

ARETE Vrable s.r.o.

Poznámky Uč POD 3-01  
individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.decembru 2023  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

IČO 51969424  
DIČ 2120884755

Poznámka:

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

## **I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**

### **1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno: **ARETE Vrable s. r. o**  
Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava, 811 09

Spoločnosť vznikla 27.11.2018 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro., vložka 132864/B).

Dňa 17.03.2023 došlo k prevodu 100% obchodného podielu spoločnosti na spoločnosť ARETE HoldCo 1 a.s.

### **2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky
- prenájom hnutel'ných vecí

### **3. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti**

Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov v bežnom ani v bezprostredne predchádzajúcom období.

### **4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2023 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

### **5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2022**

Účtovná závierka spoločnosti za účtovné obdobie odo dňa 1.1.2022 do 31.12.2022 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 26. 6. 2023.

ARETE Vrable s.r.o.

Poznámky UČ POD 3-01  
individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.decembru 2023  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

IČO 51969424  
DIČ 2120884755

## **6. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť ARETE HoldCo 1 a.s., ako jediný spoločník, podľa českého práva nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu. Spoločnosť netvorí konsolidovaný celok so spoločnosťou ARETE HoldCo 1 a.s., a preto nie je zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky.

## **II. INFORMÁCIE O ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štatutárny orgán - konateľ:

Martin Konečný, Nepilova 903/1, Praha 9, 190 (od 5.12.2018)

Igor Šnirc, Muchovo námestie 3975/3, Bratislava, 851 01 (od 19.5.2022)

Tomáš Novotný, Akátová 485, Dolní Břežany, 252 41 (od 19.5.2022 do 25.4.2023)

V mene spoločnosti konajú konatelia samostatne. Konateľ koná v mene spoločnosti samostatne tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2023 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú .

## **III. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka za rok 2023 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t.j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív,

uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

8. 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.
9. 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 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

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

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

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku sú aj úroky z cudzích zdrojov, ktoré vzniknú do doby zaradenia dlhodobého majetku do používania.
- b) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- c) Pohľadávky:
  - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
  - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

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

- d) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Záväzky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.

- h) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

- i) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- j) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- k) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %. Spoločnosť nemá povinnosť účtovať o odložených daniach.

#### 11. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na služby a na odmeny. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to k pohľadávkam po lehote splatnosti v závislosti na počtu dní.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať od nasledujúceho mesiaca po zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Stavby	25 rokov	4 %
Inventár	10 rokov	10 %
Technologie	15 rokov	6,67%
Drobný majetok	do 1 roka	

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

ARETE Vrable s.r.o.

Poznámky Uč POD 3-01  
individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.decembru 2023  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

IČO 51969424  
DIČ 2120884755

## 12. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku.

Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

## **IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

### **1. Záväzky**

#### **1.1. Dlhodobé záväzky**

	<b><u>31.12.2023</u></b>	<b><u>31.12.2022</u></b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	9 088 119	9 638 483

### **Založený majetok**

Podiel spoločnosti je zastavený na základe Záložnej zmluvy ze dňa 24. 01.2023( "Zmluva") medzi ARETE HoldCo 1, a.s., IČO: 17 843 553, , ako záložcom, a Česká spořitelna a. s., IČO: 452 44 782, ako záložným veriteľom v prospech Česká spořitelna a.s., a to na zabezpečenie všetkých súčasných, budúcich, existujúcich, aj podmienených dlhov Dlužníkov (ako sú definovaní v Zástavné zmluve), ktoré sa majú uhradiť na základe Finančných dokumentov (ako sú definované v Záložné zmluve) alebo v súvislosti s nimi, pričom zaistené dlhy (ako sú definované v Záložné zmluve) musí vzniknúť (pokiaľ už neexistujú) najneskôr ku 7. výročiu uzatvorenia Záložnej zmluvy a maximálna celková výška istiny Zaistených dlhov neprekročí sumu 350.000.000 eur (či ekvivalent v inej mene alebo menách). K podielu je ďalej zriadený zákaz zaťaženia a odcudzeniu ako vecné právo v prospech Česká spořitelna a.s., a to až do nezvratného splatenia dlhov zabezpečených záložným právom v plnej výške, najdlhšie však do dňa 7. výročia uzavretia Záložnej zmluvy.

### **2. Časové rozlíšenie**

Spoločnosť eviduje k 31.12.2023 príjmy budúcich období vo výške 266 281 EUR. Ide o časovo rozlíšené výnosy, tvorené výnosy spojenými s nájmom, ktoré časovo a vecne patria do bežného účtovného obdobia 2023 a týkajú sa príjmov v budúcich obdobiach.

ARETE Vrable s.r.o.

Poznámky UČ POD 3-01  
individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2023  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

IČO 51969424  
DIČ 2120884755

Spoločnosť eviduje k 31.12.2023 výnosy budúcich období vo výške 84 393 EUR. Ide o časovo rozlíšené príjmy, spojené s nájmom, ktoré časovo a vecne patria do bežného účtovného obdobia 2023 a týkajú sa výnosov v budúcich obdobiach.

### 3. Kapitálové fondy

Spoločnosť eviduje k 31.12.2023 kapitálové fondy v hodnote 2 044 000 EUR, ktoré boli v priebehu účtovných období vytvorené z príspevkov jediného spoločníka.

## V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

### Podmieneny majetok, pohľadávky a záväzky

#### 1. Podmienené pohľadávky a záväzky

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2023 daňové priznania spoločnosti za roky 2019 až 2023 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

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

Okrem vyššie uvedeného, po 31. decembri 2023 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva Spoločnosti.

  
.....  
Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky