

ČASŤ A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

A.1) Názov a sídlo PO

Obchodné meno	ARCOLA, s.r.o.
Sídlo	Pri Prachárni 4, 040 01 Košice
Označenie registra a číslo zápisu	Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 63986/V

Opis vykonávaných činností ÚJ

- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- Sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností,
- Obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností,
- Inžinierska činnosť okrem vybraných činností vo výstavbe.

A.2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce obdobie

Účtovná závierka za obdobie od 1.1.2024 – 31.12.2024 bola schválená 27.06.2025 Valným zhromaždením spoločnosti ARCOLA, a.s. (predchádzajúci názov a právna forma)

A.3) Dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka za spoločnosť ARCOLA, s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1.1.2025 do 31.12.2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. a postupov účtovania pre podnikateľov.

A.4) Spoločnosť ARCOLA, s.r.o. je zahrnutá do skupiny podnikov Mitiska REIM, ktorých konsolidáciu vykonáva spoločnosť EY Bedrijfsrevisoren BV so sídlom v Belgicku.

A.4.a) Konsolidujúca účtovná jednotka

Obchodné meno	Mitiska European Real Estate Partners 3
Sídlo	Alfons Gossetlaan 34/401, Groot-Bijgaarden, 1702 Dilbeek, Belgicko

Obchodné meno	MEREP 3 CEE CIV
Sídlo	Alfons Gossetlaan 34/401, Groot-Bijgaarden, 1702 Dilbeek, Belgicko

A.4.c) Adresa, kde sú prístupné konsolidované účtovné závierky

Obchodné meno	EY Bedrijfsrevisoren BV
Sídlo	Kouterveldstraat 7B/001, 1831 Diegen, Belgicko

ČASŤ C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

C.1) Účtovná závierka za rok 2025 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

C.2) Informácie o aplikácií účtovných zásad a účtovných metód

Pri obstarávaní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t.j. historických cien).

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

Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmu účtujú z účtovného zisku pri sadzbe 21 %, po úpravách o niektoré položky na daňové účely,

Daň z príjmov odložená – spoločnosť k 01.01.2025 rozhodla, že nebude účtovať o odloženej dani. Z tohto dôvodu zúčtovala v roku 2025 odloženú daň voči nerozdelenému zisku spoločnosti v celkovej výške 88.017 EUR.

C.4) Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov

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),

Pohľadávky pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou, pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou,

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),

Časové rozlíšenie na strane aktív a pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou,

Záväzky sú oceňované menovitou hodnotou,

Dlhopisy, pôžičky, úvery - pri ich vzniku – menovitou hodnotou, pri prevzatí – obstarávacou cenou,

Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

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

Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť,

Opravné položky – k pohládkam po lehote splatnosti,

V odpisovom pláne účtovných odpisov hmotného majetku spoločnosť vychádza z predpokladanej životnosti majetku. Účtovné a daňové odpisy sa nerovnajú.

Pri daňových odpisoch sa uplatňuje rovnomerný spôsob odpisovania.

Priemerné životnosti podľa plánu daňových odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	20 rokov	5,0 %
Súčasti zabudované v stavbách	12 rokov	8,33 %
Inventár	6 rokov	16,7 %
Stroje a zariadenia	6 rokov	16,7 %
Počítače	4 roky	25,0 %

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie. Daňové odpisy v prvom roku odpisovania sa v zmysle zákona uplatňujú len v pomernej výške v závislosti od mesiaca zaradenia majetku.

ČASŤ D. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE K SÚVAHE A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

D.3.b) Spoločnosť ARCOLA, a.s. má založenú budovu a pozemok ako ručenie za úver od SLSP a.s. Výška úveru k 31.12.2025 je 14.099.220 EUR.