

Trenčín Retail Park a.s.

Správa nezávislého audítora
a účtovná závierka
k 31. decembru 2021

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2021

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Trenčín Retail Park a. s.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Trenčín Retail Park a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2021;
- výkaz ziskov a strát za rok od 1. januára do 31. decembra 2021; a
- poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v našej správe v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve, ale nezahŕňujú účtovnú závierku a našu správu audítora k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dňom vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky, a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe nami vykonanej práce prideme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď obdržíme výročnú správu, na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky vyjadríme názor, či, vo všetkých významných súvislostiach:

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávosti.

Auditorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Ing. Martin Kršjak
Licencia UDVA č. 990

Bratislava, 16. mája 2022

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2021

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2120214382	X riadna	X malá	od	1 2021
IČO			Za obdobie	
50189263	mimoriadna	veľká	do	12 2021
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 1 2020
68.20.0			do	12 2020

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

☒ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

☒ Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Trenčín Retail Park a. s.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

MALÝ TRH

Číslo

2 / A

PSČ

Obec

81108 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Register obchodného súdu Okr. Súdu Br
atislava I oddiel Sa, vložka 6339/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

06.04.2022

Schválená dňa:

. . 20

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo
podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		8 9 5 1 3 7 9 8	7 6 0 3 3 8 9 5	
				1 3 4 7 9 9 0 3	7 7 7 5 9 9 9 7	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		8 1 8 1 1 4 5 9	6 8 7 4 2 6 8 2	
				1 3 0 6 8 7 7 7	7 1 0 6 8 1 1 0	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03		6 9 6 3 4	1 4 2 9 3	
				5 5 3 4 1	1 9 7 1 8	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06		6 9 6 3 4	1 4 2 9 3	
				5 5 3 4 1	1 9 7 1 8	
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11		8 1 7 4 1 8 2 5	6 8 7 2 8 3 8 9	
				1 3 0 1 3 4 3 6	7 1 0 4 8 3 9 2	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12		1 2 4 0 6 2 5 2	1 2 4 0 6 2 5 2	
					1 2 4 0 6 2 5 2	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13		6 9 1 0 7 0 1 4	5 6 2 4 8 5 8 2	
				1 2 8 5 8 4 3 2	5 8 5 5 6 9 3 2	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14		1 6 8 0 3 7	1 3 0 3 3	
				1 5 5 0 0 4	2 4 6 8 6	



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	6 0 5 2 2	6 0 5 2 2	6 0 5 2 2
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	7 3 0 8 5 8 3	6 8 9 7 4 5 7	
			4 1 1 1 2 6		6 1 3 0 4 7 4
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 6 1 2	1 6 1 2	
					1 6 5 0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 6 1 2	1 6 1 2	
					1 6 5 0
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielevej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielevej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 3 0 3 3 1 5	8 9 2 1 8 9	
			4 1 1 1 2 6		1 4 4 3 7 1 7
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 2 8 3 8 1 0	8 7 2 6 8 4	
			4 1 1 1 2 6		1 3 6 7 7 2 0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielevej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 2 8 3 8 1 0 4 1 1 1 2 6	8 7 2 6 8 4	1 3 6 7 7 2 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	1 5 6 7 0	1 5 6 7 0	7 5 9 9 7
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	3 8 3 5	3 8 3 5	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	6 0 0 3 6 5 6	6 0 0 3 6 5 6	4 6 8 5 1 0 7
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	3 4 5 6 3	3 4 5 6 3	3 5 4 1 5
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	5 9 6 9 0 9 3	5 9 6 9 0 9 3	4 6 4 9 6 9 2
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	3 9 3 7 5 6	3 9 3 7 5 6	5 6 1 4 1 3
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	9 9 9 0 5	9 9 9 0 5	1 6 5 7 1 5
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 2 0 2 6 1	1 2 0 2 6 1	1 4 2 8 5 5
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	1 2 0 1 8	1 2 0 1 8	2 4 9 8 1
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	1 6 1 5 7 2	1 6 1 5 7 2	2 2 7 8 6 2

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	7 6 0 3 3 8 9 5	7 7 7 5 9 9 9 7
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 3 9 3 6 0 8 2	2 3 3 7 1 6 1 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 0 0 0	5 0 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		- 1 3 4 4 9 4
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		- 1 3 4 4 9 4
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	2 3 4 7 6 1 1 0	2 2 8 2 7 1 1 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 3 4 7 6 1 1 0	2 2 8 2 7 1 1 8
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- ble po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	4 2 9 9 7 2	6 4 8 9 9 2
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 0 7 8 9 7 5 9	5 3 0 9 3 4 2 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 6 0 6 4 4 0 8	1 0 9 8 0 2 3 8
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	2 6 7 6 9	2 6 7 6 9
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podiele- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	2 6 7 6 9	2 6 7 6 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	8 2 4 6 5 0 1	3 2 4 6 5 0 1
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	1 0 9 3 5 4 3	9 9 5 1 7 0
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	6 6 9 7 5 9 5	6 7 1 1 7 9 8



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	3 1 2 9 4 0 0 0	
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	9 4 5 3 5 9	9 5 1 8 5 5
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	3 8 4 3 6 0	3 1 8 0 3 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	3 8 4 3 6 0	3 1 8 0 3 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	2 6 5 3 5 1	1 7 9 0 4 6
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	3 9 9 8	3 9 9 8
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 7 1 0	2 7 1 0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 3 8 9 3 8	2 3 9 0 0 9
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		1 7 0 2 4 6
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	5 0 0 0 2	3 8 8 1 2
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 1 9 9 2	1 2 3 3 2
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 1 9 9 2	1 2 3 3 2
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	2 4 7 4 0 0 0	4 1 1 4 9 0 0 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 3 0 8 0 5 4	1 2 9 4 9 5 6
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 3 0 8 0 5 4	1 2 9 4 9 5 6



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	7 6 5 1 8 9 7	7 8 3 9 1 0 0
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	7 6 8 3 9 2 7	7 8 3 9 6 4 4
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	7 6 5 1 8 9 7	7 8 3 9 1 0 0
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	3 2 0 3 0	5 4 4
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	5 9 1 8 2 4 7	5 8 8 3 4 8 7
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 0 0 5 1 4 8	1 0 7 3 7 6 7
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 0 3 5 6 7 2	2 0 2 4 8 7 2
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	5 3 1 2 3	1 0 1 4 1 7
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	3 9 6 0 0	7 5 6 0 0
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 3 5 2 3	2 5 8 1 7
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 7 1 4 8 0	1 7 1 4 9 2
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 3 5 3 7 1 5	2 3 6 9 2 0 6
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 3 5 3 7 1 5	2 3 6 9 2 0 6
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	2 3 6 3 8 3	8 6 6 1 7
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	6 2 7 2 6	5 6 1 1 6
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 7 6 5 6 8 0	1 9 5 6 1 5 7



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	4 6 1 1 0 7 7	4 7 4 0 4 6 1
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		3 2
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		3 2
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 2 2 0 9 6 4	1 1 2 8 2 0 9
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 0 2 1 0 7 3	9 6 6 6 8 8
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	3 0 9 3 7 9	1 7 9 0 4 7
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	7 1 1 6 9 4	7 8 7 6 4 1
O.	Kurzové straty (563)	52	2 5 2	1 4
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	9 3 8 0 2	1 0 8 5 6 9
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 0 5 8 3 7	5 2 9 3 8



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 2 2 0 9 6 4	- 1 1 2 8 1 7 7
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	5 4 4 7 1 6	8 2 7 9 8 0
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 1 4 7 4 4	1 7 8 9 8 8
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 6 4 6 9 8	1 8 0 3 6 9
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 4 9 9 5 4	- 1 3 8 1
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	4 2 9 9 7 2	6 4 8 9 9 2

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 2020, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 19. júla 2021.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 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 2021 do 31. decembra 2021.

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 2020.

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 31.12.2021	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 31.12.2020.

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 2021 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.

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 zjrejmé 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 obstarávací 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, urobí sa úprava.

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 obstarávací 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.

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

IČO

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

DIČ

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

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.

Obstarávací 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 nesplatenej časti bez príslušenstva,
- 360 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.

IČO

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

DIČ

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

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:

- a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) 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 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.

IČO

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

DIČ

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

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 zahŕňajú 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.

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.

IČO

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

DIČ

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

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.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 je uvedený v tabuľkách na strane 7.

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

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 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											
31.12.2021											
Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena		
	1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2021	1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2021	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Oceňiteľné práva	69 634	0	0	0	69 634	49 916	5 425	0	0	55 341	19 718
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	69 634	0	0	0	69 634	49 916	5 425	0	0	55 341	14 293
Pozemky	12 406 252	0	0	0	12 406 252	0	0	0	0	0	12 406 252
Stavby	69 081 556	0	0	25 457	69 107 013	10 524 624	2 333 807	0	0	12 858 431	58 556 932
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	165 207	0	0	2 830	168 037	140 521	14 483	0	0	155 004	24 686
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	60 522	28 287	0	-28 287	60 522	0	0	0	0	0	60 522
Dlhodobý hmotný majetok spolu	81 713 537	28 287	0	0	81 741 824	10 665 145	2 348 290	0	0	13 013 435	68 728 389
Neobežný majetok spolu	81 783 171	28 287	0	0	81 811 458	10 715 061	2 353 715	0	0	13 068 776	68 742 682

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	31.12.2020	1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2020	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Oceňiteľné práva	69 634	0	0	0	69 634	39 044	10 872	0	0	49 916	30 590
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	69 634	0	0	0	69 634	39 044	10 872	0	0	49 916	19 718
Pozemky	12 406 252	0	0	0	12 406 252	0	0	0	0	0	12 406 252
Stavby	68 493 962	587 594	0	0	69 081 556	8 192 785	2 331 839	0	0	10 524 624	60 301 177
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	162 006	3 201	0	0	165 207	114 027	26 494	0	0	140 521	47 980
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	480 048	171 268	590 795	0	60 522	0	0	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	0	10 665 145	73 235 457
Neobežný majetok spolu	81 611 903	762 063	590 795	0	81 783 171	8 345 856	2 369 205	0	0	10 715 061	73 266 047

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 1.1.2021 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2021 EUR
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	174 743	236 383	0	0	411 126
Spolu	174 743	236 383	0	0	411 126

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 nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	72 263	143 312
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 211 546	1 399 151
Spolu	1 283 810	1 542 463

K 30.4.2022 bolo splatených 755 581 EUR z pohľadávok po lehote splatnosti evidovaných v tabuľke vyššie.

4. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách. 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. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Provízie agentom	89 985	153 875
Bankové poplatky za predĺženie úveru	0	0
Ostatné	9 920	11 840
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	99 905	165 715
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	22 736	22 725
Bankové poplatky za predĺženie úveru	0	32 204
Provízie agentom	93 797	86 006
Ostatné	3 728	1 920
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	120 261	142 855
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	12 018	24 981
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Rent free (bezodplatný prenájom)	21 172	24 993
Ostatné	140 400	202 869
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	161 572	227 862
Spolu	393 756	561 413

6. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2021 je 25 000 EUR (k 31. decembru 2020: 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 2020 vo výške 648 992,44 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Prevod na nerozdelený zisk	684 992
Spolu	684 992

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2021 vo výške 429 972 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 429 972 EUR.

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

IČO

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

DIČ

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

7. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2021 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2021 EUR
Ostatné rezervy krátkodobé					
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	9 680	9 680	9 680	0	9 680
Iné	2 652	2 312	2 652	0	2 312
	12 332	11 992	12 332	0	11 992
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	12 332	11 992	12 332	0	11 992

8. Závazky

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

	31. 12. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Závazky po lehote splatnosti	28 125	15 874
Závazky v lehote splatnosti	1 772 195	1 778 874
	1 800 320	1 794 748

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 2021 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Ostatné záväzky z obchodného styku	411 129	384 360	26 769	0
Iné záväzky	50 002	50 002	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	1 093 543	0	0	1 093 543
Závazky voči spoločníkom a združeniu	3 998	3 998	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	2 710	2 710	0	0
Daňové záväzky a dotácie	238 938	238 938	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
	1 800 320	680 008	26 769	1 093 543

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 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 preddavky	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

9. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	0	0
– zdaniteľné	31 893 311	31 960 944
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložený daňový záväzok	6 697 595	6 711 798

	EUR
Stav k 31. decembru 2021	6 697 595
Stav k 31. decembru 2020	6 711 798
Zmena	-14 203
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	-49 954
– zaúčtované do vlastného imania	35 751

10. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Me na	Úrok p.a. v %	Suma istiny k 31.12.2021	v eurách k 31.12.20 20
Dlhodobé bankové úvery				
Bankový úver	E U R	1,9	31 294 000	
			31 294 000	

IČO

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

DIČ

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

Krátkodobé úvery	bankové	E	1,9	2 474 000	41 149 000
		U			
		R			

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 474 000	41 149 000
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	31 294 000	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	33 768 000	41 149 000

Splatnosť úveru je k 30.11.2026.

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 31.12.2021	Suma istiny v eurách k 31.12.2021	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2020
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
Pôžička od Prvý realitný fond					
o.p.f. IAD Investments	EUR	5	2031	5 000 000	0
				8 246 501	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:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Zostatková doba splatnosti 2-5 rokov	8 246 501	3 246 501
Spolu	8 246 501	3 246 501

IČO

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

DIČ

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

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
	EUR	EUR
Výnosy budúcich období - krátkodobé	1 308 054	1 294 956
Základné nájomné	1 002 123	988 111
Marketingový poplatok	42 924	43 939
Spoločné prevádzkové náklady	263 007	262 905
Spolu	1 308 054	1 294 956

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	2021			2020		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	544 716			827 980		
z toho teoretická daň 21 %		114 390	21,00 %		173 876	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	239 562	50 308	9,24 %	30 918	6 493	0,78 %
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 vybraná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	784 278	164 698	30,24 %	858 898	180 369	21,78 %
Splatná daň		164 698	30,24 %		180 369	21,78 %
Odložená daň		-49 954	-9,17 %		-1 381	-0,17 %
Celková vykázaná daň		114 744	21,06 %		178 988	21,62 %

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2021 EUR	2020 EUR
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	35 752

Sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike je 21 % (v roku 2020: 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 ZÁVÄZKOV ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMÍ**1. Deriváty**

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie na neverejnom trhu:

		Účtovná hodnota	
		záväzku k 31.12.2021	záväzku k 31.12.2020
Nominálna hodnota			170
derivátov, z toho:	0	246	
SWAP - komerčná banka (splatnosť 30.11.2021)	0	218	135
Nakúpené opcie - SLSP (splatnosť 30.11.2021)	0	028	35
Odložená daň:	0	752	35
SWAP - komerčná banka	0	396	28
Nakúpené opcie - SLSP	0	356	7
		k 31.12.2021	k 31.12.2020
		Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia
		vlastné imanie	vlastné imanie
Deriváty, z toho:	0	0	0
Úrokový swap	0	0	101 183
Opcia	0	0	40 618

IČO

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

DIČ

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

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:

	2021 EUR	2020 EUR
Služby		
Služby z prenájmu	5 006 137	5 089 418
Prefakturácia nákladov	2 645 761	2 749 682
	7 651 897	7 839 100
Spolu	7 651 897	7 839 100

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2021 EUR	2020 EUR
Iné	32 030	544
Spolu	32 030	544

3. Osobné náklady

	2021 EUR	2020 EUR
Prijmy spoločníkov	39 600	75 600
Sociálne poistenie	9 563	18 257
Zdravotné poistenie	3 960	7 560
Spolu	53 123	101 417

4. Kurzové zisky

	2021 EUR	2020 EUR
Kurzové zisky	0	32
Spolu	0	32

5. Náklady na poskytnuté služby

	2021 EUR	2020 EUR
Opravy a udržiavanie	290 306	293 696
Upratovacie služby	223 321	276 921
Strážna služba	191 419	193 743
Marketing	253 929	233 791
Odvoz a likvidácia odpadu	19 963	23 934
Manažérske služby	844 706	805 518
Právne služby	37 488	34 815
Účtovníctvo a audit	37 949	33 512
Iné	136 591	128 941
Spolu	2 035 672	2 024 872

IČO

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

DIČ

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

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2021	2020
	EUR	EUR
Poistenie nehnuteľností	51 634	55 208
Pokuty, penály, úroky z omeškania	385	233
Iné	10 669	286
Manká a škody	38	390
Spolu	62 726	56 116

7. Kurzové straty

	2021	2020
	EUR	EUR
Kurzové straty	109	14
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	143	0
Spolu	252	14

8. Finančné náklady

	2021	2020
	EUR	EUR
Úroky voči prepojenej ÚJ	309 379	179 047
Nákladové úroky	711 694	787 641
Náklady na derivátové operácie	93 802	108 569
Bankové poplatky	1 633	1 529
Bankové poplatky súvisiace s pôžičkou	104 204	51 289
Iné	0	120
Spolu	1 220 713	1 128 194

9. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2021	2020
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo audítorskou spoločnosťou	7 500	7 500
Spolu	7 500	7 500

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

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>	<u>2021</u> <u>EUR</u>	<u>2020</u> <u>EUR</u>
Slovenská republika	Služby	7 651 897	7 839 644
	Predaj majetku	0	0
	Spolu	7 651 897	7 839 644

Q. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť neeviduje žiadne informácie o iných aktívach a pasívach.

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

Po 31. decembri 2021 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2021.

Spoločnosť nepredpokladá, že by vojnový konflikt, ktorý vypukol vo februári 2022 na Ukrajine, ovplyvnil činnosť spoločnosti. Momentálne nemá žiadnych nájomcov z uvedených krajín. Avšak zvyšujúce sa ceny vstupov – energií a pohonných hmôt v dôsledku tejto krízy môžu mať vplyv na hospodársku situáciu spoločnosti. Zároveň však predpokladáme vyššiu návštevnosť centra, v dôsledku zvýšenia počtu obyvateľov vzhľadom na migráciu.

S. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie so spriaznenou osobou:

	<u>2021</u> <u>EUR</u>	<u>2020</u> <u>EUR</u>
Úroky z pôžičky od Prvý realitný fond o.p.f. IAD Investments	309 379	179 047
Poistné	0	0
Náklady spolu	309 379	179 047

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	<u>2021</u> <u>EUR</u>	<u>2020</u> <u>EUR</u>
Majetok	0	0
Akumulované úroky	265	179 047
	351	
Pôžičky a návratné finančné výpomoci	8 246	3 246
	501	500

IČO

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

DIČ

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

T. 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 39 600 EUR (v roku 2020: 75 600 EUR).

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2021 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2020: žiadne).

IČO

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

DIČ

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

U. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2021 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2021 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	-134 494	28 396	162 890	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-134 494	28 396	162 890	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	22 827 117	0	0	648 992	23 476 110
Nerozdelený zisk minulých rokov	22 827 117	0	0	648 992	23 476 110
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	648 992	429 972	0	-648 992	429 972
Spolu	23 371 616	458 368	162 890	0	23 936 082

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

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

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
Pohládavy 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 na reálnu hodnotu.