

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Rosum s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 30.5.2007. Dňa 30.6.2007 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I., oddiel Sro, vložka č. 114937/B. Sídlo spoločnosti je Digital Park II, Einsteinova 25, 85101 Bratislava, identifikačné číslo 36799041.

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

- zmena konateľov spoločnosti,
- zmena materskej spoločnosti.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod), v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), v rozsahu voľnej živnosti,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- marketing a prieskum trhu,
- automatizované spracovanie dát,
- reklamná a propagačná činnosť,
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti.
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- skladovanie a uskladňovanie,
- prenájom nehnuteľnosti s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľnosti,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- vedenie účtovníctva,
- prenájom hnutelných vecí,
- administratívne služby,
- nákup a predaj nehnuteľností.
- čistiace a upratovacie služby

Informácie o počte zamestnancov

Spoločnosť nemala počas roka 2017 a 2016 žiadnych zamestnancov.

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

Do 11.7.2017

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
RUZINOV HOLDINGS LIMITED	500 000 EUR	100%	100%	100%
Spolu	500 000 EUR	100%	100%	100%

Spoločnosť RUZINOV HOLDINGS LIMITED sa zlúčila so spoločnosťou VENETSALO HOLDINGS LIMITED.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 7 9 9 0 4 1

DIČ 2 0 2 2 4 0 9 4 9 9

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

Od 12.7.2017

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	500 000 EUR	100%	100%	100%
Spolu	500 000 EUR	100%	100%	100%

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je VENETSALO HOLDINGS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol P.C. 3082, Cyprus 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 47 Esplanade, St. Helier, JE1 0BD, 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 v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Členovia štatutárnych orgánov:

Do 1.8.2017

Konatelia

Konateľ: Ing. arch. Juraj Nevolník
 Konateľ: Ing. Martin Lysek
 Konateľ: Ing. Rostislav Novák, PhD.

Od 2.8.2017

Konatelia

Konateľ: Ing. arch. Juraj Nevolník
 Konateľ: Ing. Martin Lysek
 Konateľ: Ing. Jozef Halász

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

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 spoločnosti dňa 12.7.2017.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2017 a 2016 sú nasledovné:

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý nehmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

Odpisovanie

Dlhodobý nehmotný 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 nehmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Oceniteľné práva	4	25%	rovnomerne

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

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

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****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 sadzba	Metóda odpisovania
Inventár	6	16,67%	rovnomerne
Oddeliteľné súčasti zabudované v stavbách – klimatizácia, výťahy	12	8,33%	rovnomerne
Inžinierske stavby	20	5%	rovnomerne
Stavby na administratívne účely	40 resp. podľa doby nájmu	2,5%	rovnomerne

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku spoločnosť tvorí opravnú položku vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

d) 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.

e) 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.

f) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Dlhodobé a 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.

g) 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.

h) 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.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****i) Vlastné imanie**

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, emisného ážia, oceňovacích rozdielov, ostatných kapitálových fondov, zákonného rezervného fondu, neuhradenej straty minulých rokov 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. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania. Spoločnosť vytvára rezervný fond v súlade so slovenskou legislatívou.

j) 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.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto 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.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

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

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

k) Deriváty

Zabezpečovacie deriváty sa účtujú deriváty, ktoré spĺňajú súčasne tieto podmienky:

- zodpovedajú stratégii účtovnej jednotky v riadení rizík,
- zabezpečovací vzťah je od začiatku formálne zdokumentovaný,
- zabezpečenie je efektívne, pričom za efektívne sa považuje, ak v priebehu zabezpečovacieho vzťahu budú zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov zodpovedať zabezpečovanému riziku, prípadne celkové zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov sú v rozpätí 80% až 125% zmien reálnych hodnôt zabezpečovaných nástrojov zodpovedajúcich zabezpečovanému riziku. Pri efektívnosti zabezpečenia sa zisťuje, či je zabezpečenie efektívne, a to na začiatku zabezpečenia a aspoň ku dňu zostavenia riadnej účtovnej závierky, mimoriadnej účtovnej závierky alebo priebežnej účtovnej závierky.

Deriváty sa prvotne oceňujú obstarávacími cenami. V súvahe sú deriváty vykázané ako súčasť iných krátkodobých/dlhodobých pohľadávok, resp. záväzkov.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa deriváty preceňujú na reálnu hodnotu. Ak deriváty nie je možné preceniť reálnou hodnotou, ktorou je trhovacia cena na verejnom trhu, použije sa kvalifikovaný odhad. Na

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

určenie reálnej hodnoty sa použije model oceňovania s preukázateľnými údajmi (napríklad kurzy Národnej banky Slovenska, zverejnené úrokové sadzby medzibankového trhu, verejne dostupné ratingy ratingových agentúr). Ak sa odborný odhad nedá vypracovať, alebo ak sú náklady na získanie informácií o precenení neúmerne jeho významu, potom sa o reálnej hodnote neúčtuje, ak nie je zrejmé, že došlo k znehodnoteniu derivátu.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú do vlastného imania. Ak je zabezpečovaný majetok a záväzky, podľa uzavretej zmluvy najneskôr do konca nasledujúceho účtovného obdobia, následne sa na ťarchu príslušného účtu nákladov a v prospech príslušného účtu výnosov účtuje nielen o zmenách reálnych hodnôt zabezpečeného majetku a záväzkov, ale aj o zabezpečovacích derivátoch.

l) 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.

m) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné 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 odpočítať 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.

n) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Rosum s.r.o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017

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

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceni- teľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	0	-	-	9 186	-	9 186
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	9 186	-	-	-9 186	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	9 186	-	-	0	-	9 186
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	0	-	-	-	-	0
Prírastky	-	-	2 297	-	-	-	-	2 297
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	2 297	-	-	-	-	2 297
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	0	-	-	9 186	-	9 186
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	6 889	-	-	0	-	6 889

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 7 9 9 0 4 1

DIČ 2 0 2 2 4 0 9 4 9 9

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceni- teľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	9 186	-	9 186
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	9 186	-	9 186
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	9 186	-	9 186
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	9 186	-	9 186

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****b) Dlhodobý hmotný majetok**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľ- ných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavoky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	9 405 120	74 420	0	26 721 436	180	36 201 156
Prírastky	-	2 808 822	1 730 215	360 532	-	4 899 569
Úbytky	-	600 749	-	-	180	600 929
Presuny	-	26 721 436		-26 721 436	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	9 405 120	29 003 929	1 730 215	360 532	0	40 499 796
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	1 240	-	-	-	1 240
Prírastky	-	1 196 747	162 272	-	-	1 359 019
Úbytky	-	49 133	-	-	-	49 133
Stav na konci účtov. obdobia	-	1 148 854	162 272	-	-	1 311 126
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	9 405 120	73 180	0	26 721 436	180	36 199 916
Stav na konci účtov. obdobia	9 405 120	27 855 075	1 567 943	360 532	0	39 188 670

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 7 9 9 0 4 1

DIČ 2 0 2 2 4 0 9 4 9 9

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	9 405 120	0	-	7 047 008	8 180	16 460 308
Prírastky	-	74 420	-	19 844 628	-	19 919 048
Úbytky	-	-	-	170 200	8 000	178 200
Stav na konci účtov. obdobia	9 405 120	74 420	-	26 721 436	180	36 201 156
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	-	0	-	0
Prírastky	-	1 240	-	-	-	1 240
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	0	1 240	-	0	-	1 240
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	2 749 644	-	-	2 065 670	-	4 815 314
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	2 749 644	-	-	2 065 670	-	4 815 314
Stav na konci účtov. obdobia	0	-	-	0	-	0
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	6 655 476	0	-	4 981 338	8 180	11 644 994
Stav na konci účtov. obdobia	9 405 120	73 180	-	26 721 436	180	36 199 916

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	39 188 670
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Na účte 031 – Pozemky vo výške 9 405 120 EUR sú účtované pozemky na území ohraničenom ulicami Bajkalská a Ružinovská o rozlohe 9 702 m².

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

V roku 2017 prebehla kolaudácia administratívnej budovy Rosum. Budova ponúka na prenájom 22 000 m² kancelárskych priestorov najvyššieho štandardu.

Na účte 042 – Obstaranie dlhodobého hmotného majetku sú zaúčtované náklady na vybudovanie priestorov pre nájomníkov, ktoré ešte neboli skolaudované.

Okrem administratívnych priestorov prináša Rosum aj retailovú časť pre obchody a služby.

Spoločnosť netvorila opravné položky k dlhodobému majetku. K 31.12.2017 bol vypracovaný znalecký posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o.

Administratívna budova je poistená v spoločnosti Colonnade Insurance S.A. v plnej hodnote.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****5. POHLÁDÁVKY**

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Spoločnosť netvorila opravné položky k pohľadávkam

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	79 894	6 928	86 824
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku	74	2 068	2 142
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	45 328	-	45 328
Iné pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	125 296	8 998	134 294

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	8 998	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	125 296	167 649
Krátkodobé pohľadávky spolu	134 294	167 649
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	134 294	167 649
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	4 805	1 059
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	3 648 693	1 082 543
Spolu	3 653 498	1 083 602

Informácie o krátkodobom finančnom majetku, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Spoločnosť nemá žiadne obmedzenia pri nakladaní s krátkodobým finančným majetkom.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****7. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti je vo výške 500 000 EUR. Základné imanie je splatené v plnej výške.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	3 494 811
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Úhrada straty minulých období	3 491 811
Spolu	3 491 811

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****8. REZERVY**

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	7 493	-	7 493	-	-
rezerva na audit UZ	4 800	5 880	4 800	-	5 880
rezerva na právne služby	2 693	-	2 693	-	-

Krátkodobé rezervy budú použité v priebehu roka 2018.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	158 536	7 493	158 536	-	7 493
rezerva na audit UZ	7 600	4 800	7 600	-	4 800
rezerva na právne služby	-	2 693	-	-	2 693
rezerva na RE služby	150 076	-	150 076	-	-
rezerva na zostavenie UZ	860	-	860	-	-

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****9. ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	13 803 406	3 857 165
Krátkodobé záväzky spolu	13 803 406	3 857 165
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	10 385 926
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	-	10 385 926

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé úvery					
Úver VENETSALO HOLDINGS LIMITED	EUR	6,950%	31.12.2018	10 218 137	10 218 137

Úver nie je krytý žiadnym záložným právom ani obmedzeniami v disponovaní s majetkom.

Závazky voči spriazneným osobám:

VENETSALO HOLDINGS LIMITED

11 096 087 EUR

úver (istina + nesplatený úrok)

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****10. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI**

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery					
Slovenská Sporiteľňa, a.s.	EUR	EURIBOR +2,35%	31.12.2022	26 228 380	16 686 167

K 31.12.2017 spoločnosť spĺňala špecifické podmienky čerpania úveru. Na všetky položky majetku je zriadené záložné právo v prospech banky. K 31.12.2017 predstavuje nesplatený úrok sumu 3 424 EUR.

V súlade so Stratégiou zabezpečenia proti úrokovému riziku používanou skupinou PENTA, spoločnosť uzavrela so Slovenskou sporiteľňou, a.s. Amortizing Interest Rate Swap (IRS). Podstatou obchodu je fixácia úrokových platieb úveru.

Cash flow hedging: poskytnutý úver s variabilnou úrokovou sadzbou zabezpečovaný úrokovým swapom s príjmom variabilnej a platbou fixnej sadzby.

V súvislosti s týmto zabezpečovacím derivátom zaplatila spoločnosť Slovenskej sporiteľni, a.s. v roku 2017 vyrovnávaciu platbu v sume 31 550 EUR.

Zabezpečovací derivát bol precenený k 31.12.2017 na reálnu hodnotu. Oceňovací rozdiel v hodnote 44 751 EUR bol zaúčtovaný do vlastného imania spoločnosti.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****11. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Prenájom nehnuteľného majetku	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovenská republika	1 936 439	0
Spolu	1 936 439	0

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	1 936 439	0
Čistý obrat celkom	1 936 439	0

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	657 907	526 711
Tržby z predaja dlhodobého majetku	650 097	158 114
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	7 810	368 597
Finančné výnosy, z toho:	180	63
Kurzové zisky, z toho:	3	5
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	-	-
bankové úroky	177	58

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****12. NÁKLADY**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 125 206	457 008
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	9 800	8 000
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	9 800	8 000
iné uisťovacie audítorské služby	-	-
súvisiace audítorské služby	-	-
daňové poradenstvo	-	-
ostatné neaudítorské služby	-	-
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>1 115 406</i>	<i>448 958</i>
reprezentácie	77 795	3 997
vedenie účtovníctva, administratívy a finančné služby	42 106	56 675
právne poradenstvo	28 029	107 190
služby Real Estate Development	222 274	156 102
služby spojené s prevádzkou administratívnej budovy	719 159	-
ostatné	26 043	124 994
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	2 411 827	-4 805 047
Opravná položka k dlhodobému majetku	-	-4 815 314
Spotreba energií a materiálu	455 959	1 330
Dane a poplatky	33 414	7 697
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 361 316	1 240
Zostatková cena predaného DM	551 616	170 200
Ostatné	9 522	11 880
Finančné náklady, z toho:	1 319 315	1 195 031
Kurzové straty, z toho:	319	40
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 318 996</i>	<i>1 194 991</i>

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

nákladové úroky	1 235 810	1 019 065
bankové poplatky	51 175	175 926
Náklady na derivátové operácie	32 011	-

13. DANE Z PRÍJMOVInformácie 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:	-2 261 822			3 497 702		
Teoretická daň		-474 983	21		769 494	22
Daňovo neuznané náklady	2 075 050	435 761	21	77 267	16 999	22
Výnosy nepodliehajúce dani	-62 325	-13 088	21	-4 836 700	-1 064 074	22
Umorenie daňovej straty						
Spolu	-249 097	-52 310		-1 261 731	2 891	
Splatná daň z príjmov		2 913			2 891	
Odložená daň z príjmov						
Celková daň z príjmov		2 913			2 891	

Spoločnosť sa rozhodla prerušiť daňové odpisovanie pri dlhodobom hmotnom majetku. Táto položka tvorí podstatnú časť daňovo neuznaných nákladov.

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Podľa zákona o daniach z príjmov môže spoločnosť previesť daňovú stratu vzniknutú v roku 2014 až 2017 do nasledujúcich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2014 - 2017, ktorá nebola v roku 2017 uplatnená a bude prevedená do ďalších rokov, bola 1 406 625 EUR k 31. decembru 2017.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-	-
odpočítateľné	1 359 019	-
zdaniteľné	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	-	-
odpočítateľné	51 405	54 732
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	1 406 625	1 912 848
Možnosť previesť nevyužívané daňové odpochty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	591 580	413 192
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku	-	-
Zaúčtovaná ako náklad	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

Spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 591 580 EUR z dôvodu neistoty ohľadom budúcich zdaniteľných príjmov.

14. ÚDAJE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV

Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov.

V bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****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
Penta Investments, s.r.o.	poskytnuté služby	264 380	212 777
Penta Investments, s.r.o.	obstaranie dlhod. majetku	187 558	513 981
Penta Investments, s.r.o.	záväzky z obch. styku	0	311 942
Penta Investments, s.r.o.	nevyfakturované dodávky	99 482	0
AB Facility s.r.o.	poskytnuté služby	*	29 000
AB Facility s.r.o.	obstaranie dlhod. majetku	*	194 661
AB Facility s.r.o.	záväzky z obch. styku	*	117 494
News and Media Holdings a.s.	Pohľadávky z obcho. styku	2 142	0
News and Media Holdings a.s.	poskytnuté služby	4 151	0
News and Media Holdings a.s.	Výnosy z prenájmu	19 088	0
Privatbanka, a.s.	bankové popl.	216	507
Privatbanka, a.s.	bankové úroky	1	30
Privatbanka, a.s.	bankové účty	15 920	7 972

* Za rok 2017 spoločnosť nevykázala ekonomické vzťahy so spoločnosťou AB Facility s.r.o., nakoľko spoločnosť už nie je spriaznenou osobou.

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
VENETSALO HOLDINGS LIMITED	úver	11 096 087	10 218 137
VENETSALO HOLDINGS LIMITED	úroky z úveru	710 161	167 789

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****16. 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	500 000	-	-	-	500 000
Emisné ážio	2 799	-	-	-	2 799
Ostatné kapitálové fondy	10 841 201	-	-	-	10 841 201
Oceňovacie rozdiely	-	-44 751	-	-	-44 751
Zákonný rezervný fond	537 348	-	-	-	537 348
Neuhradená strata minulých rokov	-8 845 390	-	-	3 494 811	-5 350 579
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	3 494 811	-2 264 735	-	-3 494 811	-2 264 735
Celkom	6 530 769	6 694 811	-	-	4 221 283

Emisné ážio vzniklo pri založení spoločnosti. Je to rozdiel medzi menovitou hodnotou akcií spoločnosti a skutočne zaplatenou hodnotou od akcionárov.

Valné zhromaždenie spoločnosti konané dňa 12.7.2017 schválilo rozdelenie zisku za rok 2016 nasledovne:

- preúčtovať na účet neuhradených strát minulých období sumu 3 494 811 EUR.

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	8 000 000	-	-	-7 500 000	500 000
Emisné ážio	2 799	-	-	-	2 799
Ostatné kapitálové fondy	141 201	3 200 000	-	7 500 000	10 841 201
Zákonný rezervný fond	524 143	-	-	13 205	537 348
Neuhradená strata minulých rokov	-8 964 226	-	-	118 835	-8 845 390
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	132 040	3 494 811	-	-132 040	3 494 811
Celkom	-164 043	6 694 811	-	0	6 530 769

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

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

Po 31.12.2017 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

Spoločnosť VENETSALO HOLDINGS LIMITED bola dňa 19.1.2018 premenovaná. Nový názov spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Dňa 25.1.2018 bol odvolaný z funkcie konateľa spoločnosti Ing. Martin Lysek.