

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Trenčín Retail Park a.s. (ďalej len „spoločnosť“) je akciová spoločnosť, ktorá vznikla dňa 27/06/2006. Dňa 12/07/2006 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava 1, oddiel Sa, vložka 3917/B. Spoločnosť sídli na ulici Einsteinova 9, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 36 652 113.

V roku 2014 boli uskutočnené nasledujúce zmeny v zápise do Obchodného registra:

- Dňa 29.4.2014 akcionár spoločnosti zmenil svoje sídlo na Prins Bernhardplein 200, 1079JB Amsterdam, Holandské kráľovstvo.

Na základe rozhodnutia jediného akcionára zo dňa 15/12/2014 došlo k zmene v štatutárnych orgánoch spoločnosti:

- odvolanie pani Kataríny Lindbergh z funkcie člena predstavenstva Spoločnosti (skončenie funkcie 15/12/2014)
- zvolenie pani Radmily Kuzicovej do funkcie člena predstavenstva Spoločnosti (vznik funkcie 15/12/2014)
- odvolanie pána Lukáša Schirla z funkcie člena dozornej rady Spoločnosti (skončenie funkcie 15/12/2014)
- zvolenie nového člena dozornej rady Spoločnosti - pána Severína Kaděrku (vznik funkcie 15/12/2014)

Hlavným predmetom činnosti je:

1. prenájom nehnuteľnosti s poskytovaním doplnkových služieb,
2. obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájomom nehnuteľností,
3. sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
4. prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiacich na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti.

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

Informácie o štruktúre akcionárov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre akcionárov.

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Czech and Slovak Property Fund B.V.	33 193,00	100,00	100,00	-
Spolu	33 193,00	100,00	100,00	-

Na obchodné podiely spoločnosti Czech and Slovak Property Fund B.V. bolo zriadené záložné pravo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. a (viď bod 11).

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2014:

Predstavenstvo	
Predseda:	Ing. Michal Krajčovič
Člen:	Daniela Kováčová
Člen:	Radmila Kuzicová

Dozorná rada	
Člen:	Martin Kuk
Člen:	Zdeněk Hladík
Člen:	Ing. Severin Kaděrka

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

K 31. decembru 2014 sa zmenila štruktúra súvahy a výkazu ziskov a strát. Zmena si vyžiadala aj preradenie položiek v súvahe a výkaze ziskov a strát za predchádzajúce účtovné obdobie podľa novej štruktúry výkazov.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2013 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 02/07/2014.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2014 a 2013 sú nasledovné:

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý nehmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahrňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Odpisovanie

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. U nehmotného majetku, kde je známa presná doba platnosti/životnosti, alebo je užívanie vymedzené na dobu určitú, je doba odpisovania a ročná odpisová sadzba stanovená individuálne.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého nehmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	30	3,33%	Rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia	6	16,66%	Rovnomerne
Dopravné prostriedky	6	16,66%	Rovnomerne
Inventár	4	25%	Rovnomerne
Iný dlhodobý hmotný majetok	4	25%	Rovnomerne

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

d) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. Obstarávacía cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním (náklady na prepravu, clo, provízie, atď.). Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

g) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

h) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

j) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, oceňovacích rozdielov, zákonného rezervného fondu a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri príslušného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako emisné ážio.

Spoločnosť vytvára rezervný fond v zákonnej výške.

k) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa do 31. decembra 2008 prepočítavali na slovenskú menu kurzom vyhláseným Národnou bankou Slovenska, platným v deň uskutočnenia transakcie. Po 1. januári 2009 (deň zavedenia meny Euro v Slovenskej republike) sa transakcie v cudzej mene prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vyказujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

l) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

Služby spojené s nájmom a ich prefakturácie sú klasifikované ako ostatné prevádzkové náklady a výnosy.

m) Deriváty

Deriváty sa členia na deriváty určené na obchodovanie a zabezpečovacie deriváty. Ako zabezpečovacie deriváty sa účtujú deriváty, ktoré spĺňajú súčasne tieto podmienky:

- zodpovedajú stratégii účtovnej jednotky v riadení rizík,
- zabezpečovací vzťah je od začiatku formálne zdokumentovaný,
- zabezpečenie je efektívne, pričom za efektívne sa považuje, ak v priebehu zabezpečovacieho vzťahu budú zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov zodpovedať zabezpečovanému riziku, prípadne celkové zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov sú v rozpätí 80% až 125% zmien reálnych hodnôt zabezpečovaných nástrojov zodpovedajúcich zabezpečovanému riziku. Pri efektívnosti zabezpečenia sa zisťuje, či je zabezpečenie efektívne, a to na začiatku zabezpečenia a aspoň ku dňu zostavenia riadnej účtovnej závierky, mimoriadnej účtovnej závierky alebo priebežnej účtovnej závierky.

V ostatných prípadoch sa jedná o deriváty určené na obchodovanie.

Deriváty sa prvotne oceňujú obstarávacími cenami. V súvahe sú deriváty vykázané ako súčasť iných krátkodobých pohľadávok, resp. záväzkov.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa deriváty preceňujú na reálnu hodnotu. Ak deriváty nie je možné preceniť reálnou hodnotou, ktorou je tržová cena na verejnom trhu, použije sa kvalifikovaný odhad. Ak sa odborný odhad nedá vypracovať, alebo ak sú náklady na získanie informácií o precenení neúmerne jeho významu, potom sa o reálnej hodnote neúčtuje, ak nie je zřejmé, že došlo k znehodnoteniu derivátu.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú do vlastného imania. Ak je zabezpečovaný majetok a záväzky, ak sa so zabezpečovacím derivátom obchoduje na verejnom trhu a ak sa zmeny reálnej hodnoty dajú doložiť údajmi z verejného trhu, alebo ak sa so zabezpečovacím derivátom neobchoduje na verejnom trhu, ale derivátový obchod sa uskutoční podľa uzavretej zmluvy najneskôr do konca nasledujúceho účtovného obdobia, následne sa na ťarchu príslušného účtu nákladov a v prospech príslušného účtu výnosov účtuje nielen o zmenách reálnych hodnôt zabezpečeného majetku a záväzkov, ale aj o zabezpečovacích derivátoch.

n) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely 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,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná. Dlhodobý majetok

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	40 418	-	-	-	-	40 418
Prírastky	-	-	-	-	-	6 000	-	6 000
Presuny	-	-	6 000	-	-	-6 000	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	46 418	-	-	-	-	46 418
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	20 603	-	-	-	-	20 603
Prírastky	-	-	3 420	-	-	-	-	3 420
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	24 023	-	-	-	-	24 023
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	19 815	-	-	-	-	19 815
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	22 395	-	-	-	-	22 395

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovne obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	40 418	-	-	-	-	40 418
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	40 418	-	-	-	-	40 418
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	17 387	-	-	-	-	17 387
Prírastky	-	-	3 216	-	-	-	-	3 216
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	20 603	-	-	-	-	20 603
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	23 031	-	-	-	-	23 031
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	19 815	-	-	-	-	19 815

b) Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtov. obdobia	8 971 075	44 856 834	138 774	-	-	-	63 695	-	54 030 378
Prírastky	-	-	-	-	-	-	292 193	-	292 193
Presuny	- 142 053	19 017	145 562	-	-	-	- 164 579	-	- 142 053
Stav na konci účtov. obdobia	8 829 022	44 875 851	284 336	-	-	-	191 309	-	54 180 518
Oprávky									
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	6 933 794	81 057	-	-	-	-	-	7 014 851
Prírastky	-	1 497 349	43 086	-	-	-	-	-	1 540 435
Stav na konci účtov. obdobia	-	8 431 143	124 143	-	-	-	-	-	8 555 286
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtov. obdobia	8 971 075	37 923 040	57 717	-	-	-	63 695	-	47 015 527
Stav na konci účtov. obdobia	8 829 022	36 444 708	160 193	-	-	-	191 309	-	45 625 232

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
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtov. obdobia	8 971 075	44 801 010	138 774	-	-	-	-	-	53 910 859
Prírastky	-	-	-	-	-	-	119 519	-	119 519
Presuny	-	55 824	-	-	-	-	-55 824	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	8 971 075	44 856 834	138 774	-	-	-	63 695	-	54 030 378
Oprávky									
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	5 437 799	59 635	-	-	-	-	-	5 497 434
Prírastky	-	1 495 995	21 422	-	-	-	-	-	1 517 417
Stav na konci účtov. obdobia	-	6 933 794	81 057	-	-	-	-	-	7 014 851
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtov. obdobia	8 971 075	39 363 211	79 139	-	-	-	-	-	48 413 425
Stav na konci účtov. obdobia	8 971 075	37 923 040	57 717	-	-	-	63 695	-	47 015 527

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo u Všeobecnej úverovej banky, a.s. (poznámka 11)	45 273 730
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	45 273 730

Poistenie majetku

Dlhodobý majetok je poistený v poisťovni ACE European Group Ltd se sídlom v Londýně, Spojené Království, prostredníctvom pobočky ACE EUROPEAN Group Ltd., organizační složka Praha, Česká republika.

4. POHLĀDĀVKY

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Pohľadávky z obchodného styku	680 011	- 194 244	-	-	485 767
Pohľadávky spolu	680 011	- 194 244	-	-	485 767

K pochybným pohľadávkam boli v roku 2014 a 2013 vytvorené opravné položky na základe internej smernice.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	42 720	703 283	746 003
Krátkodobé pohľadávky spolu	42 720	703 283	746 003

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	703 283	706 381
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	42 720	42 303
Krátkodobé pohľadávky spolu	746 003	748 684

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia (viď bod 11)

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	-	743 176
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	-	743 176

5. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	12 574	7 673
Bežné bankové účty	5 809 466	4 833 201
Spolu	5 822 040	4 840 874

6. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	64 227	98 357
Časovo rozlíšené odmeny za sprostredkovanie nájomných vzťahov	63 779	97 884
Ostatné	448	473
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	459 844	480 184
Nerozpustený zostatok Rent Free	213 502	199 433
Vyúčtovanie služieb poskytovaných nájomníkom	246 342	280 751

7. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je zložené zo 100 ks kmeňových listinných akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 331,93 EUR.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata Trenčín Retail Park a.s.	- 205 521
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	- 373 906
Spolu	- 373 906

Informácie o zmenách vlastného imania Trenčín Retail Park a.s. k 31.12.2014

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia Trenčín Retail Park a.s.	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	33 193	-	-	-	33 193
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	3 319	-	-	-	3 319
Štatutárne fondy a ostatné fondy	1	-	-	-	1
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	- 9 052 613	-	-	-373 906	- 9 426 519
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-373 906	495 664	-	373 906	495 664
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Spolu	- 9 390 006	-	-	-	- 8 894 342

Informácie o zmenách vlastného imania Trenčín Retail Park a.s. k 31.12.2013

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia Trenčín Retail Park a.s.	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	33 193	-	-	-	33 193
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	3 319	-	-	-	3 319
Štatutárne fondy a ostatné fondy	1	-	-	-	1
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	- 8 943 244	96 152	-	- 205 521	- 9 052 613
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	- 205 521	-	- 234 755	205 521	- 373 906
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	- 284 949	284 949	-	-	-
Spolu	- 9 397 201	381 101	- 234 755	-	- 9 390 006

K 31/12/2013 boli oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov rozpustené z dôvodu ukončenia precenenia zaist'ovacích derivátov a zaist'ovacieho účtovníctva.

Spoločnosť k 31/12/2013 posúdila dočasné rozdiely medzi účtovnou opravnou položkou k pohľadávkam a opravnou položkou k pohľadávkam podľa zákona o dani z príjmov a rozhodla sa účtovať odloženú daňovú pohľadávku. Časť odloženej daňovej pohľadávky, pripadajúca na rozdiely vzniknuté v minulých obdobiach, vo výške - 96 152 EUR bola vykázaná priamo ako nerozdelený zisk minulých rokov a časť pripadajúca na obdobie roku 2013 vo výške 8 125,26 EUR bola zaúčtovaná do nákladov spoločnosti.

8. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	145 026	21 982	- 14 000	-	153 008
Náklady spojené s prevádzkou nehnuteľnosti	-	9 382	-	-	9 382
Náklady spojené s prevádzkou projektu	145 026	12 600	- 14 000	-	143 626

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	22 090	145 026	- 22 090	-	145 026
Náklady spojené s prevádzkou nehnuteľnosti	90	-	- 90	-	-
Náklady spojené s prevádzkou projektu	22 000	145 026	- 22 000	-	145 026

Rezervy sú vytvorené z dôvodu nevyfakturovaných dodávok a vzťahujú sa k predchádzajúcim obdobiam.

9. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	22 901	54 409
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	598 512	858 540
Krátkodobé záväzky spolu	621 413	912 949
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	852 902	532 735
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	29 581 947	27 726 091
Dlhodobé záväzky spolu	30 434 849	28 258 826

10. BANKOVÉ ÚVERY

Informácie o bankových úveroch

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Čiastka za bežné účtovné obdobie	Čiastka za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery					
Bankové úvery	EUR	3M Euribor + 2,3	31. 12. 2019	30 157 382	33 192 876
Splatný úrok				129 865	155 744
Spolu				30 287 247	33 348 620

Náklady na úroky vzťahujúce sa k bankovým úverom (bez vplyvu úrokového swapu) za rok 2014 a 2013 boli 810 756 EUR a 872 875 EUR.

V priebehu obdobia roku 2014 a 2013 splácala spoločnosť aj splátky z voľných peňažných prostriedkov na základe zmluvy o úvere, ktoré činili 1 158 tisíc EUR a 587 tisíc EUR. Splátka voľných peňažných prostriedkov je stanovená štvrťročne na základe aktuálnych výkazov spoločnosti.

Zmluva o úvere je uzatvorená s VÚB a ČSOB a obsahuje nasledujúce špecifické podmienky, ktoré musí spoločnosť dodržiavať:

1. Pomer čistého prevádzkového príjmu a dlhovej služby stanovený k poslednému dňu sledovaného obdobia musí mať hodnotu najmenej 1,15.
2. Pomer všetkých dlžných pôžičiek a trhová hodnota projektu nesmie presiahnuť 65 percent.

K 31. decembru 2014 spoločnosť tieto podmienky dodržiavala.

Na zabezpečenie bankového úveru bolo v prospech Všeobecnej úverovej banky zriadené záložné právo k pozemkom a nehnuteľnosti (viď bod 4), k pohľadávkam (viď bod 5), a k akciám spoločnosti (viď bod 1).

Prehľad splatnosti bankových úverov bez vplyvu splátok z voľných peňažných prostriedkov a bez vplyvu splatných úrokov:

(EUR)	Bankové úvery
2015	1 906 641
2016	2 020 117
2017	2 137 658
2018	2 259 389
2019 a ďalej	21 833 577

11. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Podľa zákona o daniach z príjmov môže spoločnosť previesť daňovú stratu vzniknutú v roku 2010 - 2014 do nasledujúcich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2010 - 2014, ktorá nebola v roku 2014 uplatnená a bude prevedená do ďalšieho obdobia, bola k 31. decembru 2014 vo výške 186 747 EUR.

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	6 312 159	7 028 203
odpočítateľné	6 312 159	7 028 203
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou pohľadávok a daňovou základňou, z toho:	172 344	400 123
odpočítateľné	172 344	400 123
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	-	-
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	186 747	1 186 084
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	22
Odložená daňová pohľadávka	1 467 675	1 895 171

Daň z príjmu platná od roku 2014 bola uzákonená vo výške 22%. Spoločnosť zohľadnila danú skutočnosť pri výpočte odloženej dane.

K 31/12/2014 a k 31/12/2013 spoločnosť zaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 1 467 675 EUR a 1 895 171 EUR.

12. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 122 587	1 146 360
Nájomné a ostatné poplatky fakturované nájomcom vopred	1 122 587	1 146 360

13. DERIVÁTY

Spoločnosť uzavrela v roku 2010 zmluvu o zabezpečovacích derivátoch s Všeobecnou úverovou bankou a.s. a Československou obchodnou bankou a.s. V roku 2013 uzavretý kontrakt skončil a k 31/12/2014 spoločnosť nemala žiadny aktívny opčný inštrument na základe zmluvy o zabezpečovacích derivátoch.

Swap č. 1 uzavretý u Všeobecnej úverovej banky a.s.

Na základe tohto opčného inštrumentu je spoločnosť povinná uhradiť banke úrokový rozdiel medzi zjednanou hranicou 1,58% p.a. a premenlivou referenčnou úrokovou sadzbou úveru (3M EURIBOR) v prípade, že je tento rozdiel záporný. Na druhú stranu umožňuje spoločnosti inkasovať úrokový rozdiel medzi dohodnutou hranicou 1,58% p.a. a premenlivou referenčnou úrokovou sadzbou úveru (3M EURIBOR), v prípade že je tento rozdiel kladný. Swap nadobudol účinnosť 27/7/2010. Opčný inštrument vypršal dňa 27/07/2013.

Swap č. 2 uzavretý u Československej obchodnej banky a.s.

Na základe tohto opčného inštrumentu je spoločnosť povinná uhradiť banke úrokový rozdiel medzi zjednanou hranicou 1,47% p.a. a premenlivou referenčnou úrokovou sadzbou úveru (3M EURIBOR) v prípade, že je tento rozdiel záporný. Na druhú stranu umožňuje spoločnosti inkasovať úrokový rozdiel medzi dohodnutou hranicou 1,47% p.a. a premenlivou referenčnou úrokovou sadzbou úveru (3M EURIBOR), v prípade že je tento rozdiel kladný. Swap nadobudol účinnosť 2/6/2010. Opčný inštrument vypršal dňa 27/07/2013.

Zabezpečovacie deriváty zahŕňujú deriváty, ktoré boli uzatvorené za účelom riadenia úrokového rizika aktív a záväzkov a spĺňajú kritériá pre zabezpečovacie účtovníctvo.

14. VÝNOSY A NÁKLADY**Tržby**

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Prenájom priestorov		Ostatné služby súvisiace s prenájomom priestorov	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovensko	5 257 132	5 066 791	2 505 788	2 615 322
Spolu	5 257 132	5 066 791	2 505 788	2 615 322

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	5 257 132	5 066 791
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	2 504 724	2 615 322
Čistý obrat celkom	7 761 856	7 682 113

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 538 849	1 645 524
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	10 027	11 371
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	10 027	11 371
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	1 528 822	1 634 153
Opravy a udržiavanie	141 492	165 948
Upratovacie služby	118 864	126 357
Stráženie objektu	114 317	112 343
Property management	317 867	295 193
Marketingové služby	310 851	308 610
Asset management	146 004	164 381
Právne služby	57 122	136 944
Ostatné služby	322 305	324 377
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:		
Spotreba el. energie	899 674	1 069 139
Spotreba plynu	98 878	103 931
Finančné náklady, z toho:		
Úroky z prijatých úverov a pôžičiek	2 666 613	2 728 731
Úroky z úrokového Swapu	-	279 090

Dane z príjmov

Informácie o daniach z príjmov sú založené na odhade

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	923 251			-115 366		
Teoretická daň		203 114	22		-26 534	23
Daňovo neuznané náklady	19 826	4 362	0,47	200 722	46 166	-33,91
iné zmeny vo výške nevykázaných odložených daňových pohľadávok	-	-	-	-	-	-
Nevyužitie daňovej straty z roku 2009 - 2013	1 000 498	220 110	23,84	664 190	152 764	-138,52
Spolu	1 943 575	427 586	46,31	749 547	172 396	-149,43
Splatná daň z príjmov		91	0,01		70	-0,06
Odložená daň z príjmov		427 496	46,30		172 326	-24,68
Daň z príjmov		427 587	46,31		172 326	-149,43
Zmena sadzby dane z príjmov		0	0		86 144	-74,67
Celková daň z príjmov		427 587	46,31		258 540	-244,1

Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov

Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov: členom orgánov nebolo poskytnuté žiadne plnenie ani iné výhody.

15. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	čiasťka v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	čiasťka v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pôžičky od spriaznených osôb					
Pôžička od akcionára Czech and Slovak Property Fund B.V. prevzatá od Trenčín Property a.s.	EUR	12	31. 12. 2019	13 311 101	13 311 101
Úroky k pôžičkám prevzatým od Zanikajúcej spoločnosti voči akcionárovi Czech and Slovak Property Fund B.V.	EUR	12	31. 12. 2019	12 410 542	10 791 025
od akcionára Czech and Slovak Property Fund B.V. prevzatá od Trenčín Property a.s.	EUR	12	31. 12. 2019	633 958	633 958
Úroky k pôžičke prevzatej od Zanikajúcej spoločnosti voči akcionárovi Czech and Slovak Property Fund B.V.	EUR	12	31. 12. 2019	587 994	510 863
Pôžička od akcionára Czech and Slovak Property Fund B.V. (odkúpená od M. Kuka)	EUR	12	31. 12. 2019	1 308 556	1 308 556
Akruované úroky z prijatej pôžičky Czech and Slovak Property Fund B.V. (odkúpenej od M. Kuka)	EUR	12	31. 12. 2019	1 329 796	1 170 588
Ostatné záväzky voči členom predstavenstva (Katarína Lindberg)	EUR	-	-	369	369
Spolu záväzky voči spriazneným osobám				29582316	27726460

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Úroky z prijatej pôžičky Czech and Slovak Property Fund B.V. (odkúpenej od M. Kuka)	Úrok	236339	159 208
Úrok k pôžičke od CSPF B.V.	Úrok	1619517	1 696 648
Spolu		1 855 856	1 855 856

Spoločnosť je súčasťou skupiny Českej sporiteľne, a.s.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

3	6	6	5	2	1	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---

Trenčín Retail Park a.s.

DIČ

2	0	2	2	2	1	3	9	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

16. PREHLAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Prehľad o peňažných tokoch bol spracovaný nepriamou metódou.

17. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa nastali nasledujúce významné udalosti:

- Dňa 08/01/2015 bola zapísaná zmena v štatutárnych orgánoch spoločnosti, schválená mimoriadnym zhromaždením spoločnosti zo dňa 15/12/2014 (viď bod 1).