

Arete Alfa SK s.r.o.

Poznámky Uč POD 3-01  
individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

IČO 50591291  
DIČ 2120393704

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

## **I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**

### **1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno: **Arete Alfa SK s. r. o**  
Sídlo: EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09

Spoločnosť Arete Alfa SK s. r. o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 24.10.2016 a vznikla 12.11.2016 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I , oddiel Sro., vložka 115328/B).

Spoločnosť bola k rozhodnému dňu zlúčená so spoločnosťou ILGA s.r.o., IČO 46130632,, pričom za rozhodný deň bol stanovený deň 1. január 2017.

### **2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním 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, služieb, výroby
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky
- prenájom hnutel'ných vecí

### **3. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti**

Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov v bežnom ani v bezprostredne predchádzajúcom období.

### **4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2017 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

### **5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2016**

Účtovná závierka Spoločnosti za rok 2016 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 1. júna 2017.

#### 6. **Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť ARETE INVEST investičný fond s promenným základným kapitálom, a.s. konajúca na účet podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II, ako jediný spoločník, podľa českého práva nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu. Spoločnosť netvorí konsolidovaný celok so spoločnosťou ARETE INVEST a preto nie je zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky.

## **II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štatutárny orgán - konateľ:

Róbert Idés, Remeta 751, Ráztočno 972 31 (od 1.1.2017 do 30.03.2017)

Mgr. Lubor Svoboda, MBA, Holubova 2524/7, Praha 5, 150 00 – od 30.3.2017

Tomáš Novotný, Akátová 485, Dolní Břežany 252 41 – od 30.03.2017

Konateľ koná v mene spoločnosti samostatne tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.

Členom štatutárneho orgánu 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 .

## **III. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**

1. 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.
2. Účtovná závierka za rok 2017 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. 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.
4. 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.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. 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.

7. 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.
8. Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.
9. Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2017 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

10. Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	50 rokov	2 %

Od 1.1.2017 došlo k zmene odpisového plánu, podľa ktorého bola doba odpisovania u stavieb zmenená z 20 rokov na 50 rokov.

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

Pre účely kalkulácie dane z príjmov právnických osôb Spoločnosť postupovala podľa §17e Zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sa v kalkulácii dane z príjmov právnických osôb berú do úvahy pôvodné ceny, nie reálne hodnoty. Z uvedeného dôvodu vykazujeme rozdiel medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou vo výške 1 320 382,68EUR:

Účtovná zostatková cena: 3 262 812,76 EUR

Daňová zostatková cena: 1 942 430,08 EUR

#### 11. **Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu**

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 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.

## 12. Porovnateľné údaje

Vzhľadom k tomu, že Spoločnosť vznikla dňa 12.11.2016 a účtovnú závierku zostavuje k poslednému dni účtovného obdobia, uvádza vo výkaze ziskov a strát za bezprostredne predchádzajúce obdobie údaje za obdobie odo dňa 12.11.2016 do 31.12.2016.

## Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien.  
Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia 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 obstarávacia 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 obstarávacia 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.

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

- f) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia 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 dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- m) Daň z príjmov odložená – Spoločnosť o odložené dani neúčtuje.

### **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 vytvára rezervu na služby, odmeny a rezervu na DPPO. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to k pohľadávkam po lehote splatnosti:
  - nad 1 080 dní do výšky 100 %,
  - nad 720 dní do výšky 70 %
  - nad 360 dní vo výšky 20 % z menovitej hodnoty pohľadávky

#### IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

##### 1. Závazky

###### 1.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 5 rokov	2 879 726	1 235 526
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	1 209 294	1 800 000
<b>Spolu záväzky</b>	<b>4 089 020</b>	<b>3 035 526</b>

###### 1.2. Bankové úvery

Štruktúra bankového úveru je uvedená v nasledujúcom prehľade:

a	Mena b	Úrok p.a. v % c	Dátum splatnosti d	Suma istiny v príslušnej mene k	
				31.12.2017 e	31.12.2016 f
Bankový úver	EUR	EURIBOR + marža	31.12.2021	2 735 100	1 175 300
<b>Dlhodobé bankové úvery spolu</b>				<b>2 735 100</b>	<b>1 175 300</b>
Bankový úver	EUR	EURIBOR+ marža	31.12.2018	119 376	47 864
<b>Krátkodobé bankové úvery spolu</b>				<b>119 376</b>	<b>47 864</b>
<b>Spolu</b>				<b>2 854 476</b>	<b>1 223 164</b>

##### 2. Časové rozlíšenie

###### 2.1. Náklady budúcich období

Spoločnosť eviduje k 31.12.2017 náklady budúcich období vo výške 69 EUR. Ide o také vopred zaplatené náklady, pri ktorých vecné plnenie nastane až v budúcich účtovných obdobiach alebo sčasti prechádza do budúceho účtovného obdobia, pričom ich úhrada sa vyžaduje pred týmto obdobím.

NBO poistenie zodpovednosti za škodu

69 EUR

Arete Alfa SK s.r.o.

Poznámky Uč POD 3-01  
individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.decembru 2017  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

IČO 50591291  
DIČ 2120393704

## **2.2. Výnosy budúcich období**

Spoločnosť eviduje k 31.12.2017 výnosy budúcich období vo výške 35 655 EUR. Ide o príjmy v bežnom účtovnom období 2017, ktoré vecne patria do výnosov v budúcich obdobiach.

Prijaté nájomné za 01/2018 35 655 EUR

## **2.3. Príjmy budúcich období**

Spoločnosť eviduje k 31.12.2017 príjmy budúcich období vo výške 927 EUR. Ide o časovo rozlíšené výnosy, ktoré časovo a vecne patria do bežného účtovného obdobia 2017 a týkajú sa príjmov v budúcich obdobiach.

Výnosy spojené s údržbou dažďovej kanalizácie 927 EUR

## **3. Kapitálové fondy**

Spoločnosť eviduje k 31.12.2017 kapitálové fondy v hodnote 373 034 EUR. Sú výsledkom operácií účtovaných v otváracíj súvahe k rozhodnému dňu 1.1.2017 na základe zmluvy o zlúčení.

## **V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**

### **1. Podmienené pohľadávky a záväzky**

Spoločnosť má uzatvorenú nájomnú zmluvu s nájomníkom na dobu určitú do 12/2021. Pohľadávky z prenájmu nehnuteľností vo výške 1 724 854 EUR predstavujú hodnotu nezinkasovaného nájomného a služieb, ktoré majú byť podľa zmluvy zinkasované v priebehu nasledujúcich 4 rokov.

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. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2017 daňové priznania spoločnosti za roky 2013 až 2017 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

### **2. Podmienený majetok**

Práva z poistných zmlúv k 31.12.2017 v celkovej sume EUR 1 174 858 predstavujú poistné plnenia vychádzajúce z poistenie zodpovednosti. Pre poistné plnenia bola dohodnutá spoluúčasť vo výške max. EUR 392.

Spoločnosť Grupo Antolin Bratislava s.r.o., nájomca výrobnéj haly, zriadil v prospech Spoločnosti bankovú záruku v sume 205 492 EUR na zabezpečenie pohľadávky Spoločnosti vyplývajúcej z nájmu.

### **3. Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch**

Spoločnosť k 31.12.2017 a ani za bezprostredne predchádzajúce obdobie neeviduje žiadne položky na podsúvahových účtoch.

Arete Alfa SK s.r.o.

Poznámky Uč POD 3-01  
individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.decembru 2017  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

IČO 50591291  
DIČ 2120393704

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

Okrem vyššie uvedeného, po 31. decembri 2017 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva Spoločnosti.



.....  
Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky