

TAM Properties ZE a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2018

(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

Obchodné meno a sídlo	TAM Properties ZE a.s. („spoločnosť“) Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none"> • Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) • Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu a výroby • Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky • Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom • Prenájom hnutelých vecí • Uskutočňovanie stavieb a ich zmien • Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov • Prípravné práce k realizácii stavby • Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov • Finančný leasing • Faktoring a farfaiting • Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu maliarskych prác, upratovacích prác

2. Zamestnanci

Názov položky	2018	2017
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti TAM Properties ZE a.s. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2018 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 2017

Účtovnú závierku spoločnosti TAM Properties ZE a.s., za rok 2017 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 21. marca 2018.

5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť nebola zahrnutá do konsolidačného celku. Konečným vlastníkom spoločnosti sú všetci podielníci špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., Realitný Fond o.p.f., na účet ktorých koná a teda ako vlastníak v súlade so zák. č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení vystupuje Tatra Asset Management, správ. spol., a. s. Špeciálny podielový fond nemá povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku podľa zákona č. 431/2002 o účtovníctve, v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“). 100 % vlastníkom spoločnosti Tatra Asset Management, správ. spol., a. s. je Tatra banka, a. s.

TAM Properties ZE a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2018

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

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

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

Spoločnosť TAM Properties ZE a.s. neposkytla žiadne záruky ani zabezpečenia členom orgánov spoločnosti.

2. **Pôžičky poskytnuté členom orgánov spoločnosti**

Spoločnosť TAM Properties ZE a.s. neposkytla žiadne pôžičky členom orgánov spoločnosti.

III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- a) 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.
- b) Účtovná závierka za rok 2018 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- c) 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.
- d) 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 závierka.
- e) Moment zaúčtovania výnosov - výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.

1. **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 a nehmotný majetok obstaraný kúpou - obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou - vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

TAM Properties ZE a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2018

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

- c) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom - reálnou hodnotou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- d) Pohľadávky:
- pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí - menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania - obstarávacou cenou.
- e) Krátkodobý finančný majetok - obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- f) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy - očakávanou menovitou hodnotou.
- g) Závazky:
- pri ich vzniku - menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí - obstarávacou cenou.
- h) Rezervy - v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- i) 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.
- j) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy - očakávanou menovitou hodnotou.
- k) 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.

2. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

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. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- Opravné položky - Daňovo uznateľné opravné položky vytvára spoločnosť podľa § 20 zákona o dani z príjmu.
 - K dlhodobému hmotnému majetku v prípade prechodného zníženia trhovej ceny majetku vo vzťahu k cene obstarania.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný 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. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

TAM Properties ZE a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2018

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

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Ročná sadzba odpisov</i>
Budovy a stavby (predajňa, administrat. budova, záhradné centrum, priestor pre kontajnery)	20 rokov	5,0 %

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

3. 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. 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.

4. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

V účtovnej jednotke sa počas roka neuskutočnili zmeny spôsobov oceňovania, spôsobov odpisovania, postupov účtovania, usporiadania položiek účtovnej závierky ani obsahového vymedzenia týchto položiek oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu, ak nie je uvedené inak, okrem tých, ktoré vyplývali priamo zo zmien v slovenskej účtovnej legislatíve.

5. Oprava významných chýb minulých období

Spoločnosti sa uvedené netýka.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Dlhodobý majetok

Obchodná budova - Retail Box Želiezovce - kat. území Želiezovce bola v spoločnosti TAM Properties ZE, a.s. obstarávaná výstavbou a zaradená do používania v septembri 2018. Zároveň sa budova aj začala prenajímať spoločnostiam: BILLA s.r.o., PEMAS plus s.r.o., PEPCO Slovakia s.r.o., KIK textil a Non-Food spol. s r.o., FAST PLUS, spol.s r.o., ESOLINE SLOVAKIA, s.r.o.

Účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2018 a stanovenie hodnoty investícií do nehnuteľnosti vychádza z aktuálnych najlepších odhadov a vedenie spoločnosti je presvedčené, že predstavujú pravdivý a objektívny pohľad na finančné výsledky a finančnú situáciu spoločnosti s použitím všetkých relevantných a dostupných informácií k dátumu zostavenia účtovnej závierky.

TAM Properties ZE a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2018

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

2. Závazky

2.1 Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dlhodobé záväzky:		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	5 612
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	2 425 731	-
Spoju dlhodobé záväzky	2 425 731	5 612

K 31. decembru 2018 spoločnosť vykázala pôžičky prijaté spoločnosťou od špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., Realitný Fond o.p.f., ktoré boli poskytnuté v súlade so zákonom č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení na riadku 35 súvahy v položke „Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov“.

2.2 Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť nemá okrem zmluvy o použití zmenky č.01/2018 zabezpečené záväzky inou formou zabezpečenia.

3. Informácie o vlastných akciách

Spoločnosť neúčtuje o vlastných akciách.

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

Spoločnosť neúčtuje o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah.

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 2018 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly daňové priznania spoločnosti za zdaňovacie obdobia v zmysle znenia § 69 Zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní.

2. Podmienený majetok

Spoločnosť neúčtuje o podmienenom 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 2018 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.