

**Dúbravčice, s.r.o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2017****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

**I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Základné údaje o spoločnosti**

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	Dúbravčice, s.r.o. Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
<b>Hospodárska činnosť</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),</li><li>- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,</li><li>- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,</li><li>- reklamné a marketingové služby,</li><li>- prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom,</li><li>- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,</li><li>- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,</li><li>- obstarávateľská činnosť spojená s prenájomom nehnuteľností,</li><li>- prenájom garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiacich na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti.</li></ul>

**2. Zamestnanci**

Spoločnosť v roku 2017 a v roku 2016 nezamestnávala zamestnancov.

**3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Dúbravčice, s.r.o.. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2017 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

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.

**4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2016**

Účtovnú závierku spoločnosti Dúbravčice, s.r.o., za rok 2016 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 15. júna 2017.

**5. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť Dúbravčice, s.r.o. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Tatra Residence, a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, ktorá má 100-percentný podiel na jej základnom imaní. Priama materská spoločnosť Tatra Residence, a.s. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Tatra banka a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava.

Materským podnikom v konsolidácii, ktorý zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku je Tatra banka, a.s., Hodžovo nám. 3, Bratislava, Slovenská republika.

Skupina Tatra banka predstavuje materskú spoločnosť Tatra banka, a.s. a jej dcérske a pridružené spoločnosti (ďalej len "skupina Tatra banka"), ktoré vlastní priamo alebo nepriamo prostredníctvom svojich dcérskych spoločností.

Konsolidovaná účtovná závierka skupiny Tatra banka je uložená v registri účtovných závierok vedenom Ministerstvom financií Slovenskej republiky.

Dúbravčice, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej zvierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

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

Hlavnou materskou spoločnosťou je spoločnosť Raiffeisen Landesbanken – Holding GmbH, Friedrich – Wilhelm –Raiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien, Österreich.

Obchodné meno hlavnej materskej spoločnosti zostavujúcej konsolidovanú účtovnú zvierku je Raiffeisen Zentralbank Österreich AG, Viedeň, Rakúsko.

Skupina RZB predstavuje materskú spoločnosť Raiffeisen Zentralbank a jej dcérske a pridružené spoločnosti (ďalej len „skupina RZB“), ktoré vlastní priamo alebo nepriamo prostredníctvom svojich dcérskych spoločností.

Konsolidovaná účtovná zvierka skupiny RZB, ktorá je hlavnou konsolidujúcou spoločnosťou spoločnosti Tatra banka, a.s., je uložená na registrovom súde Handelsgericht Wien, Marxergasse 1a, 1030 Viedeň, Rakúsko. Spoločnosť Dúbravčice, s.r.o. nie je, na základe princípu materiality, zahrnutá do konsolidovanej účtovnej zvierky skupiny RZB.

Spoločnosť Dúbravčice, s.r.o. nemá dcérske podniky a nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

## 6. Všeobecné predpoklady pre vypracovanie účtovnej zvierky

Účtovná zvierka spoločnosti pozostávajúca zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej zvierke k 31. decembru 2017 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania činnosti spoločnosti a v súlade s účtovnými predpismi platnými v Slovenskej republike.

Významnou časťou záväzkov spoločnosti k 31. decembru 2017 je záväzok z bankového úveru vo výške 4 035 000 EUR. Činnosť spoločnosti závisí od pokračujúcej podpory a zachovania financovania zo strany skupiny Tatra banka, a.s. a od úspešnosti realizácie podnikateľského projektu, ktorým je prevádzka obchodného centra v Bratislave.

Vedenie spoločnosti očakáva, že skupina Tatra banka, a.s. bude podporovať činnosť spoločnosti najmenej počas nasledujúcich 12 mesiacov s cieľom zabezpečiť nepretržité trvanie jej činnosti.

## II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

### 1. Záruky a iné zabezpečenia poskytnuté členom orgánov spoločnosti

Spoločnosti sa netýka.

### 2. Pôžičky poskytnuté členom orgánov spoločnosti

Spoločnosti sa netýka.

## III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná zvierka za rok 2017 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.

Dúbravčice, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

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

6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

#### 9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).

Náklady na rozšírenie, modernizáciu a rekonštrukciu, vedúce k zvýšeniu výkonnosti, kapacity alebo účinnosti v úhrnnej hodnote viac ako 1 700 EUR pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie, zvyšujú obstarávaciu cenu dlhodobého hmotného majetku za bežné obdobie a náklady na prevádzku, údržbu a opravy sa účtujú do nákladov bežného účtovného obdobia.

Dlhodobý hmotný majetok do výšky 1 700 EUR je jednorazovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

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

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

- c) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- d) Záväzky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- e) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- f) 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.

- g) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- h) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- i) Daň z príjmov odložená – spoločnosť v roku 2017 neúčtovala o odloženej dani.

Dúbravčice, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

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

**10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie**

a) 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. Spoločnosť vytvára rezervy na predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty súvisiace so záväzkami s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
  - k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 366 dní 100 %, od 181 do 365 dní 60 %, od 91 do 180 dní 30 % a k súdne vymáhaným pohľadávkam 100 %.
  - k dlhodobému majetku pri znížení jeho reálnej hodnoty, ktorá je stanovená expertným odhadom.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Ročná sadzba odpisov</i>
Budova OC DUBRAWA	20 rokov	5,00 %
Vnútorne zariadenie budovy (napr. chladiace a vetracie zariadenie, transformátor, výťahy a eskalátory)	12 rokov	8,33 %
Diesel agregát, zabezpečovací systém	6 rokov	16,67 %
Reklamné panely	6 rokov	16,67 %
Systém na počítanie návštevnosti	4 roky	25,00 %

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

**11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a v deň, ktorým je rozhodný deň, ku ktorému sa preberá majetok a záväzky od zahraničnej zanikajúcej právnickej osoby.. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

**12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód**

V účtovnej jednotke sa počas roka neuskutočnili zmeny v účtovných zásadách a účtovných metódach oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu, ak nie je uvedené inak, okrem tých, ktoré vyplývali priamo zo zmien v účtovnej legislatíve.

**13. Oprava významných chýb minulých období**

Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období.

Dúbravčice, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

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

**IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Dlhodobý majetok**1.1. Goodwill

Spoločnosti sa netýka.

1.2. Majetok obstaraný z dotácií

Spoločnosti sa netýka.

1.3. Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosti sa netýka.

**2. Majetok ocenený reálnou hodnotou**

Spoločnosti sa netýka.

**3. Informácie o vlastných akciách**

Spoločnosti sa netýka.

**4. Závazky**4.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	<i>31. 12. 2017</i>	<i>31. 12. 2016</i>
<b><i>Dlhodobé záväzky:</i></b>		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	83 680	82 875
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>83 680</b>	<b>82 875</b>

Závazky roku 2017 so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov pozostávajú:

83 680 EUR – prijaté kaucie na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov.

4.2. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

<i>Krátkodobý bankový úver</i>	<i>Mena</i>	<i>Úroková sadzba</i>	<i>Splatnosť</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
Tatra Banka – splátkový úver č. S00054/2012	EUR	1M EURIBOR + 1,25 % p.a.	31.3.2017	4 035 000	4 316 000

Splátkový úver č. S00054/2012, ktorý poskytla Tatra Banka, a.s. je zabezpečený na základe Zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnému majetku zo dňa 28. apríla 2014 (predmet záložného práva - pozemok nachádzajúci sa v katastrálnom území Dúbravka, obec BA – m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, zapísané na LV 4962), stavba - Obchodné centrum Saratovská, súpisné číslo 3545 na parcele č. 3423/172, stavba – Trafostanica G4 na parcele č. 3423/169 a Trafostanica G5 na parcele č. 3423/171, Zmluvou o záložnom práve k pohľadávkam zo dňa 9. júna 2014 (predmet záložného práva – všetky existujúce a budúce pohľadávky spoločnosti) a Dohodou o ručení medzi Tatra Residence, a.s. a Tatra banka, akciová spoločnosť zo dňa 5. februára 2013.

Dúbravčice, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

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

## 5. Deriváty

Spoločnosti sa netýka.

## 6. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosti sa netýka.

## V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

### 1. Podmienené záväzky

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2017 daňové priznania spoločnosti za roky 2013 až 2017 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Spoločnosť neeviduje žiadne takéto záväzky.

### 2. Podmienený majetok

Spoločnosť neeviduje žiadne zmluvy, ktoré spĺňajú podmienky podmieneného majetku.

### 3. Podsúvahové účty

Spoločnosť neúčtuje na podsúvahových účtoch.

## VI. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2017 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.