

SEE RE One s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2016

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	SEE RE One s. r. o. Cintorínska 7 Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 08
Dátum založenia	21. októbra 2015
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	29. októbra 2015
Hospodárska činnosť	– prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania 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 – sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb – reklamné a marketingové služby – prenájom huteľných vecí – prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom – prieskum trhu a verejnej mienky – činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov – administratívne služby – uskutočňovanie stavieb a ich zmien – prípravné práce k realizácii stavby – dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov

2. Zamestnanci

Spoločnosť SEE RE One s. r. o. nemala v priebehu účtovného obdobia od 01.01.2016 do 31.12.2016 žiadnych zamestnancov.

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť SEE RE One s. r. o. nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti SEE RE One s. r. o. k 31. decembru 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka za účtovné obdobie od 01.01.2016 do 31. 12. 2016 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

5. Schválenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 29. októbra 2015 do 31. decembra 2015

Účtovnú závierku spoločnosti SEE RE One s.r.o. za účtovné obdobie od 29. októbra 2015 do 31. decembra 2015 schválilo riadne valné zhromaždenie. Výsledok hospodárenia za predchádzajúce účtovné obdobie od 29. októbra 2015 do 31. decembra 2015 bol preúčtovaný na účet 429 Neuhradená strata minulých rokov vo výške 38 902,10 EUR.

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
a	b	c
Štatutárny orgán	Konateľ	Marc Oliver Schenk od 29.10.2015
	Konateľ	Oto Tunega od 22.12.2015

SEE RE One s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2016

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

7. Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní do 26.01.2016

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
Marc Oliver Schenk	5 000	100,00	100,00	0,00
Spolu	5 000	100,00	100,00	0,00

8. Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní k 31.12.2016

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
Invest4SEE RE Investment Holding GmbH	3 932	78,64	78,64	0,00
FORTRESS GROUP SLOVAKIA a. s.	1 068	21,36	21,36	0,00
Spolu	5 000	100,00	100,00	0,00

9. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť SEE RE One s. r. o. je súčasťou konsolidovaného celku. Dobrovoľnú konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť Invest4SEE RE Investment Holding GmbH so sídlom na Praterstraße 62-64, 1020 Wien.

Spoločnosť SEE RE One s.r.o. nemá žiadne dcérske spoločnosti.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- 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.
- Účtovná závierka za rok 2016 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- 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.
- 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.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- 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.
- 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.

SEE RE One s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2016

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
9. Zostatky účtov, ktoré vykazuje súvaha, a ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo.

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

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi alebo reprodukčnou obstarávacou cenou, ak sú vlastné náklady vyššie ako reprodukčná obstarávacía cena tohto majetku. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť. Reprodukčná obstarávacía cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- c) 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.
- d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- e) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- f) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- g) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- h) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- i) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
- j) 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.
- k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- l) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 22 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

SEE RE One s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2016

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

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 SEE RE One s. r. o. vytvorila rezervy na zostavenie účtovnej závierky a daňového priznania k dani z príjmov právnických osôb.
- Odpisy – dlhodobý nehmotný majetok – goodwill sa odpisuje rovnomerne počas 5 rokov.

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Uvedené účtovné zásady a metódy boli spoločnosťou počas vykazovaného účtovného obdobia konzistentne uplatňované.

III. ÚDAJE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Goodwill**

Zlúčením spoločnosti SEE RE One s.r.o. so spoločnosťou Luna trade s.r.o. k rozhodnému dňu 01.06.2016 vznikol v spoločnosti SEE RE One s.r.o. goodwill. Dôvodom vzniku bola nižšia reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na obstarávaciu cenu podielu na spoločnosti Luna trade s.r.o.

Hodnota goodwillu bola vypočítaná ako rozdiel účtovnej hodnoty podielu a reálnej hodnoty majetku a záväzkov na zanikajúcej spoločnosti Luna trade s.r.o.

Goodwill sa odpíše do 5 rokov.

2. Záväzky**2.1. Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny:**

Záväzky k 31.12.2016	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	1 155 384	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	986 999	36 497
Krátkodobé záväzky spolu	2 142 383	36 497
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	6 764 298	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	6 764 298	0

SEE RE One s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2016

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

3. Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

Názov položky a	Mena b	Úrok p. a. v % c	Dátum splatnosti d	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie e	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie f
Dlhodobé pôžičky					
FORTRESS GROUP SLOVAKIA, a.s.	Eur	3M EURIBOR + 190 bps	31.08.2019	5 300 000	0
FORTRESS GROUP SLOVAKIA, a.s.	Eur	3M EURIBOR + 190 bps	30.09.2019	350 000	0
Krátkodobé pôžičky					
Krátkodobé finančné výpomoci					

4. Bankové úvery

Názov položky a	Mena b	Dátum splatnosti d	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie e	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie f
Dlhodobé bankové úvery				
Bankový úver Raiffeisen Bank International AG – dlhodobá časť	Eur	31.12.2031	21 469 852	0
Krátkodobé bankové úvery				
Bankový úver Raiffeisen Bank International AG – krátkodobá časť	Eur	31.12.2017	1 124 093	0

5. Náklady a výnosy

Spoločnosť SEE RE One s. r. o. neúčtovala v priebehu účtovného obdobia od 01.01.2016 do 31. 12. 2016 o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

IV. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť SEE RE One s. r. o. eviduje na podsúvahových účtoch záložné právo na pozemok voči spoločnosti Raiffeisen Bank International AG v sume 3.308.646,60.

V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**Podmienené 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.

SEE RE One s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2016

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

V dôsledku toho je k 31. decembru 2016 daňové priznanie spoločnosti za rok 2015 až 2016 otvorené a môže sa stať predmetom kontroly.

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

Po 31. decembri 2016 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.