

DP - IV s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017

1. POPIS SPOLOČNOSTI

DP – IV, s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 12. 12. 2012. Dňa 5. 1. 2013 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 86409/B. Spoločnosť sídli v Bratislave, Digital Park II Einsteinova 25, 851 01 Slovenská republika, identifikačné číslo 46 964 096.

V roku 2017 boli uskutočnené tieto zmeny v zápise do Obchodného registra:

- noví konatelia spoločnosti sú Ing. Ján Bryndza, Jozef Halász, Juraj Nevolník
- nový spoločník je VENETSALO HOLDINGS LIMITED

Hlavným predmetom činnosti je:

1. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod), alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
2. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
3. sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
4. sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
5. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
6. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
7. činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
8. uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

Informácie o počte zamestnancov:

Spoločnosť nemala v roku 2017 žiadnych zamestnancov a ani organizačnú zložku v zahraničí.

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
VENETSALO HOLDINGS LIMITED	5 000	100	100	-
Spolu	5 000	100	100	-

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je VENETSALO HOLDINGS LIMITED so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED, 47 Esplanade, St. Helier, JE1 0BD, Channel Islands.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom 3rd floor Osprey House, 5-7 Old Street, St. Helier, JE2 3RG Channel Islands, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatným investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 odst.5 Obchodného zákonníka.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2017:

Konateľ Ing. Ján Bryndza
Jozef Halász
Juraj Nevolník

Konať a podpisovať v mene spoločnosti sú oprávnení všetci konatelia, úkony v mene spoločnosti sa uskutočňujú súhlasným prejavom vôle aspoň dvoch konateľov.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka. Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2016 bola schválená valným zhromaždením dňa 11. mája 2017.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2017 sú nasledovné:

a) Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	40	1/20	Rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia	4 – 6	1/4-6	Rovnomerne
Dopravné prostriedky	4	1/4	Rovnomerne

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

b) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia ako jeden rok, tvorí sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky

c) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

d) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

e) 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.

f) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

g) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, kapitálových fondov, zákonného rezervného fondu a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio. Spoločnosť vytvára rezervný fond pridelom z dosiahnutého zisku.

h) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

i) 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby. Výnosy z hlavnej činnosti sú účtované na základe mesačných nájomných faktúr do obdobia, s ktorým vecne a časovo súvisia a na vytvorené analytické účty podľa druhu výnosu.

j) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznateľné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítat' daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

4. DLHODOBÝ MAJETOK**a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosť k 31.12.2017 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého nehmotného majetku.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť k 31.12.2017 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého hmotného majetku.

c) Dlhodobý finančný majetok

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie				
	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie					
Stav na začiatku účtovného obdobia	16 829 577				16 829 577
Prírastky	48 189 332	0	0	0	48 189 332
Úbytky	21 992 153				21 992 153
Presuny					
Stav na konci účtovného obdobia	43 026 756	0	0	0	43 026 756
Oprávky					
Stav na začiatku účtovného obdobia					0
Prírastky					0
Úbytky					0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Opravné položky					
Stav na začiatku účtovného obdobia					0
Prírastky					0
Úbytky					0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota					
Stav na začiatku účtovného obdobia	16 829 577				16 829 577
Stav na konci účtovného obdobia	43 026 756	0	0	0	43 026 756

Pôžička v konsolidovanom celku vo výške 15 291 164 EUR predstavuje pôžičku voči spoločnosti Penta Investments Limited JE. Pôžička je splatná dňa 26. 1. 2020 spolu s dohodnutým úrokom vo výške 4,2% p.a. Pôžička vo výške 2 336 850 EUR je voči spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Pôžička je splatná dňa 19. 2. 2019 spolu s dohodnutým úrokom vo výške 4,1% p.a. Pôžička vo výške 25 398 741 EUR je voči spoločnosti Penta Investments Limited JE. Pôžička je splatná dňa 1. 2. 2021 spolu s dohodnutým úrokom vo výške 4,15% p.a.

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie					
Stav na začiatku účtovného obdobia	20 426 056				20 426 056
Prírastky	16 829 577	0		0	16 829 577
Úbytky	20 426 056				20 426 056
Presuny	0				0
Stav na konci účtovného obdobia	16 829 577	0	0	0	16 829 577
Oprávky					
Stav na začiatku účtovného obdobia					0
Prírastky					0
Úbytky					0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Opravné položky					
Stav na začiatku účtovného obdobia					0
Prírastky					0
Úbytky					0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota					
Stav na začiatku účtovného obdobia	20 426 056				20 426 056
Stav na konci účtovného obdobia	16 829 577	0	0	0	16 829 577

5. ZÁSoby

Spoločnosť k 31. 12. 2017 nevykazuje zostatky na účtoch zásob.

6. POHLÁDÁVKY

Spoločnosť k 31.12.2017 nevykazuje zostatky opravných položiek k pohľadávkam.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok.

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	188		188
Daňové pohľadávky a dotácie	384		384
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	572	0	572

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	572	20 438 741
Krátkodobé pohľadávky spolu	572	20 438 741
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	920	460
Bežné bankové účty	32 868	4 852
Spolu	33 788	5 312

8. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy:	0	0	0	0	0

9. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	27	20 164 730
Krátkodobé záväzky spolu	27	20 164 730
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	40 686 678	15 515 569
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	40 686 678	15 515 569

Spoločnosť eviduje na účtoch dlhodobých záväzkov nasledovné položky:

- emitované dlhopisy Digital Park 06 v počte 15 000 ks menovitej hodnoty 1 000 EUR/ks, spolu s úrokmi vo výške 15 265 720 EUR, splatnosť dlhopisov je 26.1.2020
- emitované dlhopisy Digital Park 07 v počte 25 000 ks menovitej hodnoty 1 000 EUR/ks, spolu s úrokmi vo výške 25 420 958 EUR, splatnosť dlhopisov je 1. 2. 2021.

10. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

Spoločnosť k 31. 12. 2017 nevykazuje prijaté bankové úvery ani finančné výpomoci.

11. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Spoločnosť k 31. 12. 2017 nevykazuje odloženú daňovú pohľadávku či záväzok.

12. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI**Informácie o vydaných dlhopisoch**

Na základe Emisných podmienok boli vydané dlhopisy na meno Digital Park 06 v menovitej hodnote 1 000 EUR v počte kusov dlhopisov 15 000 ks s dátumom emisie 26.1.2016, termín splatnosti menovitej hodnoty dlhopisov je 26.1.2020. Výnos je určený pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,1% p.a. z menovitej hodnoty dlhopisu.

Na základe Emisných podmienok boli vydané dlhopisy na meno Digital Park 06 v menovitej hodnote 1 000 EUR v počte kusov dlhopisov 15 000 ks s dátumom emisie 26.1.2016, termín splatnosti menovitej hodnoty dlhopisov je 26.1.2020. Výnos je určený pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,1% p.a. z menovitej hodnoty dlhopisu.

13. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť k 31. 12. 2017 nevykazuje zostatky položiek časového rozlíšenia.

14. VÝNOSY A NÁKLADY**Tržby**

Spoločnosť k 31. 12. 2017 nevykázala výnos z prevádzkovej činnosti. Dosiahla iba výnosy vo výške 2 238 578 EUR z finančnej činnosti a to konkrétne z úrokov z pôžičky a z terminovaných vkladov v banke.

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	18 884	13 819
Vedení účtovníctva	4 391	5 983
Právne služby	1 057	0
Poplatky CDCP	13 410	7 796
Ostatné	26	40
Finančné náklady, z toho:	2 118 106	1 804 311
Nákladové úroky	1 548 661	1 459 424
Bankové poplatky	569 445	344 887

Dane z príjmov

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	101 456	x	x	85 079	x	x
teoretická daň	X	21 306	21%	x	18 717	22%
Daňovo neuznané náklady	27	5	x	7 086	1 559	x
Výnosy nepodliehajúce dani	-3 264	-686		-486	-107	
Umorenie daňovej straty	-1 221	-256		-1 221	-269	
Spolu	96 998	20 369		90 458	19 900	
Daňová licencia		2 880			2 880	
Splatná daň z príjmov		20 376			19 903	
Celková daň z príjmov		20 376			19 903	

15. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Privatbanka, a.s.	Bankové poplatky	345	272
Penta Investments, s.r.o.	Služby prijaté	4 391	5 264
Privatbanka, a.s.	Úrokový výnos	32	14
Digital Park Holding Limited	Úrokový výnos	345 084	1 036 097
PENTA REAL ESTATE HL	Úrokový výnos	296 819	
Penta Investments Limited	Úrokový výnos	1 028 741	524 264

16. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie predstavuje vklad vo výške 5 000 EUR. Základné imanie bolo celé upísané a splatené. Zákonný rezervný fond nebol tvorený pri vzniku spoločnosti.

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	1 500 000	700 000	0	0	2 200 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	492	0	0	8	500
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	22 663	0	0	65 168	87 831
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	65 176	81 080	0	-65 176	81 080

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	1 500 000	0	0	0	1 500 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	242	250	0	0	492
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	22 663	0	0	22 663
Neuhradená strata minulých rokov	-2 699	2 699	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	25 612	65 176	0	25 612	65 176

17. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Spoločnosť nezostavuje prehľad peňažných tokov.

18. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Dňa 19.1.2018 došlo k premenovaniu materskej spoločnosti VENETSALO HOLDINGS LIMITED na PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.