

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2016**Čl. I****Všeobecné informácie****(1) Identifikácia spoločnosti**

Obchodné meno: City-Arena PLUS a.s. (ďalej len Spoločnosť)

Sídlo: Kapitulská 5, 917 01 Trnava

Založená: 10.1.2013 zakladateľskou listinou

Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave, odd. S.a., vl. Č. 10598/T.

Z činností zapísaných v Obchodnom registri vykonávala Spoločnosť v bežnom účtovnom období predovšetkým nasledovné činnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby
- prenájom hnuteľných vecí
- reklamné a marketingové služby
- obstarávanie služieb a činností spojených so zabezpečením riadnej prevádzky bytov a domov

(2) Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2015, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením dňa 24.10.2016

(3) Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

(4) Údaje o skupine

Spoločnosť je dcérskou spoločnosťou, materskej spoločnosti nevyplýva povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku.

(5) Informácie o počte zamestnancov

Spoločnosť nezamestnáva žiadnych zamestnancov.

Čl. II**Informácie o orgánoch spoločnosti**

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2016 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2015: žiadne).

Čl. III**Informácie o prijatých postupoch**

- (1) Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).
- (2) Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli Spoločnosťou konzistentne aplikované, s výnimkou účtovania o odloženej dani z príjmov. Spoločnosť má povinnosť mať za bežné účtovné obdobie overenú účtovnú závierku audítorm. Z uvedeného dôvodu spoločnosť v bežnom účtovnom období účtovala o odloženej dani z príjmov. V predchádzajúcom účtovnom období spoločnosť dobrovoľne o odloženej dani neúčtovala. Spoločnosť zaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vzniknutú v predchádzajúcich účtovných obdobiach súvzťažne v prospech účtu 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

- (3) Informácie o transakciách neuvádzaných v súvahe**
Spoločnosť nemá náplň pre tento bod.

- (4) Informácie o ocenení majetku a záväzkov vrátane určenia rozhodujúcich účtovných odhadov a predpokladov**

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie Spoločnosti urobilo 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 zrejmé 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.

a) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok obstarávaný formou nákupu sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Dlhodobý majetok bol obstarávaný aj prostredníctvom cudzích zdrojov (úverov). Úroky z úverov do času uvedenia dlhodobého majetku do užívania vstupujú do obstarávacej ceny.

O účtovných odpisoch Spoločnosť účtuje mesačne. Dlhodobý majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania. Dlhodobý majetok sa odpisuje najviac do vstupnej ceny alebo do zvýšenej vstupnej ceny.

Dlhodobý hmotný majetku je zaradený do odpisových skupín na základe predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Dlhodobý nehmotný majetok účtovná jednotka odpisuje rovnomerne, podľa odhadovanej doby používania.

Dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena sa rovná alebo je nižšia ako 1 70 EUR a dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena sa rovná alebo je nižšia ako 2 400 EUR, účtuje Spoločnosť priamo do nákladov. Dlhodobý majetok, ktorého obstarávacia cena je vyššia ako 170 EUR a nižšia alebo rovná 1 700 EUR, účtuje spoločnosť na základe individuálneho rozhodnutia buď priamo do nákladov alebo ako o dlhodobom hmotnom majetku s rovnomerným odpisom na 24 mesiacov.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a ročná odpisová sadzba je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	lineárna	2,5
Drobné stavby	6 - 20	lineárna	8,33
Stroje prístroje a zariadenia	4 - 6	lineárna	25 – 16,67
Výpočtová technika	4	lineárna	25

Pozemky sa neodpisujú.

b) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely na základnom imaní obchodných spoločností sa oceňujú obstarávacou cenou, súčasťou ktorej sú aj náklady obstarania.

c) Zásoby

Účtovná jednotka pri nákupe materiálu určeného priamo na spotrebu (kancelársky tovar, vybraný drobný majetok do 1 700 EUR), tento sa účtuje v zmysle vnútropodnikovej smernice priamo do spotreby.

O drobnom majetku s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok vedie účtovná jednotka evidenciu podľa umiestnenia a zodpovedného pracovníka formou prehľadu v textovom súbore na účely inventarizácie.

Spoločnosť netvorila zásoby vlastnou činnosťou. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, mzdy, ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia).

d) Zákazková výroba

Spoločnosť v bežnom období neúčtovala o zákazkovej výrobe.

e) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky sa oceňujú obstarávacou cenou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

f) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

g) 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.

h) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

i) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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 účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

j) 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) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Spoločnosť vykazuje v súvahe odloženú daňovú pohľadávku a odložený daňový záväzok ako výsledný zostatok.

k) 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.

l) Prenájom (lízing)Finančný prenájom

O majetku obstaranom formou finančného prenájmu účtuje ako o svojom majetku v súlade s platnými postupmi účtovania nájomca. Táto skutočnosť nemá vplyv na vlastnícke právo prenajímateľa k predmetu finančného nájmu.

Operatívny prenájom

Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho prenájmu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania lízingovej zmluvy.

m) 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 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 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.

n) 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

o) 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.

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.

Prijaté a poskytnuté preddavky v 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. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa na menu euro už neprepočítavajú.

Pri kúpe a predaji cudzej meny za Euro menu sa používa kurz komerčnej banky, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

p) 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.).

Čl. IV**Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňujú súvahu a výkaz ziskov a strát****(1) Deriváty**

Spoločnosť má uzatvorený úrokový swap (amortizing interest rate swap) s nominálnou hodnotou 10 363 232 EUR s trvaním do roku 2021. Swap bol uzatvorený na neverejnom trhu a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2016 je -218 750 EUR. Spoločnosť má uzatvorený úrokový swap (amortizing interest rate swap) s nominálnou hodnotou 21 000 000 EUR s trvaním do roku 2021. Swap bol uzatvorený na neverejnom trhu a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2016 je -120 023 EUR. Spoločnosť kúpila od banky úrokovú opciu (úroková opcia floor) s nominálnou hodnotou 10 363 232 EUR s trvaním do roku 2021. Opciu kúpila na neverejnom trhu a jej reálna hodnota k 31. decembru 2016 je 144 842 EUR. Odložená daň z precenenia všetkých derivátov je 40 726 EUR. Spoločnosť vykazuje swapy a opcie medzi zabezpečovacími derivátmi.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

	Účtovná hodnota pohľadávky	záväzku	Dohodnutá cena podkladového nástroja
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	218 750	
Úrokový swap		218 750	0,400%
Úrokový swap		120 023	0,375%
Úroková opcia floor	144 842		0,000%

	k 31.12.2016		k 31.12.2015	
	Zmena reálnej hodnoty		Zmena reálnej hodnoty	
	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	-193 931	0	0
Úrokový swap	0	-218 750	0	0
Úrokový swap	0	-120 023	0	0
Úroková opcia floor	0	144 842	0	0

Úrokovým swapom sa zabezpečil úver do výšky 10 363 232 EUR. Úrokovým swapom sa zabezpečil úver do výšky 21 000 000 EUR. Úrokovou opciou sa zabezpečil úver do výšky 10 363 232 EUR.

Informácie o zabezpečených záväzkoch Spoločnosti

Spoločnosť má uzavreté úverové zmluvy na dlhodobý investičný bankový úver (syndikovaný úver Tatra banka, UniCredit bank) na financovanie výstavby polyfunkčného centra CITY ARENA TRNAVA. Hodnota úveru k 31.12.2016 je 44 413 850 EUR.

Úver je zabezpečený:

1. zriadeným záložným právom na:
 - a) polyfunkčné centrum so súpisným číslom 8834 na pozemkoch registra CKN s parcelnými číslami 6341/4, 6341/16, 6341/17, 6341/21, 6341/23 v prospech: Tatra banka a.s., Hodžovo námestie 3, 81106 Bratislava, IČO:00686930, SR, V 5630/14 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, vklad povolený dňa 02.10.2014 - 6577/14, - 5216/15 (GP č.1/2015), - 7683(GP 35/2015), - 8326/15 (GP36/2015),
 - b) vlastné akcie (záložcom je materská spoločnosť Euro MAX Slovakia Plus, s.r.o.),
 - c) hnuťelný majetok a nehnuteľný majetok nezapisovaný do katastra nehnuteľností,
 - d) súčasné a budúce pohľadávky Spoločnosti,
2. notárskou zápisnicou (uznanie záväzku a súhlas na vykonanie exekúcie na celú výšku nesplateného dlhu s príslušenstvom),
3. vlastnou blankozmenkou.

Čl. V

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

(1) Informácie o podmienenom majetku

Spoločnosť nemá náplň pre tento bod.

(2) Informácie o podmienených záväzkoch

Daňové prostredie, v ktorom Spoločnosť na Slovensku pôsobí, závisí od bežnej daňovej legislatívy a praxe s relatívne nízkym počtom precedensov. Pretože daňové úrady neposkytujú oficiálny výklad daňových zákonov, existuje riziko, že daňové úrady môžu požadovať úpravy základu dane (napr. v prípade transferovaného oceňovania). Daňové priznania ostávajú 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 daňové priznania Spoločnosti za roky 2011 až 2016 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Čl. VI

Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje UZ

Po 31. decembri nenastali udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.