

Poznámky Úč POD 3 - 04

**POZNÁMKY**individuálnej účtovnej závierky  
zostavenej k 31.12.2013v  - eurocentoch  - celých eurách \*)Za obdobie od mesiac   rok     do mesiac   rok    Bezprostredne predchádzajúce obdobie od       do      

Dátum vzniku účtovnej jednotky

       

Účtovná závierka

\*)  
 - riadna  
 - mimoriadna  
 - priebežná

Účtovná závierka

\*)  
 - zostavená  
 - schválená

IČO

       

DIČ

         

Kód SK NACE

  .   . 

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

T o r y s a R e a l E s t a t e C o m p a n y s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

P R I P R A C H A R N I

Číslo

4

PSC

    

Názov obce

K O Š I C E

Číslo telefónu

   /       

Číslo faxu

/

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 10.03.2014	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
Schválené dňa:			

\*) Vyznačuje sa

# ČASŤ A. INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

## A.a) Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno	Torysa Real Estate Company s.r.o.
Sídlo	Pri Prachárni 4, 040 01 Košice
Právna forma	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Dátum založenia	23.11.2007
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	30.11.2007
Označenie registra a číslo zápisu	Obchodný register Okresného súdu Košice 1, oddiel: Sro, vložka č. 22807/V
IČO	36 854 301

## A.b) Hlavný predmet činnosti

- Prenájom nehnuteľností, okrem poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby v rozsahu voľnej živnosti

## A.e) Dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka za spoločnosť Torysa Real Estate Company s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2013 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka za rok 2013 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

## A.f) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce obdobie

Účtovná závierka za obdobie od 1.1.2012 – 31.12.2012 bola schválená 31.5.2013 Valným zhromaždením spoločnosti Torysa Real Estate Company, s.r.o.

# ČASŤ B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

## B.a) Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno a priezvisko
Konatelia	Konateľ	Joel Eliab van der Reijd
	Konateľ	Anna Maria Schwieters

## B.b) Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Tabuľka č. 1

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	B	c	d	e
BELARCOLA S.A., Avenue de Tervueren, 1040 Bruxelles, Belgicko	6 639	100	100	
<b>Spolu</b>	6 639	100	100	

## ČASŤ C. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CLEKU

**C.a)** Spoločnosť Torysa Real Estate Company s.r.o. je zahrnutá do skupiny podnikov Vastgoed Zwolle B.V., ktorých konsolidáciu vykonáva spoločnosť Mazars Netherland B.V. so sídlom v Holandsku.

**C.b)**

### **Konsolidujúca účtovná jednotka**

Obchodné meno	Vastgoed Zwolle B.V.
Sídlo	Rodetorenplein 15, 8011MJ Zwolle, Holandsko

### **Bezprostredne konsolidujúca účtovná jednotka**

Obchodné meno	BELARCOLA S.A.
Sídlo	Avenue de Tervueren, 1040 Bruxelles, Belgicko

**C.c)**

### **Konsolidujúca účtovná jednotka, v ktorej sú prístupné konsolidované účtovné závierky**

Obchodné meno	Mazars Nederland B.V.
Sídlo	Hengelosestraat 511, 7521 AG Enschede, Holandsko

### **Registrový súd, v ktorom sú uložené konsolidované účtovné závierky**

Registrový súd	KvK, kantoor Zwolle
Adresa	Govert Flinckstraat 1, 8021 ET Zwolle, Holandsko

## ČASŤ D. ĎALŠIE INFORMÁCIE

**D.a)** Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa viedlo v roku 2013 v peňažných jednotkách slovenskej meny, t.j. v eurách.

## ČASŤ E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH METÓDACH A VŠEOBECNÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH

**E.a)** Účtovná závierka za rok 2013 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

### **E.c) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:**

Pri obstarávaní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t.j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

**Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok** obstaraný kúpou – obstarávacou cenou; obstarávacía cena je cena za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo),

**Pohľadávky** pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou, pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou,

**Krátkodobý finančný majetok** – obstarávacou cenou; obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám),

**Časové rozlíšenie** na strane aktív a pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou,

**Záväzky** sú oceňované menovitou hodnotou,

**Rezervy** – v očakávanej výške záväzku

**Dlhopisy, pôžičky, úvery** - pri ich vzniku – menovitou hodnotou, pri prevzatí – obstarávacou cenou,

**Úroky** z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

**Daň z príjmov splatná** – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmu účtujú z účtovného zisku pri sadzbe 23 %, po úpravách o niektoré položky na daňové účely,

**Daň z príjmov odložená** – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období; pri určení výšky odloženej dane z príjmov by sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t.j. 22 %, spoločnosť v roku 2013 o odloženej dani neúčtovala,

#### **Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie**

Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

**Rezervy** – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

**Opravné položky** – k pohľadávkam po lehote splatnosti

#### **E.d) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku:**

V odpisovom pláne účtovných odpisov hmotného majetku spoločnosť vychádza z predpokladanej životnosti majetku. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy sa nerovnajú. V roku 2013 spoločnosť o odpisoch neúčtovala, pretože vlastní iba pozemky, ktoré sa neodpisujú.

Pri daňových odpisoch sa uplatňuje rovnomerný spôsob odpisovania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	20 rokov	5,0 %
Stroje a zariadenia	6 rokov	16,7 %
Počítače	4 roky	25,0 %
Inventár	6 rokov	16,7 %

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadziieb uvedených v zákone o daniach z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

## ČASŤ F. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

### F.a) Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samos- tatné hnutelné veci a súbory hnutel- ných vecí	Pestova- teľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskyt- nuté preddav- ky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	300 597								300 597
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	300 597								300 597
Oprávky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>									
Prírastky									
Úbytky									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>									
Opravné položky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>									
Prírastky									
Úbytky									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>									
Zostatková hodnota									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>									

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	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
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	300 597								300 597
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	300 597								300 597
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Stav na konci účtovného obdobia									

***F.c) Prehľad o dlhodobom nehmotnom a hmotnom majetku, na ktorý je zriadená záložné právo, alebo pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať:***

Na pozemku vo vlastníctve spoločnosti je zriadené vecné bremeno spočívajúce v predkupnom práve v zmysle § 7a zák. NR SR č. 669/2007 Z.z. v prospech Národná diaľničná spoločnosť, a.s.

## F.s) Informácie o splatnosti pohľadávok

Tabuľka č. 1

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>			
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	60 000		60 000
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	10		10
Iné pohľadávky			
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	60 000		60 000

Tabuľka č. 2

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	60 000	60 000
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	60 000	60 000
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>		

## F.w) Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny		
Bežné bankové účty	217	215
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
<b>Spolu</b>	<b>217</b>	<b>215</b>

## ČASŤ G. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

### G.a) 1.,2.,3.,6. Informácie o Vlastnom imaní

Základné imanie spoločnosti je 6.639,- Eur. Základné imanie bolo celé splatené.

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Účtovná strata</b>	4 810
<b>Vysporiadanie účtovnej straty</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	4 810
Iné	
<b>Spolu</b>	<b>4 810</b>

### G.b) Informácie o Rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>					
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	500		500		
Audít	500		500		

## G.c) a d) informácia o záväzkoch

### Záväzky z obchodného styku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti		3 441
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	3 441	3 441
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>3 441</b>	<b>3 441</b>

### Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	51 141	44 241
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>51 141</b>	<b>44 241</b>

### Záväzky voči spoločníkom a združeniu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	310 137	310 137
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>310 137</b>	<b>310 137</b>

## ČASŤ I. NÁKLADY

### I. Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>5 885</b>	<b>4 346</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>		500
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky		500
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>		
Právne služby	350	150
Inžinierska činnosť	5 440	3 600
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>		
Dane a poplatky		
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>466</b>	<b>426</b>
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>		
Úroky z pôžičiek	406	367
<b>Mimoriadne náklady, z toho:</b>		

# ČASŤ J. DAŇ Z PRÍJMOV

## J.f) Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	- 6 388	X	x	- 4 810	x	x
teoretická daň	X	-1 469	23	X	-914	19
Daňovo neuznané náklady			23			19
Výnosy nepodliehajúce dani			23			19
Umorenie daňovej straty	0	0		4 810	914	
Spolu	- 6 388	0	23	0	0	19
Splatná daň z príjmov	x	0	23	x	0	19
Odložená daň z príjmov	x	0	23	x		19
Celková daň z príjmov	x	0	23	x	0	19

Sadzba dane z príjmov pre rok 2013 je 23 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

## ČASŤ N. EKONOMICKÉ VZŤAHY ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

### N.a) Zoznam spriaznených osôb

Názov spoločnosti	Sídlo / Adresa
DUNATER, a.s.	Pri Prachárni 4, 040 01 Košice
ARCOLA a.s.	Pri Prachárni 4, 040 01 Košice

### N.b) Informácie o obchodoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Tabuľka č. 1

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
DUNATER, a.s.	08	-50	- 65
ARCOLA a.s.	08	-6 901	- 5 653

# ČASŤ P. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Tabuľka č. 1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	6 639				6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	664				664
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov		-4 810			-4 810
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	- 4 810	-6 388			-6 388
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa					

Tabuľka č. 2

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	6 639				6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond		664			664
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	-54 429		54 429		
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	57 994	-4 810	57 994		-4 810
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491– Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa					