

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Trenčín Retail Park a.s.
Malý Trh 2/A
811 08 Bratislava

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 16. septembra 2020.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka 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.

5. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov. Rovnako ako aj v predchádzajúcom roku 2019.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členovia štatutárnych orgánov			
Predstavenstvo		Dozorná rada	
<i>Predseda predstavenstva</i>	Ing. Richard Šafárik	<i>Člen</i>	Ing. Vladimír Bencz
<i>Člen predstavenstva</i>	Jozef Kubica	<i>Člen</i>	Mgr. Vladimír Bolek
<i>Člen predstavenstva</i>	Ing. Rita Markuseková	<i>Člen</i>	Peter Lukáč, MBA

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 31.12.2020 je podiel na základnom imaní Spoločnosti nasledovný:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.	25 000	100	100
Spolu	25 000	100	100

Rovnaký podiel na základnom imaní platí aj k 31.12.2019.

IČO	5	0	1	8	9	2	6	3		
DIČ	2	1	2	0	2	1	4	3	8	2

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Spoločnosť pôsobí v sektore, ktorý bol vypuknutím pandémie COVID-19 ovplyvnený. Činnosť Spoločnosti bola neprerušovaná. Avšak mimoriadna situácia spojená s COVID-19 mala v roku 2020 vplyv na Spoločnosť nakoľko bolo vplyvom nariadenia vlády viac krát centrum zatvorené a nájomcovia vplyvom sťaženého užívania nevykonávali svoju činnosť. Na základe verejne dostupných informácií ku dňu zostavenia účtovnej závierky vedenie Spoločnosti posúdilo potenciálny vývoj pandémie a jej očakávaný dopad na Spoločnosť a ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, vrátane opatrení, ktoré už boli prijaté slovenskou vládou.

Na základe aktuálne verejne dostupných informácií, aktuálne dosahovaných kľúčových indikátorov výkonnosti Spoločnosti, ako i vzhľadom na kroky podniknuté vedením Spoločnosti, vedenie Spoločnosti nepredpokladá priamy okamžitý a signifikantne nepriaznivý vplyv pandémie COVID - 19 na Spoločnosť, jej prevádzku, finančnú situáciu a prevádzkové výsledky.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2020 Spoločnosť vykázala čistý zisk vo výške 648 992 EUR. Čistý obežný majetok Spoločnosti k 31. decembru 2020 predstavoval 6 392 125 EUR. Stav krátkodobých záväzkov vrátane krátkodobých bankových úverov k 31. decembru 2020 bol v porovnaní s obežným majetkom o 35 573 512 EUR vyšší. K 31. decembru 2019 krátkodobé záväzky vrátane krátkodobých bankových úverov nepresiahli obežný majetok. Dňa 19. mája 2021 Spoločnosť dostala od banky záväznú ponuku na financovanie bankových úverov s prolongáciou úveru vo výške 41 149 000 EUR k 31. decembru 2020 o 5 rokov t.j. do roku 2026.

Vedenie Spoločnosti však nemôže vylúčiť možnosť, že predĺženie obmedzeného režimu, stupňovanie závažnosti takýchto opatrení alebo následný nepriaznivý dopad takýchto opatrení na ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, nebude mať nepriaznivý vplyv na Spoločnosť a jej finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte. Vedenie Spoločnosti situáciu naďalej pozorne sleduje a bude na ňu reagovať s cieľom zmierniť dopad takýchto udalostí a okolností keď nastanú.

2. Použitie odhadov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

3. 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 nehmotného 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 nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné služby.

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

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 považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby. Pozemky sa neodpisujú.

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

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

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Ročná sadzba odpisov</i>
Budovy a stavby	30*	1/30
Stroje a zariadenia	4	1/4
Logo	5	1/5
Ochranná známka	9	1/9
Vecné bremeno	14	1/14

* v roku 2016 pri zlúčení so spoločnosťou Trenčín retail park a.s., kedy bol majetok precenený na reálnu hodnotu, spoločnosť prehodnotila zostávajúcu životnosť budov a stavieb na 30 rokov, pričom budova bola zaradená do užívania v roku 2009.

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie. Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

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. Pre viac informácií pozri bod D.9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti.

4. Dlhodobý finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

5. Zásoby

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, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

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

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

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.

- 6 mesiacov až 360 dní – tvoríme účtovnú opravnú položku vo výške 50 % hodnoty pohľadávky alebo jej nesplatennej časti bez prísľušenstva,

IČO

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

DIČ

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

- 360 dní až 720 dní – tvoríme účtovnú opravnú položku vo výške 100 % hodnoty pohľadávky alebo jej nesplatenej časti bez príslušenstva,
- 720 dní až 1 080 dní – tvoríme účtovnú opravnú položku vo výške 100 % hodnoty pohľadávky alebo jej nesplatenej časti bez príslušenstva,

Pri tvorbe daňových opravných položiek sa riadime zákonom o dani z príjmov §20 ods. 14.

7. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

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. Účtuje sa o príjmoch budúcich období tzv. rent free. V období poskytnutia zľavy z nájmu sa účtuje nájomné do výnosov a rozpúšťa počas časového obdobia, na ktoré je kontrakt s nájomcom uzatvorený.

9. 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.

10. 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 účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

11. 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

12. Odložené dane

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

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči

IČO	5	0	1	8	9	2	6	3		
DIČ	2	1	2	0	2	1	4	3	8	2

ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

13. 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.

14. Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu, podporu alebo príspevkov sa účtuje, ak je takmer isté, že sa splnia všetky podmienky súvisiace s dotáciou a súčasne, že sa dotácia poskytne.

Dotácie na úhradu nákladov, ktoré kompenzujú konkrétne náklady spojené s činnosťou Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

15. Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálna hodnota menových futurít je stanovená na základe kótovaných cien na burze.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z maklérskeho odhadu. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahrňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

16. 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 ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

Reálna hodnota majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi je založená na ich kótovanej trhovej cene, ak je táto cena k dispozícii. Ak kótovaná trhová cena nie je k dispozícii, potom sa reálna hodnota odhadne na základe odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov.

17. 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 (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

IČO	5	0	1	8	9	2	6	3		
DIČ	2	1	2	0	2	1	4	3	8	2

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

- ak je zmluvnou stranou banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa ku dňu ocenenia kurz banky alebo pobočky zahraničnej banky, ktorá je zmluvnou stranou tohto menového derivátu alebo sa použije referenčný kurz ku dňu ocenenia,
- ak zmluvnou stranou nie je banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa na ocenenie referenčný kurz ku dňu ocenenia.

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.

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.

18. 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.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú / na základe časového rozlíšenia metódou efektívnej úrokovej miery.

19. 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.

20. 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 2020 Spoločnosť účtovala o oprave významných chýb minulých období na účte 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 50 089,08 EUR (2019: vo výške 250 000 EUR).

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 je uvedený v tabuľkách na strane 7.

Na budovu OC Laugaricio je zriadené záložné právo v prospech banky do výšky nesplatenej istiny.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 je uvedený v tabuľkách na strane 7.

IČO

5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ

2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

Trenčín Retail Park									
Prehľad o pohybe neobežného majetku									
31.12.2020									
Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena
	1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Oceniteľné práva	69 634	0	0	0	69 634	39 044	10 872	0	30 590
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	69 634	0	0	0	69 634	39 044	10 872	0	30 590
Pozemky	12 406 252	0	0	0	12 406 252	0	0	0	12 406 252
Stavby	68 493 962	587 594	0	0	69 081 556	8 192 785	2 331 839	0	60 301 177
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	162 006	3 201	0	0	165 207	114 027	26 494	0	47 980
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	480 048	171 268	590 795	0	60 522	0	0	0	480 048
Dlhodobý hmotný majetok spolu	81 542 269	762 063	590 795	0	81 713 537	8 306 812	2 358 333	0	73 235 457
Neoobežný majetok spolu	81 611 903	762 063	590 795	0	81 783 171	8 345 856	2 369 205	0	73 266 047

Trenčín Retail Park a.s.									
Prehľad o pohybe neobežného majetku									
31.12.2019									
Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena
	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Oceniteľné práva	69 634	0	0	0	69 634	28 172	10 872	0	30 590
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	69 634	0	0	0	69 634	28 172	10 872	0	30 590
Pozemky	12 406 252	0	0	0	12 406 252	0	0	0	12 406 252
Stavby	68 493 962	0	0	0	68 493 962	5 878 633	2 314 152	0	62 615 329
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	288 134	2 669	128 796	0	162 007	121 610	93 010	100 593	166 524
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	93 295	389 422	2 669	0	480 048	0	0	0	93 295
Dlhodobý hmotný majetok spolu	81 281 643	392 091	131 465	0	81 542 269	6 000 243	2 407 162	100 593	75 281 400
SPOLU	81 351 277	392 091	131 465	0	81 611 903	6 028 415	2 418 034	100 593	75 322 862

IČO

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

DIČ

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

3. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2020 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2020 EUR
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	349 460	86 617	0	261 334	174 743
Spolu	349 460	86 617	0	261 334	174 743

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespladí.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	143 312	344 213
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 399 151	715 607
Spolu	1 542 463	1 059 820

K 30.4.2021 bolo splatených 55 % pohľadávok po lehote splatnosti uvedených v tabuľke vyššie k 31.12.2020.

4. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a ceniny. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

IČO	5	0	1	8	9	2	6	3		
DIČ	2	1	2	0	2	1	4	3	8	2

5. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Provízie agentom	153 875	229 540
Bankové poplatky za predĺženie úveru	0	67 493
Ostatné	11 840	15 680
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	165 715	312 713
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	22 725	24 390
Bankové poplatky za predĺženie úveru	32 204	
Provízie agentom	86 006	
Ostatné	1 920	10
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	142 855	24 400
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	24 981	-
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	24 981	-
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Rent free (bezodplatný prenájom)	24 993	17 314
Ostatné	202 869	256 396
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	227 862	273 710
Spolu	561 413	610 823

6. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2020 je 25 000 EUR (k 31. decembru 2019: 25 000 EUR).
Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Opis základného imania: Akcie
Počet akcií: 25
Druh: kmeňové
Podoba: listinné
Forma: akcie na meno
Menovitá hodnota 1 000 €

Účtovný zisk za rok 2019 vo výške 1 301 820 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Prevod na nerozdelený zisk	1 301 820
Spolu	1 301 820

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2020 vo výške 648 992 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 648 992 EUR.

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

Povinný prídelenie do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v spoločenskej zmluve.

7. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2020 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2020 EUR
Ostatné rezervy krátkodobé					
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	12 530	9 680	8 240	4 290	9 680
Iné	4 069	2 312	3 729	0	2 652
	16 599	11 992	11 969	4 290	12 332
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	16 599	11 992	11 969	4 290	12 332

8. Záväzky

Záväzky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	15 874	124 152
Záväzky v lehote splatnosti	1 778 874	1 973 095
	1 794 748	2 097 247

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Ostatné záväzky z obchodného styku	344 803	318 034	26 769	0
Iné záväzky	38 812	38 812	0	0
Dlhodobé prijaté preddávky	995 170	0	0	995 170
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	3 998	3 998	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	2 710	2 710	0	0
Daňové záväzky a dotácie	239 009	239 009	0	0
Záväzky z derivátových operácií	170 246	170 246	0	0
	1 794 748	772 809	26 769	995 170

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2019 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov
Ostatné záväzky z obchodného styku	638 066	623 131	14 935
Dlhodobé prijaté preddavky	891 319	0	891 319
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	3 998	3 998	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	2 710	2 710	0
Daňové záväzky a dotácie	209 787	209 787	0
Záväzky z derivátových operácií	312 046	0	312 046
Iné záväzky	39 321	39 321	0
	2 097 247	878 947	1 218 300

9. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	0	0
– zdaniteľné	32 346 855	32 350 228
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitie daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložený daňový záväzok	6 792 840	6 793 548

	EUR
Stav k 31. decembru 2020	6 792 840
Stav k 31. decembru 2019	6 793 548
Zmena	-708
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	708
– zaúčtované do vlastného imania	0

10. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny k 31.12.2020 v eurách	k 31.12.2019
Dlhodobé bankové úvery					
Bankový úver	EUR	1,85	30.11.2021	0	42 310 000
				0	42 310 000
Krátkodobé bankové úvery					
	EUR	1,85	30.11.2021	41 149 000	0

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

IČO	5	0	1	8	9	2	6	3		
DIČ	2	1	2	0	2	1	4	3	8	2

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	41 149 000	2 230 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	40 080 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	41 149 000	42 310 000

Dňa 19. mája 2021 Spoločnosť dostala od banky záväznú ponuku na financovanie bankových úverov s prolongáciou úveru v plnej sume o 5 rokov t.j. do roku 2026.

Spoločnosť poskytla v prospech veriteľov úverovej zmluvy nasledovné zabezpečenie do výšky nesplatennej istiny úveru:

- Záložné právo k nehnuteľnostiam
- Záložné právo k pohľadávkam
- Záložné právo na akcie spoločnosti.

11. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2020	Suma istiny v eurách k 31.12.2020	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2019
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci					
Pôžička od Prvý realitný fond					
o.p.f. IAD Investments	EUR	5,5	2026	3 246 501	3 246 501
				3 246 501	3 246 501

Vo výkazoch účtovnej závierky je pôžička vykázaná na riadku 108 Súvahy. Pôžička je splatná podľa zmluvy o pôžičke v roku 2026, avšak ak veriteľ predá majetkovú účasť v dlžníkovi ako realitnej spoločnosti, tak pôžička je splatná pri zániku majetkovej účasti veriteľa v spoločnosti dlžníka.

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	3 246 501	3 246 501
Spolu	3 246 501	3 246 501

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Výnosy budúcich období - krátkodobé	1 294 956	1 155 701
Základné nájomné	988 111	871 153
Marketingový poplatok	43 939	41 630
Spoločné prevádzkové náklady	262 905	242 918
Spolu	1 294 956	1 155 701

IČO

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

DIČ

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

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2020			2019		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	827 980			1 643 098		
z toho teoretická daň 21 %		173 876	21,00 %		345 051	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	30 918	6 493	0,78 %	-17 967	-3 773	-0,23 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	858 898	180 369	21,78 %	1 625 131	341 278	20,77 %
Splatná daň		180 369	21,78 %		256 366	15,60 %
Odložená daň		-1 381	-0,17 %		84 912	5,17 %
Celková vykázaná daň		178 988	21,62 %		341 278	20,77 %

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2020 EUR	2019 EUR
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	35 752	65 530

Sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike je 21 % (v roku 2019: 21 %).

IČO

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

DIČ

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

G. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOCH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMÍ**1. Deriváty**

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie na neverejnom trhu:

	Účtovná hodnota			
	záväzku k 31.12.2020	záväzku k 31.12.2019		
Nominálna hodnota derivátov, z toho:	170 246	312 046		
SWAP - komerčná banka (splatnosť 30.11.2021)	135 218	236 401		
Nakúpené opcie - SLSP (splatnosť 30.11.2021)	35 028	75 645		
Odložená daň:	35 752	65 530		
SWAP - komerčná banka	28 396	49 644		
Nakúpené opcie - SLSP	7 356	15 886		
			k 31.12.2020	k 31.12.2019
			Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia
			vlastné imanie	vlastné imanie
Deriváty, z toho:	0	141 800	0	69 632
Úrokový swap	0	101 183	0	34 288
Opcia	0	40 618	0	35 344

I. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2020 EUR	2019 EUR
Služby		
Služby z prenájmu	5 089 418	5 815 197
Prefakturácia nákladov	2 749 682	2 759 770
	7 839 100	8 574 967
Spolu	7 839 100	8 574 967
2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti		
	2020 EUR	2019 EUR
Iné	544	6 348
Spolu	544	6 348

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

3. Osobné náklady

	2020	2019
	EUR	EUR
Príjmy spoločníkov	75 600	46 200
Sociálne poistenie	18 257	11 157
Zdravotné poistenie	7 560	4 620
Spolu	101 417	61 977

4. Kurzové zisky

	2020	2019
	EUR	EUR
Kurzové zisky	32	0
Spolu	32	0

5. Náklady na poskytnuté služby

	2020	2019
	EUR	EUR
Opravy a udržiavanie	293 696	233 540
Upratovacie služby	276 921	253 525
Strážna služba	193 743	176 591
Marketing	233 791	286 717
Odvoz a likvidácia odpadu	23 934	35 404
Manažérske služby	805 518	870 668
Právne služby	34 815	34 250
Účtovníctvo a audit	33 512	42 815
Iné	128 941	139 179
Spolu	2 024 872	2 072 689

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2020	2019
	EUR	EUR
Poistenie nehnuteľnosti	55 208	55 441
Pokuty, penály, úroky z omeškania	233	-19 791
Iné	286	1 457
Manká a škody	390	939
Spolu	56 116	38 046

7. Kurzové straty

	2020	2019
	EUR	EUR
Kurzové straty	14	23
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	12
Spolu	14	35

IČO	5	0	1	8	9	2	6	3		
DIČ	2	1	2	0	2	1	4	3	8	2

8. Finančné náklady

	2020	2019
	EUR	EUR
Úroky voči prepojenej ÚJ	179 047	178 558
Nákladové úroky	787 641	820 117
Náklady na derivátové operácie	108 569	114 098
Bankové poplatky	1 529	1 525
Bankové poplatky súvisiace s pôžičkou	51 289	52 537
Iné	120	6 232
Spolu	1 128 194	1 173 067

9. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2020	2019
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	7 500	8 800
Spolu	7 500	8 800

10. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

<u>Krajina</u>	<u>Výrobky, tovary a služby</u>	2020	2019
		EUR	EUR
Slovenská republika	Služby	7 839 644	8 574 967
	Predaj majetku	0	61 572
	Spolu	7 839 644	8 636 539

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť neeviduje žiadne informácie o iných aktívach a pasívach.

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

Po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2020.

V decembri 2020 nastala škodová udalosť – zaplavenie centra. Všetky účtovné prípady súvisiace so záplavou centra budú zohľadnené v ÚZ a DPPO za rok 2021.

Dňa 19. mája 2021 Spoločnosť dostala od banky záväznú ponuku na financovanie bankových úverov s prolongáciou úveru o 5 rokov t.j. do roku 2026.

IČO

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

DIČ

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

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie so spriaznenou osobou:

	2020	2019
	EUR	EUR
Úroky z pôžičky od Prvý realitný fond o.p.Ľ. IAD Investments	179 047	178 558
Poistné	0	5 997
Náklady spolu	179 047	184 555

Majetok a záväzky z transakcií so spriaznenou osobou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2020	2019
	EUR	EUR
Majetok	0	0
Záväzky	179 047	163 392
Úver	41 149 000	42 310 000

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

Odmeny členov štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 75 600 EUR (v roku 2019: 46 200 EUR).

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2020 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2019: žiadne).

N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

IČO	5	0	1	8	9	2	6	3		
DIČ	2	1	2	0	2	1	4	3	8	2

	Stav k 1.1.2020 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2020 EUR
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	5 000	0	0	0	5 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	5 000	0	0	0	5 000
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-246 516	21 248	133 271	0	-134 494
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-246 516	21 248	133 271	0	-134 494
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	22 575 386	0	1 050 089	1 301 820	22 827 117
Nerozdelený zisk minulých rokov	22 575 386	0	1 050 089	1 301 820	22 827 117
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 301 820	648 992	0	-1 301 820	648 992
Spolu	23 660 690	670 240	1 183 360	0	23 371 615

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov je vykázané precenenie derivátov určených na obchodovanie na verejnom trhu na reálnu hodnotu.

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2019 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2019 EUR
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Základné imanie	25 000	0			25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	5 000	0	0	0	5 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	5 000	0	0	0	5 000
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	301 526	87 665	142 675	0	-246 516

IČO

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

DIČ

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

Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	301 526	87 665	142 675	0	-246 516
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	21 658 510	0	250 000	1 166 876	22 575 386
Nerozdelený zisk minulých rokov	21 658 510	0	250 000	1 166 876	22 575 386
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 166 876	1 301 820	0	-1 166 876	1 301 820
Spolu	23 156 912	1 389 485	392 675	0	23 660 690

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov je vykázané precenenie derivátov na reálnu hodnotu.

IČO 5 0 1 8 9 2 6 3

DIČ 2 1 2 0 2 1 4 3 8 2

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2020

Ozna- čenie	Názov položky	Skutočnosť v EUR	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	827 980	1 643 098
A.1.	Nepenažná operácia ovplyvňujúca výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	3 695 327	3 296 364
A.1.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	2 369 206	2 362 875
A.1.2.	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	-	-
A.1.3.	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)	-	-
A.1.4.	Zmena stavu rezerv (+/-)	(4 267)	(18 877)
A.1.5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	(86 617)	24 039
A.1.6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	450 318	(92 138)
A.1.7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	-	-
A.1.8.	Úroky účtované do nákladov (+)	966 687	-
A.1.9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-	998 675
A.1.10.	Kurzové rozdiely (+/-)	-	-
A.1.12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-	21 790
A.1.13.	Ostatné položky nepenažného charakteru (+/-)	-	-
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	(517 481)	(26 563)
A.2.1.	Zmena stavu pohľadáv z prevádzkovej činnosti (-/+)	(741 265)	(68 153)
A.2.2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	223 394	40 650
A.2.3.	Zmena stavu zásob (-/+)	390	940
A.2.4.	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)	-	-
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti a výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S+A.1.+A.2.)	4 005 826	4 912 899
A.3.	Príjaté úroky (+)	-	(998 675)
A.4.	Výdavky na zaplatené úroky (-)	(966 687)	-
A.5.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	-	-
A.6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	-	-
A.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(436 787)	(414 019)
A.8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)	-	-
A.9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)	-	-
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	2 602 352	3 500 205
Peňažné toky z investičnej činnosti			
B.1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-	-
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	(171 269)	(389 422)
B.3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
B.4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	-	-
B.5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	-	61 572
B.6.	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)	-	-
B.7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	-
B.8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	-	-
B.9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	-
B.10.	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám, s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	-	-
B.11.	Príjaté úroky (+)	-	-
B.12.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	-	-
B.13.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
B.14.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
B.15.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-)	-	-
B.16.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
B.17.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
B.18.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
B.19.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	(171 269)	(327 850)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní	-	-
C.1.1.	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)	-	-
C.1.2.	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi (+)	-	-
C.1.3.	Príjaté peňažné dary (+)	-	-
C.1.4.	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)	-	-
C.1.5.	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkupenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)	-	-
C.1.6.	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	-	-
C.1.7.	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky (-)	-	-
C.1.8.	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)	-	-
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	(1 161 000)	(2 272 730)
C.2.1.	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)	-	-
C.2.2.	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)	-	-
C.2.3.	Príjmy z úverov (+)	-	-
C.2.4.	Výdavky na splácanie úverov (-)	(1 161 000)	(2 272 730)
C.2.5.	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	-	-
C.2.6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-	-
C.2.7.	Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci (-)	-	-
C.2.8.	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky (+)	-	-
C.2.9.	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky (-)	-	-
C.3.	Výdavky na zaplatené úroky (-)	-	-
C.4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	(1 000 000)	-
C.5.	Výdavky súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	(112 022)	(19 224)
C.6.	Príjmy súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (+)	-	-
C.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-)	-	-
C.8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)	-	-
C.9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)	-	-
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	(2 273 022)	(2 291 954)
D.	Čistý nárast alebo čistá zmena peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)	158 061	880 401
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	4 527 046	3 646 645
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	4 685 107	4 527 046
G.	Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia (súčet D + E + G)	4 685 107	4 527 046

IČO

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

DIČ

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

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.