<b>-2 195 230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 126 419</b>

<b>Položka vlastného imania</b>	<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>Prírastky</b>	<b>Úbytky</b>	<b>Presuny</b>	<b>Stav k 31.12.2019</b>
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	10 770 000	3 300 000	0	0	14 070 000
Neuhradená strata minulých rokov	-1 341 300	0	0	-1 627 796	-2 969 096
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 627 796	214 106	0	1 627 796	214 106
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>7 807 543</b>	<b>3 514 106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 321 649</b>

Hodnota splateného základného imania predstavuje 6 639 EUR.

Spoločnosť za finančné roky 2020 a 2019 navýšila vlastné imanie o nepeňažné vklady vo výške 1 000 000 EUR a 3 300 000 EUR, v poradí v akom je uvádzané. Tieto vklady boli realizované formou nepeňažných operácií, kde Spoločnosť NE Property B.V. prevzala časť úverových záväzkov Spoločnosti Aupark KOŠICE, spol., s.r.o. na základe platných zmlúv.

### 2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2019

Účtovný zisk za rok 2019 vo výške 214 106 EUR bol rozdelený nasledovne:

<b>Názov položky</b>	<b>Rozdelenie účtovného zisku 2019</b>
Prídela do zákonného rezervného fondu	664
Úhrada straty minulých období	213 442
<b>Spolu</b>	<b>214 106</b>

### 3. Rozdelenie zisku za bežný rok 2020

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2020 nasledovne:

Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku 2019
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-3 195 230
<b>Spolu</b>	<b>-3 195 230</b>

### X. PREHĽAD 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.

Informácie o nepeňažných operáciách Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti III Pasíva, bod 6 a v časti IX.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2020	2019
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>-2 917 175</b>	<b>386 016</b>
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	5 143 761	5 087 735
Odpis zásob	0	787
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	5 744	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	8 110	3 600
Úrokové náklady (netto)	6 378 672	3 970 825
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	-830	1
<b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>8 618 282</b>	<b>9 448 964</b>
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-249 921	296 770
Úbytok (prírastok) zásob	0	-787
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	1 723 583	260 594
Iné	0	0
<b>Prevádzkové peňažné toky</b>	<b>10 091 944</b>	<b>10 005 541</b>

Názov položky	2020	2019
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Prevádzkové peňažné toky	10 091 944	10 005 541
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-168 751	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>9 923 193</b>	<b>10 005 541</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku	-290 144	-969 046
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>-290 144</b>	<b>-969 046</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Zaplatené úroky	-5 245 279	-3 970 825
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	3 300 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	-78 315 792
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-1 115 823	69 746 179
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>-6 361 102</b>	<b>-9 240 438</b>
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
<b>Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>	<b>3 271 947</b>	<b>-203 943</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 447 578	1 651 521
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>4 719 525</b>	<b>1 447 578</b>