

TK development Slovakia, s.r.o.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

3	5	7	8	0	0	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	7	6	8	0	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Poznámky k účtovnej zavierke k 31. decembru 2015

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti

TK development Slovakia, s.r.o.
Dvořákovo nábřeží 4
Bratislava 811 02

Spoločnosť TK development Slovakia, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 13. januára 2000 a do Obchodného registra bola zapísaná 20. januára 2000 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 20947/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- sprostredkovanie kúpy, predaja a nájmu nehnuteľností,
- prípravné práce pre stavbu,
- poradenská a konzultačná činnosť v investičnej výstavbe a v stavebníctve.

2. Dátum schválenia účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2014, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka dňa 17. júna 2015.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zvierky

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2015 je zostavená ako riadna účtovná zvierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015.

Účtovná zvierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná zvierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

Spoločnosť sa stala nástupníckou spoločnosťou Targest, s.r.o. a Saprex s.r.o. z dôvodu ich zániku zlúčením. Rozhodný deň bol určený na 1.1.2014. V zmysle zákona o účtovníctve boli majetok a záväzky zlučovaných spoločností ocenené reálnou hodnotou v rámci závierkových účtovných prípadov. Spoločnosť TK development Slovakia, s.r.o. prevzala v otvárací súvahe k 1.1.2014 konečné stavy účtov spoločnosti a vylúčila vzájomné pohľadávky a záväzky vrátane rezerv a účtov časového rozlíšenia.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť TK development Slovakia, s.r.o., je dcérskou spoločnosťou spoločnosti EURO MALL HOLDING A/S so sídlom Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg, Dánsko, ktorá má 100%-ný podiel na jej základnom imaní.

Konsolidovanú účtovnú zvierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje TK Development A/S, Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg, Dánsko. Tieto konsolidované účtovné zvierky je možné obrdžať priamo v TK DEVELOPMENT A/S, Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg, Dánsko.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Spoločnosť v roku 2015 ani v roku 2014 nemala žiadnych zamestnancov.

6. Zverejnenie účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2014 bola uložená do registra účtovných zvierok dňa 20. marca 2015.

7. Schválenie audítora

Spoločnosť nemá podľa slovenských právnych predpisov povinnosť overovať účtovnú zvierku audítorom.

TK development Slovakia, s.r.o.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 7 8 0 0 4 5

DIČ 2 0 2 0 2 7 6 8 0 8

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia Lenka Čapková (od 09.01.2012)
Mogens Pedersen (od 09.01.2012)
Ing. Michal Blovský (od 05.12.2013)

V mene spoločnosti sú oprávnení konať a podpisovať vždy aspoň dvaja konatelia spoločne, a to tak, že k napísanému alebo vytlačenému názvu spoločnosti pripoja svoj podpis.

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2015 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2014: žiadne).

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2015:

Spoločník, akcionár	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	absolútne	v %	v %
a	b	c	d
EURO MALL HOLDING A/S, Aalborg	6 639	100%	100%
Spolu	6 639	100%	100%

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka nebola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern). Spoločnosť začiatkom roku 2016 predala pozemok a plánuje vstúpiť do likvidácie.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. V dôsledku zmeny zákona o dani z príjmov je rezerva na overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania k 31. decembru 2015 vykázaná ako krátkodobá ostatná rezerva, k 31. decembru 2014 ako krátkodobá zákonná rezerva.

2. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Pozemok	Neodpisuje sa	-	-

3. Zásoby

TK development Slovakia, s.r.o.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

3	5	7	8	0	0	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	7	6	8	0	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie úžitkovej hodnoty zásob bolo zohľadnené vytvorením opravnej položky. Úžitková hodnota zásob sa znížila z dôvodu vysokej pravdepodobnosti nerealizácie projektu.

4. Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia (angl. percentage-of-completion method).

Spoločnosť oceňuje zákazkovú výrobu počas roka v súvahe vo výške reálnych nákladov vzťahujúcich sa k projektu vzniknutých a vykázaných v danom účtovnom období. Spoločnosť súvzťažne premietne náklady vzťahujúce sa k projektu do Výkazu ziskov a strát na účte Zmena stavu vnútroorganizačných zásob.

Spoločnosť vykazuje výnosy z čiastočne dokončených zákaziek na konci účtovného obdobia v závislosti od stupňa dokončenia danej zákazky (metóda percenta dokončenia). Celkový výnos je vypočítaný ako súčin zmluvne dohodnutej kúpnej ceny zákazky a percenta jej dokončenia. Na posúdenie stupňa dokončenia zákazky používa Spoločnosť metódu zmapovania vykonanej práce.

Zákazky, ktoré sa nachádzajú vo fáze prípravy projektu (majú 0% rozpracovanosť) spoločnosť na konci roku nepreceňuje metódou percenta dokončenia.

5. 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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

6. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

7. Finančné účty

Finančné účty tvoria zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

TK development Slovakia, s.r.o.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

3	5	7	8	0	0	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	7	6	8	0	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

8. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

9. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

10. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

11. 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.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

12. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

V dôsledku zmeny zákona o dani z príjmov je rezerva na overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania k 31. decembru 2015 vykázaná ako krátkodobá ostatná rezerva, k 31. decembru 2014 ako krátkodobá zákonná rezerva.

13. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2015 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

TK development Slovakia, s.r.o.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

3	5	7	8	0	0	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	7	6	8	0	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	68,511	54,642
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	3,193	1,181
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	1,734,326	2,598,872
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Závazky spolu	1,806,030	2,654,695

Splatnosť pôžičky v rámci konsolidovaného celku bola podľa dodatku k zmluvám o pôžičke predĺžená k 31. januáru 2018.

Štruktúra pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny	Suma istiny
				v príslušnej mene k 31.12.2015	v príslušnej mene k 31.12.2014
a	b	c	d	E	F
Dlhodobé pôžičky, z toho:					
Pôžička v konsolidovanom celku	CZK	3mes PRIBOR + 1,5%	31.01.2018	9 512 548	34 007 692
Pôžička v konsolidovanom celku	EUR	3mes EURIBOR + 2%	31.01.2018	1 382 310	1 372 707

F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva 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, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

G. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

K 31.01.2016 bola z funkcie konateľky odvolaná Lenka Čapková.