

ČL. I - VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1) Názov a sídlo spoločnosti

Obchodné meno: **Trei Real Estate Slovakia s. r. o.**
Sídlo: **Vysoká 2/B, 81106 Bratislava**

Dátum vzniku: **28.11.2011**
zapísaná do obchodného registra dňa **14.01.2012**

Hlavné činnosti spoločnosti: **prenájom vlastnej nehnuteľnosti – obchodného centra pre účely maloobchodu**

Spoločnosť je právnym nástupcom v dôsledku zlúčenia nasledovných zaniknutých spoločností :

Trei Real Estate Bánovce s.r.o.
Vysoká 2/B
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06

Trei Real Estate Galanta s.r.o.
Vysoká 2/B
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06

Trei Real Estate SK Three s. r. o.
Vysoká 2/B
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06

Trei Real Estate Stará Ľubovňa s. r. o.
Vysoká 2/B
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06

Trei Real Estate Zlaté Moravce s.r.o.
Vysoká 2/B
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06

2) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2021, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená dňa 28.06.2022.

3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

riadna podľa § 17 ods. 6 Zákona 431/2002 Z. z. o účtovníctve za obdobie 2022.

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou

a) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za **najväčšiu skupinu**, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka (najvyšší stupeň konsolidácie):

Obchodné meno: **Tengelmann Warenhandels-gesellschaft KG**
Sídlo : **Mies-van-der-Rohe-Straße 6, 80807 München**
Deutschland

DE120352757
Amtsgericht München HRA 115189

b) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za **najmenšiu skupinu**, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka (bezprostredne vyšší stupeň konsolidácie), a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek na najvyššom stupni konsolidácie:

Obchodné meno:

Obchodné meno: **Tengelmann Warenhandelsgesellschaft KG**

Sídlo : Mies-van-der-Rohe-Straße 6, 80807 München

Deutschland

DE120352757

Amtsgericht München HRA 115189

c) **Adresa, kde sa môže vyžiadať kópia** vyššie uvedených konsolidovaných účtovných závierok:

Obchodné meno: **Tengelmann Warenhandelsgesellschaft KG**

Sídlo : Mies-van-der-Rohe-Straße 6, 80807 München

Deutschland

DE120352757

Amtsgericht München HRA 115189

d) Údaj, či účtovná jednotka je **materskou účtovnou jednotkou** a údaj, či je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona o účtovníctve:

1. pri oslobodení podľa § 22 ods. 8 zákona

Obchodné meno:

Sídlo MÚJ:

2. pri oslobodení podľa § 22 ods. 10 a 12 zákona

Obchodné meno:

Sídla DÚJ:

Účtovná jednotka nie je materskou účtovnou jednotkou.

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
Počet vedúcich zamestnancov	0	0

ČL. II - INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

a) o výške jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení poskytnutých pre členov orgánov

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán		
Druh záruky		
Iné zabezpečenie		
Dozorný orgán		
Druh záruky		
Iné zabezpečenie		
Iný orgán		
Druh záruky		
Iné zabezpečenie		

b) o pôžičkách poskytnutých členom orgánov

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán		
Poskytnuté pôžičky		
Splatené pôžičky		
Odpustené pôžičky		
Odpísané pôžičky		
Dozorný orgán		
Poskytnuté pôžičky		
Splatené pôžičky		
Odpustené pôžičky		
Odpísané pôžičky		
Iný orgán		
Poskytnuté pôžičky		
Splatené pôžičky		
Odpustené pôžičky		
Odpísané pôžičky		

c) o hlavných podmienkach, na základe ktorých boli osobám uvedeným v písmene a) záruky alebo iné zabezpečenie a pôžičky poskytnuté; pri pôžičkách sa uvádzajú úrokové sadzby

Podmienky neboli stanovené.

d) o celkovej sume použitých finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné účely členmi štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, ktoré je potrebné vyúčtovať.

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán		
Finančné prostriedky		
Iné plnenia		

Dozorný orgán		
Finančné prostriedky		
Iné plnenia		
Iný orgán		
Finančné prostriedky		
Iné plnenia		

ČL . III - INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti

Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude **nepretržite pokračovať** vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve. Ak by tento predpoklad nebol splnený, uvedie sa aj dopad do účtovnej závierky (napr. zrušenie dlhodobých rezerv):

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

2) Informácie o aplikácii účtovných zásad a metód a významné zmeny účtovných zásad a metód

Aplikované účtované zásady a metódy, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia:

Názov položky	Aplikovaná zásada/metóda

Zmeny účtovných zásad a metód s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia účtovnej jednotky

Druh zmeny	Dôvod zmeny	Vplyv na hodnotu zložky majetku a záväzky

3) Informácie o transakciách, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, ale sú významné na posúdenie finančnej situácie účtovnej jednotky

Opis transakcie	Charakter transakcie	Účel transakcie	Finančný vplyv
SPOLU			

4) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Názov zložky	Ocenenie majetku a záväzkov	Doplňujúce informácie
Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou	Obstarávacía cena	

Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	Prípád sa nevyskytol
Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak		Prípád sa nevyskytol
Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou	Obstarávacia cena	
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	Prípád sa nevyskytol
Dlhodobý hmotný majetok obstaraný inak		Prípád sa nevyskytol
Zásoby obstarané kúpou	Obstarávacia cena	Prípád sa nevyskytol
Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	Prípád sa nevyskytol
Podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere	Obstarávacia cena	
Pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí	Obstarávacia cena	Prípád sa nevyskytol
Pohľadávky pri ich vzniku	Menovitá hodnota	
Závázky pri ich prevzatí	Obstarávacia cena	Prípád sa nevyskytol
Závázky pri ich vzniku	Menovitá hodnota	
Peňažné prostriedky a ceniny	Menovitá hodnota	
Majetok a záväzky nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti	Reálna hodnota	
Cenné papiere, deriváty a podiely na základnom imaní (podľa 25, písm. e) bod 3)	Reálna hodnota	
Komodity, s ktorými sa obchoduje na verejnom trhu	Reálna hodnota	Prípád sa nevyskytol
Drahé kovy v majetku fondu	Reálna hodnota	Prípád sa nevyskytol
Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci	Obstarávacia cena	Prípád sa nevyskytol
Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov	Menovitá hodnota	

Účtovanie obstarania a úbytku zásob účtovná jednotka vykonávala

* spôsobom A evidencie zásob

Pri vyskladnení zásob sa používala

* metóda váženého aritmetického priemeru

Účtovná jednotka neúčtuje o zásobách spôsobom A, v prípade priameho nákupu drobného materiálu do spotreby účtovala spôsobom B

b) Určenie odhadu zníženia hodnoty majetku a tvorba opravnej položky k majetku

Majetok	Odhad zníženia hodnoty	Opravné položky				
		Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia

c) Určenie ocenenia záväzkov a stanovenie odhadu rezerv.

Závazky sa oceňujú menovitou hodnotou, rezervy sa odhadujú na základe známych skutočností vyplývajúcich zo zmlúv, objednávok a predpokladaných udalostí.

d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **reálnou hodnotou**:

Kategória finančných nástrojov / majetku, ktorý nie je finančným nástrojom	Reálna hodnota	Zmeny reálnej hodnoty zahrnuté do výkazu ziskov a strát	Zmeny reálnej hodnoty zahrnuté vo VI ako oceňovacie rozdiely

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi:

Druh derivátových finančných nástrojov	Reálna hodnota určená ako tržová cena	Rozsah a charakter derivátového nástroja
Zabezpečovací derivát UniCreditbank - pohľadávka	623 549,61	

f) Účtovná jednotka nepoužila dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov metódou vlastného imania

g) Spôsob zostavenia odpisového plánu pre dlhodobý majetok:

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	číslo účtu	Doba odpisovania (počet rokov)	Ročná odpisová sadzba (%)	Metóda odpisovania
Budova	021	30 rokov	3,33	Rovnomerne
Parkovacia betónová plocha	021	20 rokov	5	Rovnomerne
Reklamný pylón	021	6 rokov	16,66	Rovnomerne
Vecné bremeno	014	zarovno s budovou		Rovnomerne
Goodwill T.R. E. Zlaté Moravce	015A	63 mesiacov		
pozemok	031	neodpisuje sa		

h) Informácia o **poskytnutých dotáciách** a pri dotáciách na obstaranie majetku:

Majetok	Spôsob ocenenia	Výška dotácie

5) Opravy významných chýb minulých účtovných období

Opravy významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účt. období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk alebo neuhradenú stratu minulých rokov

Opravy významných chýb minulých období neboli vykonané.

Opis účtovného prípadu	Suma	MD/DAL	Vplyv na výsledok	Vplyv na vlastné imanie

ČL. IV - INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1) Informácie o nehmotnom majetku, ktorý je goodwill alebo záporný goodwill

Goodwill - dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu, hodnota

V súvislosti so zlúčením v roku 2017 spoločnosť vylúčila finančnú investíciu v jednotlivých dcérskych spoločnostiach oproti vlastnému imaniu týchto spoločností. V dôsledku toho jej vznikol goodwill resp. záporný goodwill, ktorý bol ďalej upravený o zisky a straty priraditeľné Spoločnosti odo dňa obstarania podielov do rozhodného dňa. Spoločnosť neidentifikovala žiadny nehmotný majetok, ktorý by bol interne vytvorený zanikajúcimi spoločnosťami do dňa obstarania podielov v týchto spoločnostiach, a ktorý by bolo treba vykázať v súvahe Spoločnosti k rozhodnému dňu.

V prípade troch spoločností vznikol záporný goodwill, ktorý bol v účtovníctve Spoločnosti ihneď jednorazovo k 31.12.2017 odpísaný do výsledku hospodárenia. V súvislosti s goodwillom Spoločnosť posúdila, v akej výške sa v budúcnosti zvýšia ekonomické úžitky. Na základe tohto posúdenia odpísala jednorazovo celý goodwill, ktorý vznikol pri zlúčení spoločnosti Trei Real Estate Three s. r. o., do nákladov. Goodwill, ktorý vznikol pri zlúčení spoločnosti Trei Real Estate Zlaté Moravce s.r.o., Spoločnosť odpisuje počas predpokladanej doby, počas ktorej bude prinášať ekonomické úžitky, t. j. 63 mesiacov, a to z hodnoty 261 949,27 €. Goodwill je k 31.12.2022 odpísaný v 100% výške.

2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi

Názov položky derivátov	Suma	MD/DAL	Vplyv na výsledok	Vplyv na imanie
Zabezpečovací derivát UniCredit Bank	623 549,61	373 / 414		áno

3) Informácie o záväzkoch

a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	33 885 (zádržné)	33 885 (zádržné)

b) Celková suma zabezpečených záväzkov – opis a spôsob zabezpečenia záväzkov:

Zabezpečené záväzky	Bežné účtovné obdobie	
	Spôsob zabezpečenia	Hodnota záväzkov
Záväzky zabezpečené záložným právom	záložné právo k nehnuteľnosti a pohľadávkam	10 633 600
Celková suma zabezpečených záväzkov:	x	10 633 600

4) Informácie o vlastných akciách

a) dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia:

b1) počet a menovitá hodnota nadobudnutých vlastných akcií počas účtovného obdobia a počet a menovitá hodnota prevedených vlastných akcií počas účtovného obdobia, pričom sa uvádza percentuálna hodnota týchto vlastných akcií na upísanom základnom imaní:

Počet	Menovitá hodnota	Protihodnota, za ktorú sa akcie nadobudli	% podiel na základnom imaní

b2) počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia nadobudli a počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia previedli na inú osobu:

Počet	Menovitá hodnota	Protihodnota, za ktorú sa akcie nadobudli	% podiel na základnom imaní

c) počet, menovitá hodnota a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie nadobudli a ktoré účtovná jednotka má v držbe k poslednému dňu účtovného obdobia; uvádza sa aj ich percentuálny podiel na upísanom základnom imaní:

Počet	Menovitá hodnota	Protihodnota, za ktorú sa akcie nadobudli	% podiel na základnom imaní

d) Dňa 7. 7. 2022 bolo Rozhodnutím jediného spoločníka navýšené Základné imanie spoločnosti z 15 000,- Eur na 15 750,- Eur a to novým peňažným vkladom spoločnosti Trei Real Estate Immobilienholding GmbH vo výške 750,- Eur. Tento vklad predstavuje 0,01% obchodného podielu. Vklad bol splatený v plnej výške. Do obchodného registra boli nové skutočnosti o navýšení Základného imania a pristúpení nového spoločníka Trei Real Estate Immobilienholding GmbH zapísané dňa 21.09.2022.

Dňa 28. 7. 2022 bolo na Valnom zhromaždení spoločnosti rozhodnuté o rozdelení zisku za rok 2021 nasledovne:

- vyplatenie zisku spoločníkovi Trei Real Estate Immobilienholding GmbH vo výške 49,42 Eur
- vyplatenie zisku spoločníkovi Trei Real Estate GmbH vo výške 494 118,67 Eur
- prídelenie do rezervného fondu vo výške 75,- Eur
- nerozdelený zisk minulých období vo výške 38 688,78 Eur

Dňa 28. 7. 2022 bolo na Valnom zhromaždení spoločnosti rozhodnuté o rozdelení zisku minulých účtovných období nasledovne:

- vyplatenie zisku spoločníkovi Trei Real Estate Immobilienholding GmbH vo výške 190,58 Eur
- vyplatenie zisku spoločníkovi Trei Real Estate GmbH vo výške 1 905 641,33 Eur

5) Kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods.2 a § 217a Obchodného zákonníka

Účtovná jednotka vytvorila v bežnom období kapitálový fond z príspevkov spoločníka Trei Real Estate GmbH vo výške 1 950 000 €. Kapitálový fond za predchádzajúce účtovné obdobie bol tvorený z príspevkov spoločníka Trei Real Estate GmbH vo výške 1 716 000 €.

6) Informácie o položkách nákladov alebo výnosov výnimočného rozsahu alebo výskytu

Informácie o nákladoch, ktoré majú výnimočný charakter alebo rozsah

Dôvod vzniku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Informácie o výnosoch, ktoré majú výnimočný charakter alebo rozsah

Dôvod vzniku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

ČL. V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1) Informácie o podmienenom majetku a záväzkoch

a) Opis a hodnota podmieneného majetku

Druh podmieneného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Práva zo servisných zmlúv		
Práva z poisťných zmlúv		
Práva z koncesionárskych zmlúv		
Práva z licenčných zmlúv		
Práva z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov		
Práva z privatizácie		
Práva zo súdnych sporov		
Iné práva		

b) Opis a hodnota podmienených záväzkov

	Hodnota
--	---------

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Zo súdnych rozhodnutí		
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		
Zo zmluvy o podriadenom záväzku		
Z ručenia		
Iné podmienené záväzky		

2) Informácie o významných položkách ostatných finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

3) Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z opcí		
Záväzky z opcí		
Odpísané pohľadávky		
Iné		

ČL. VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Uvádzajú sa informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré nastali v čase po závierkovom dni - do dňa zostavenia účtovnej závierky (t.j. do dňa podpísania výkazov podľa § 17/5 ZoU) a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát, napríklad:

a) Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky s uvedením dôvodu týchto zmien:

Daná situácia nenastala.

b) Dôvody pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky:

Daná situácia nenastala.

c) Zmena spoločníkov účtovnej jednotky:

Po dni zostavenia účtovnej závierky, 14.2.2023 bola podpísaná zmluva o predaji obchodného podielu.

d) Prijaté rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti:

Zo strany spoločníkov spoločnosti bolo prijaté rozhodnutie o ukončení podnikateľskej činnosti na Slovensku. Dňa 14.02.2023 boli podpísané zmluvné dokumenty o predaji spoločnosti novým vlastníkom, ktorí budú v podnikateľskej činnosti v Slovenskej republike pokračovať.

e) Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku:

Daná situácia nenastala.

f) Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkarne:

Daná situácia nenastala.

g) Vydané dlhopisy a iné cenné papiere:

Daná situácia nenastala.

h) Zlúčenie, splynutie, rozdelenie a zmena právnej formy účtovnej jednotky:

Daná situácia nenastala.

i) Mimoriadne udalosti, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napr. živelná pohroma:

Daná situácia nenastala.

j) Získanie alebo odobratie licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky:

Daná situácia nenastala.

ČL. VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

1) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme:

2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU):

3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU):

Účtovná jednotka nemá žiadne ďalšie informácie.