

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Trenčín Retail Park a.s. (Pôvodné meno DRACEK SK, a.s.) (ďalej len „spoločnosť“) je akciová spoločnosť, ktorá vznikla dňa 08/03/2016. Dňa 08/03/2016 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava 1, oddiel Sa, vložka 6339/B. Spoločnosť sídli na ulici Einsteinova 9, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 50 189 263.

Dňa 8.6.2016 sa spoločnosť stala jediným akcionárom spoločnosti Trenčín Retail Park a.s.

V roku 2016 boli uskutočnené zmeny v zápise do Obchodného registra:

Spoločnosť sa na základe zmluvy zo dňa 1. 8. 2016 zlúčila s dcérskou spoločnosťou Trenčín Retail Park a.s., ktorej je jediným akcionárom. Dňom zlučení teda 16.6.2016 došlo k prechodu imanie rušenej spoločnosti Trenčín Retail Park a.s. na nástupnícku spoločnosť DRACEK SK a.s.. Obchodná spoločnosť DRACEK SK, a.s. sa stala právnym nástupcom zanikajúcej spoločnosti Trenčín Retail Park a.s. Dňa 1.10.2016 bola spoločnosť premenovaná na Trenčín Retail Park a.s.

Hlavným predmetom činnosti je:

1. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
2. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
3. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
4. sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
5. sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb.

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

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

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
DRACEK Holding B.V.	25 000,00	100,00	100,00	-
Spolu	25 000,00	100,00	100,00	-

Na 100% akcií spoločnosti, bolo zriadené záložné právo v prospech Slovenské sporiteľne a.s.(viď bod 11).

Členovia štatutárnych orgánov do 20. decembru 2016:				Členovia štatutárnych orgánov od 20. decembru 2016:			
Predstavenstvo				Predstavenstvo			
predseda	Ivo Suchý			predseda	Ing. Richard Šafárik		
predstavenstva				predstavenstva			
				člen predstavenstva	Marián Fridrich		
				člen predstavenstva	Ing. Rita Markuseková		

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIC

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Dozorná rada		Dozorná rada	
Člen:	Mgr. Katarína Lindbergh	Člen:	Ing. Vladimír Bencz
Člen:	Vojtěch Kraus	Člen:	Mgr. Vladimír Bolek
Člen:	Radim Bajgar	Člen:	Peter Lukáč, MBA

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2016 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

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. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

Vzhľadom k tomu, že spoločnosť Trenčín Retail Park a.s. (Pôvodné meno DRACEK SK, a.s.) bola založená 8.3.2016 a následne sa k 16.6.2016 zlúčila so spoločnosťou Trenčín Retail Park a.s., nie sú údaje v súvahe a vo výkaze ziskov a strát bežného obdobia plne porovnateľné.

V poznámkach sú údaje za obdobie od 8.3.2016 do 31.12.2016 porovnávané s údajmi k dátumu založenia spoločnosti 8.3.2016.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky k 31.12.2016 sú nasledujúce:

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 zahŕňujú 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

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou.

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) Záväzky

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 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.

k) Transakcie v cudzích menách

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.

V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na počas prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy. Vedenie Spoločnosti sa domnieva, že takéto účtovanie vernejšie zobrazuje podstatu účtovných prípadov.

m) 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:

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítat' 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.

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

B INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETUJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

4. DLHODOBÝ MAJETOK

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	--	--	--	--	--	--	--	--
Prírastky	--	--	69 634	--	--	--	--	69 634
Presuny	--	--	--	--	--	--	--	--
Stav na konci účtovného obdobia	--	--	69 634	--	--	--	--	69 634
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	--	--	--	--	--	--	--	--
Prírastky	--	--	6 428	--	--	--	--	6 428
Úbytky	--	--	--	--	--	--	--	--
Stav na konci účtovného obdobia	--	--	6 428	--	--	--	--	6 428
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	--	--	--	--	--	--	--	--
Stav na konci účtovného obdobia	--	--	63 206	--	--	--	--	63 206

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

b) Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné 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	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Prírastky	12 649 101	68 411 365	244 039	--	--	--	109 209	--	81 413 714
Úbytky	-242 849	--	--	--	--	--	-220	--	-242 042
Presuny	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Stav na konci účtov. obdobia	12 406 252	68 411 365	244 039	--	--	--	108 989	--	81 170 645
Oprávky									
Stav na začiatku účtov. obdobia	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Prírastky	--	1 251 735	24 052	--	--	--	--	--	1 275 787
Stav na konci účtov. obdobia	--	1 251 735	24 052	--	--	--	--	--	1 275 787
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtov. obdobia	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Stav na konci účtov. obdobia	12 406 252	67 159 630	219 987	--	--	--	108 989	--	79 894 858

Všetok nehmotný a hmotný majetok vykázaný ako prírastky bol nadobudnutý v rámci zlúčenia k 16.6.2016.

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo u Slovenská Sporiteľňa, a.s. (poznámka 11)	79 895 885
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	79 895 885

5. POHĽADÁVKY

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	-	469 270	-	36 419	432 851
Pohľadávky spolu	-	469 270	-	36 419	432 851

K pochybným pohľadávkam boli k 31.12.2016 vytvorené opravné položky na základe internej smernice. Suma tvorby opravných položiek v tabuľke predstavuje prírastok opravných položiek z dôvodu zlúčenia.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	208 543	718 193	926 736
Krátkodobé pohľadávky spolu	208 543	718 193	926 736

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

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	--	926 736
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	--	926 736

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	27 695	--
Bežné bankové účty	3 646 817	--
Spolu	3 674 512	--

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

7. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	250 302
Časovo rozlíšené odmeny za sprostredkovanie nájomných vzťahov	47 138
Ostatné	203 164
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	269 539
Nerozpustený zostatok Rent Free	103 369
Vyúčtovanie služieb poskytovaných nájomníkom	166 170

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

8. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je zložené zo 25 ks kmeňových listinných akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 1 000 EUR.

Informácie o zmenách vlastného imania DRACEK SK a.s. k 31.12..2016

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	25 000	-	--	--	25 000
Zákonný rezervný fond (a nedeliteľný fond)	--	--	--	--	--
Štatutárne fondy a ostatné fondy	--	--	--	--	--
Nerozdelený zisk minulých rokov	--	--	--	--	--
Neuhradená strata minulých rokov	--	--	--	--	--
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	--	22 635 670	--	--	22 635 670
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	--	--	--	--	--
Spolu	25 000	22 635 670	--	--	22 660 670

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

9. 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:	--	181 182	--	--	181 182
Náklady spojené s prevádzkou nehnuteľnosti	--	10 068	--	--	10 068
Náklady spojené s prevádzkou projektu	--	171 114	--	--	171 114

10. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	116 280
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	681 717
Krátkodobé záväzky spolu	797 997
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	895 445
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	3 246 501
Dlhodobé záväzky spolu	4 141 946

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

11. 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					
Splatný úrok ČSOB + VÚB				1 730	--
Bankový úver SLSP a KB	EUR	3M Euribor + 1,85	30.11.2021	50 000 000	--
Splatný úrok a poplatky SLSP a KB			28.2.2017	180 972	--
Spolu				50 182 702	--

Náklady na úroky vzťahujúce sa k bankovým úverom k 31/12/2016 boli 996 490 EUR.

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

Prehľad splatnosti bankového úveru bez vplyvu splátok z voľných peňažných prostriedkov a bez vplyvu splatných úrokov:

(EUR)	Bankový úver (splátka istiny)
2017	2 186 000
2018	2 230 000
2019	2 274 000
2020	2 322 000
2021	40 988 000

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

12. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Informácie o odloženom daňovom záväzku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-28 548 664	--
zdaniteľné	-28 585 318	--
odpočítateľné	36 654	--
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	225 614	--
odpočítateľné	225 614	--
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	826 301	--
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	--
Odložená daňová pohľadávka	231 282	-
Uplatnená daňová pohľadávka:	231 282	-
zaučtovaná ako zníženie nákladov	-197 490	-
zaučtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	- 6 002 976	--
Zmena odloženého daňového záväzku:	- 1 122 078	-
zaučtovaná ako náklad	- 1 122 078	-
zaučtovaná do vlastného imania	-	-

Daň z príjmu platná od roku 2017 bola uzákonená vo výške 21%. Spoločnosť zohľadnila danú skutočnosť pri výpočte odloženej dane.

K 31. decembru 2016 spoločnosť zaúčtovala netto odložený daňový záväzok vo výške 5 771 694 EUR. Prírastok na odloženej dani z príjmov z dôvodu zlúčenia spoločnosti bol výške 7 091 262 EUR.

13. 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:	1 150 548	--
Nájomné a ostatné poplatky fakturované nájomcom vopred	1 150 548	--

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO

5	0	1	8	9	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	2	1	4	3	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

14. VÝNOSY A NÁKLADY

Tržby

Informácie o tržbách

<i>Typ výrobkov, tovarov, služieb/Oblasť odbytu</i>	<i>Slovensko</i>		<i>Zahraničie (EU)</i>		<i>Zahraničie (tretie krajiny)</i>		<i>Celkom</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Tržby z prenájmu priestorov	3 124 513	-	-	-	-	-	3 124 513	-
Ostatné služby súvisiace s prenájomom priestorov	1 398 566	-	-	-	-	-	1 398 566	-
Čistý obrat celkom	4 523 079	-	-	-	-	-	4 523 079	-

Spoločnosť predala na základe kúpnej zmluvy zo dňa 14.7.2016 dva pozemky. Tržby z predaja sú vo výšku 200 000 EUR.

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

Náklady

Informácie o nákladoch

2016

Náklady na poskytnuté služby, z toho:	1 003 709
<i>Náklady voči auditorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>19 738</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	7 591
Iné uisťovacie auditorské služby	12 147
Súvisiace auditorské služby	0
Daňové poradenstvo	0
Ostatné neauditorské služby	0
 <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	 <i>983 971</i>
Opravy a udržiavanie	116 970
Upratovacie služby	81 094
Stráženie objektu	68 250
Odvoz a likvidácia odpadu	36 320
Facility management	51 350
Property management	216 373
Marketingové služby	142 635
Asset management	110 592
Právne služby	61 487
Ostatné poradenské služby	19 470
Ostatné služby	79 430
 Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	 535 772
Spotreba el. energie	478 966
Spotreba plynu	38 837
Spotreba vody	17 969
 Finančné náklady, z toho:	 1 340 890
Úroky z prijatých úverov a požičiek	1 340 890
Úroky z úrokového Swapu	0
 Mimoriadne náklady, z toho:	 0
Škody zo živelných pohrôm na majetku	0

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

15. DANE Z PRÍJMOV

Spoločnosť vytvorila za rok 2016 daňovú stratu vo výške 826 302 EUR.

	2016		
	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	21 322 595		
<i>teoretická daň</i>		4 690 971	22%
Daňovo neuznané náklady (trvalé rozdiely)	88 293	19 424	0%
Výnosy nepodliehajúce dani (trvalé rozdiely)	-22 084 949	-4 858 689	-23%
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	-4 074 686	-896 431	-4%
Zmena sadzby dane	-	-274 843	-1%
Daňová licencia	-	2 880	-
Iné	-	3 613	-
Spolu	-	- 1 313 075	-6%
Splatná daň z príjmov		6 493	-
Odložená daň z príjmov		- 1 319 568	-
Celková daň z príjmov		- 1 313 075	-

16. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	dátum splatnosti	čiastka v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	čiastka v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pôžičky od spriaznených osôb					
Pôžička od akcionára PRF, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.	EUR	5,5%	21.12.2026	3 246 501	--
Úrok k pôžičke od akcionára PRF, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.	EUR			5 381	
Spolu záväzky voči spriazneným osobám				3 251 882	--

Pôžička od predchádzajúceho akcionára DRACEK Holding B.V. vo výške 5 409 881,42 EUR vrátane úrokov vo výške 730 333,99 EUR bola splatená dňa 21.12.2016.

Trenčín Retail Park a.s.
Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016

Poznámky Úč PODV 3 - 0

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Úrok k pôžičke od DRACEK Holding B.V.	Úrok	339 019	--
Úrok k pôžičke od akcionára PRF, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.	Úrok	5 381	
Spolu		344 400	--

17. PREHLAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Prehľad o peňažných tokoch nebol spracovaný nakoľko spoločnosť nemá zo zákona povinnosť tento výkaz zostavovať.

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

Dňa 3.1.2017 bol zapísaný do obchodnej registra nový majiteľ spoločnosti Trenčín Retail Park a.s., Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s., v mene, na účet a v prospech ktorého koná IAD Investments, a.s., správ. spol., a.s.

Po 31. decembri 2016 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti.