

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2017**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 hnutelých vecí
- reklamné a marketingové služby
- obstarávanie služieb a činností spojených so zabezpečením riadnej prevádzky bytov a domov

(2) Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením dňa 31.10.2017

(3) Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 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 2017 do 31. decembra 2017.

(4) Údaje o skupine

Spoločnosť je dcérskou spoločnosťou, materskej spoločnosti nevyplyva 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 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2016: 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.
- (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 majetok 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 170 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 nevyužitú daňovú 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) Cudzí 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 doplňujú súvahu a výkaz ziskov a strát

(1) Deriváty

Spoločnosť má uzatvorený úrokový swap (amortizing interest rate swap) s nominálnou hodnotou 9 676 112 EUR (k 31.12.2016; 10 226 463 EUR) s trvaním do roku 2021. Swap bol uzatvorený na neverejnom trhu a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2017 je -121 237 EUR (k 31.12.2016; -218 750 EUR). Spoločnosť má uzatvorený úrokový swap (amortizing interest rate swap) s nominálnou hodnotou 19 629 038 EUR (k 31.12.2016; 20 726 463 EUR) s trvaním do roku 2021. Swap bol uzatvorený na neverejnom trhu a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2017 je - 88 676 EUR (k 31.12.2016; -120 024 EUR). Spoločnosť má uzatvorený úrokový swap (amortizing interest rate swap) s nominálnou hodnotou 3 675 000 EUR s trvaním do roku 2021. Swap bol uzatvorený na neverejnom trhu a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2017 je - 19 165 EUR. Spoločnosť kúpila od banky úrokovú opciu (úroková opcia floor) s nominálnou hodnotou 9 676 112 EUR (k 31.12.2016; 10 226 463 EUR) s trvaním do roku 2021. Opciu kúpila na neverejnom trhu a jej reálna hodnota k 31. decembru 2017 je 66 536 EUR (k 31.12.2016; 144 842 EUR). Odložená daňová pohľadávka z precenenia všetkých derivátov je 34 134 EUR (k 31.12.2016; 40 725 EUR). Spoločnosť vykazuje swapy a opcie medzi zabezpečovacími derivátmi.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohľadávky	záväzku	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	66 536	229 078	
Úrokový swap		121 237	0,400%
Úrokový swap		88 676	0,375%
Úrokový swap		19 165	0,400%
Úroková opcia floor	66 536		0,000%

	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	31 389	0	-193 931
Úrokový swap	0	97 513	0	-218 750
Úrokový swap	0	31 347	0	-120 023
Úrokový swap	0	-19 165		
Úroková opcia floor	0	-78 306	0	144 842

Úrokovým swapom sa zabezpečila úroková sadzba úveru do výšky 9 676 112 EUR. Úrokovým swapom sa zabezpečila úroková sadzba úveru do výšky 19 629 038 EUR. Úrokovým swapom sa zabezpečila úroková sadzba úveru do výšky 3 675 000 EUR. Úrokovou opciou sa zabezpečila úroková sadzba úveru do výšky 9 676 112 EUR.

(2) Informácie o záväzkoch

Informácie o záväzkoch so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov

Spoločnosť vykazuje v súvahe na riadku 110 dlhodobé záväzky z prijatých zábezpek od nájomcov. K 31.12.2017 je hodnota záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov 49 617 EUR (k 31.12.2016; 56 654 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 31.12.2017 je 47 312 225 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 k 31.12.2017 je materská spoločnosť Euro MAX Slovakia Plus, s.r.o.),
 - c) hnutel'ný majetok a nehnuteľný majetok nezapisovaný do katastra nehnuteľností,
 - d) súčasné a budúce pohľadávky Spoločnosti,
 - e) bankové účty Spoločnosti,
2. podriadenosťou vybraných pohľadávok,
3. notárskou zápisnicou (uznanie záväzku a súhlas na vykonanie exekúcie na celú výšku nesplateného dlhu s príslušenstvom),
4. 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

Spoločnosť ručí za tretí subjekt – City-Arena servis, s.r.o. v Tatra banka, a.s. vo výške 4,35 mil. EUR.

Súdny spor s mestom

Spoločnosť je žalovanou stranou v 2. rade, ktorou sa žalobca – Mesto Trnava – domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam - pozemkom, ktoré spoločnosť kúpila od spoločnosti City-Arena a.s. (žalovaná strana v 1. rade) a na ktorých je postavená časť nákupného centra CITY ARENA. Mesto Trnava zároveň podalo sťažnosť aj na Európsku komisiu, kde sa uvádza, že bola žalovanému v 1. rade poskytnutá štátna pomoc, bez toho, aby si žalobca splnil svoju notifikačnú povinnosť voči Komisii. Žalobca sa od žalovaného v 1. a 2. rade domáha vrátenia predmetných nehnuteľností, resp. uhradenia vyčíslenej hodnoty prevádzaných nehnuteľností vo výške 5,8 mil. EUR a nájmu za prenájom Štadióna A. Malatinského na 30 rokov vo výške 4,4 mil. EUR. Žalovaný v 1. rade podal voči žalobcovi vzájomnú žalobu, na základe ktorej požaduje zaplatiť žalovanému v 1. rade čiastku 32,04 mil. EUR s ročným úrokom z omeškania vo výške 9% čo predstavuje majetkový prospech žalobcu z dôvodu zhodnotenia majetku žalobcu žalovaným v 1. rade a to v prípade, že súd rozhodne a vyhovie žalobe žalobcu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

Vedenie Spoločnosti je presvedčené, že bude vo vyššie uvedených súdnych sporoch úspešné a nebude musieť platiť žiadne požadované čiastky zo strany Mesta Trnava.

Dane

Daňové prostredie, v ktorom Spoločnosť na Slovensku pôsobí, závisí od bežnej daňovej legislatívy a praxe s relatívne nízkym počtom precedensov. Spoločnosť uskutočňuje významné transakcie so spriaznenými osobami. 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 2012 až 2017 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly. Vedenie Spoločnosti nevie odhadnúť výšku potenciálnych daňových záväzkov v súvislosti s týmito daňovými rizikami.

ČI. VI**Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje UZ**

Po 31. decembri došlo ku zmene akcionára Spoločnosti. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky je jediným akcionárom Spoločnosti spoločnosť EMX Plus CZ1, a.s.

Iné udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva, nenastali.