

Shopping Palace Bratislava, v.o.s.

K 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	Shopping Palace Bratislava, v.o.s. Cesta na Senec 2/A 821 04 Bratislava
Dátum založenia	26. novembra 1993
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	18. apríla 1994
Hospodárska činnosť	– prenájom vlastných nehnuteľností, pričom sú poskytované len základné služby

2. Priemerný počet zamestnancov

Spoločnosť nemala k 31.12.2017, ani k 31.12.2016 žiadnych zamestnancov.

3. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

5. Schválenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 bola schválená v novembri 2017.

6. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2016 bola uložená do registra účtovných závierok 31.03.2017.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Orgán a	Funkcia b	Meno c
Štatutárny orgán	spoločník	M.A.I.L Real Estate Management Jota Bratislava s.r.o. Cesta na Senec 2/A 821 04 Bratislava

Shopping Palace Bratislava, v.o.s.

K 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

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
Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs GmbH	0	0	99,999%	0
M.A.I.L Real Estate Management Jota Bratislava s.r.o.	0	0	0,001%	0
Spolu	0	0	100%	0

Spoločnosť nemá žiadne podiely na základnom imaní iných spoločností.

D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť UniCredit Bank Austria. Spoločnosť nemá dcérske spoločnosti.

E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). V Súvahe sa vykazuje záporné vlastné imanie. Uvedené Spoločnosť nepovažuje za ohrozenie going concern. Na základe rozhodnutia z 23.1.2017 bol zahájený proces predaja shopping centra, ktorého cieľom je predaj v roku 2018. V roku 2018 je zároveň predpoklad, že dôjde k predaju shopping centra.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

V účtovnom období 2017 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

2. Dlhodobý nehmotný 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.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú od 1. júla 2010 úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia

Shopping Palace Bratislava, v.o.s.

K 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú.

Od 1.1.2014 sú odpisy technického zhodnotenia k budove vzniknutého z titulu príchodu nových nájomcov stanovené vychádzajúc z doby trvania nájmu príslušného nájomcu.

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

Druh majetku a	Životnosť B	Ročná sadzba odpisov c
Budovy	67 rokov	1,49 %
Stroje a zariadenia	4-10 rokov	25 % - 10 %

Na nehnuteľnosti spoločnosti je zriadené záložné právo v prospech Bank Austria Creditanstalt z titulu čerpania dlhodobého úveru. Existujú aj ďalšie zaťaženia v súvislosti s uvedeným úverom, ako aj zriadenie zapísaných a nezapísaných tiarch a vecných bremien, ktoré sa týkajú na jednej strane stavebného práva a na druhej strane predovšetkým práva prechodu a prejazdu susedných vlastníkov (majiteľov) a tretích strán.

3. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou. Obstarávacía 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 hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

4. Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku 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.

Pohľadávky spoločnosti sú zaťažené záložným právom v prospech Bank Austria Creditanstalt z titulu čerpania dlhodobého úveru.

5. Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

Shopping Palace Bratislava, v.o.s.

K 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

6. 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.

7. 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.

8. Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

9. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

10. 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.

11. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

12. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

13. Leasing

Majetok prenajatý na základe finančného leasingu (prenájom s právo kúpy prenajatej veci) vykazuje ako svoj majetok nájomca, nie prenajímateľ.

Majetok prenajatý formou operatívneho leasingu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

Shopping Palace Bratislava, v.o.s.

K 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

14. 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.

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.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

15. 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.

16. Opravné položky**Zníženie hodnoty majetku a 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. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Charakteristika majetku	Odhad zníženia hodnoty majetku	Vytvorená opravná položka
Pohľadávky	641 029	641 029

Pri tvorbe opravnej položky sa posudzuje individuálne riziko nezaplatenia.

Pokiaľ pohľadávky sú po splatnosti:

- 10 – 30 dní – opravné položky sa tvoria vo výške 3%,
- 30 – 90 dní – opravné položky sa tvoria vo výške 10%,
- 90 – 180 dní – opravné položky sa tvoria vo výške 25%,
- 180 – 360 dní – opravné položky sa tvoria vo výške 50%,
- viac ako 360 dní – opravné položky sa tvoria vo výške 100%.

V roku 2017 bola na základe znaleckého ohodnotenia v súvislosti s predpokladaným predajom shopping centra v roku 2018 vytvorená opravná položka k majetku v celkovej výške 20 896 086 EUR, o ktorú bola znížená hodnota budovy.

Shopping Palace Bratislava, v.o.s.

K 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

F. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Závazky**Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny:

Bežná lehota splatnosti záväzkov je 14 dní. Závazky z obchodného styku zahŕňajú najmä záväzky súvisiace so správou prenajímaných priestorov. Závazky voči spoločníkom predstavujú záväzky z titulu podielov hospodárskeho výsledku a z titulu úhrady záväzkových faktúr spoločnosti spoločníkom. Ostatné záväzky predstavujú najmä záväzky z derivátov.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	29 944	381 155
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	594 928	878 699
Krátkodobé záväzky spolu	624 872	1 259 854
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	1 311 815	670 940
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	1 311 815	670 940

2. Bankové úvery

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery					
UCBA 53000 275 056 – dlhodobá časť	Euro	variabilný	2020	27 311 181	26 549 181
UCBA 10005 604 102 – dlhodobá časť	Euro	variabilný	2020	2 000 000	2 000 000
UCBA 10010 598 463 – dlhodobá časť	Euro	variabilný	2020	73 000	1 200 000
Krátkodobé bankové úvery					
UCBA – krátkodobá časť úverov	Euro	variabilný	2018	902 286	762 000

Bankové úvery sú zabezpečené záložným právom k dlhodobému majetku, pohľadávkam z nájmu a k bankovým účtom Spoločnosti.

Shopping Palace Bratislava, v.o.s.

K 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

3. Deriváty

Názov položky a	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja d
	pohľadávky b	záväzku c	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	376 600	25 000 000
SWAP na úrokovú sadzbu z dlhodobého úveru od UCBA	0	376 600	25 000 000

Spoločnosť má s bankou uzatvorený derivát, ktorý je splatný 31.12.2020.

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia b	vlastné imanie c	výsledok hospodárenia a d	vlastné imanie e
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	-376 600	0	-603 298
CAP na úrokovú sadzbu z dlhodobého úveru od UCBA	0	0	0	0
SWAP na úrokovú sadzbu z dlhodobého úveru od UCBA	0	-376 600	0	-603 298

Spoločnosť účtovala o nákladoch na derivátové operácie počas bežného účtovného obdobia vo výške 192.933 EUR a počas bezprostredne predchádzajúceho obdobia vo výške 171.186 EUR.

Položky zabezpečené derivátmi:

Zabezpečovaná položka a	Reálna hodnota	
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Závazok vykázaný v súvahe	30 286 467	30 647 270
Zmluvy, ktoré sa neučtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
Spolu	30 286 467	30 647 270

Shopping Palace Bratislava, v.o.s.

K 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

4. Iné úvery

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	b	c	d	e	f
Dlhodobé úvery					
BA Real Invest Immobilien-Management GmbH	Euro	variabilný	2020	138 316	136 088
Real Invest Property GmbH & Co. SPB Jota KG	Euro	variabilný	2020	577 070	0

5. Výnosy a náklady

Vybrané ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	805 323	907 938

Ďalšie dôležité informácie o vybraných výnosoch z hospodárskej činnosti:

Vybrané ostatné výnosy vznikli z titulu odpisu záväzkov Spoločnosti voči spoločnostiam M.A.I.L Real Estate Management Jota Bratislava s.r.o. na základe dohody spoločností z 23.1.2017, ďalej voči Bank Austria Real Invest na základe dohody spoločností z 22.12.2016 a taktiež z titulu zmluvnej pokuty voči spoločnosti Všetko pre bývanie, a.s.

G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH**1. Najatý majetok**

Spoločnosť má v nájme administratívne priestory.

2. Derivátové operácie

Spoločnosť dohodla s UniCredit Bank Austria AG swap úrokovú sadzbu k dlhodobému úveru. Tento derivát bol k 31.12.2017 ocenený UniCredit Bank Austria AG reálnou hodnotou vo výške 376 600 EUR. Minulé peňažné toky neboli zohľadnené. Budúce peňažné toky vyplývajúce z variabilných platieb a základných úrokových sadzieb boli vypočítané na základe všeobecne uznávaných finančných modelov.

H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

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.

Shopping Palace Bratislava, v.o.s.

K 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

I. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia spoločnosti nepoberajú žiadne príjmy za výkon činnosti.

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

Po 31. decembri 2017 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.