

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

1. Obchodné meno a sídlo:

Arete Gama SK s. r. o. (ďalej len Spoločnosť)
Pribinova 6
Bratislava 811 09

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 24.10.2016 a vznikla 12.11.2016 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I , oddiel Sro., vložka 115297/B).

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.

4. Údaje o neobmedzenom ručení

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

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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.

6. Schválenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti za účtovné obdobie odo dňa vzniku 12.11.2016 do 31.12.2016 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 1. júna 2017.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štatutárny orgán - konateľ :

Róbert Idés , Remeta 751, Ráztočno 972 31

Mgr. Lubor Svoboda, MBA, Holubova 2524/7, 150 00 Praha 5 , Česká republika

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

Členovi 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 .

C. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť ARETE INVEST investičný fond s premenlivým základným imaním, a.s. konajúca na účet podfondu ARETE INVEST Podfond CEEI, 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.

D. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH, SPÔSOBY OCENENIA JEDNOTLIVÝCH ZLOŽIEK MAJETKU A ZÁVÄZKOV

(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov a bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

V priebehu účtovného obdobia došlo k zlúčeniu spoločnosti Arete Slovak Republic V s.r.o. a Spoločnosti, pričom nástupníckou spoločnosťou je Spoločnosť a zanikajúcou spoločnosťou je Arete Slovak Republic V s.r.o.. Rozhodným dňom, od ktorého sa úkony zanikajúcej spoločnosti považujú z hľadiska účtovníctva za úkony vykonané na účet nástupníckej spoločnosti, bol určený deň 01.11.2017.

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú od 1. júla 2010 úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína dňom uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína dňom uvedenia dlhodobého majetku do používania. Pozemky sa neodpisujú.

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	50 rokov	2 %
Inventár	6 rokov	16,7 %
Drobný majetok	2 roky	50 %

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

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

Dlhodobý finančný majetok je ocenený obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

(c) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiteľné pohľadávky.

(d) Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia nenadobudla vlastné akcie a obchodné podiely.

(e) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

(f) 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.

(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. Účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na energie a služby. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

(h) 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.

(i) 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.

(j) 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 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.

(k) 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.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

(l) Deriváty, dlhopisy, pôžičky, úvery

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Dlhopisy, pôžičky, úvery:

Pri vzniku sú ocenené menovitou hodnotou, pri prevzatí ocenenie obstarávacou cenou.

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

(m) Daň z príjmu

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.

(n) Daň z príjmov odložená

Účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.

(o) Opravy chýb minulých účtovných období

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.

E. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV A PASÍV

A. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	12 675	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	471 708	1 068
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	9 676 621	0
Spolu záväzky	10 161 004	1 068

F. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH MEDZI ÚČTOVNOU JEDNOTKOU A SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Spriaznená osoba	2017			2016		
	Pohl'adávk	Závazky	Pôžičky	Pohl'adávk	Závazky	Pôžičky
ARETE Property s.r.o.	0	31 748	0	0	1 068	0
ARETE INVEST CEE II	0	0	1 219 926	0	0	0
Spolu	0	31 748	1 219 926	0	1 068	0

G. Časové rozlíšenie

1. Náklady budúcich období

Spoločnosť eviduje k 31.12.2017 náklady budúcich období vo výške 44 441 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 sprostredkovateľská provízia	43 526 EUR
NBO poistenie budov a stavieb	801 EUR
NBO poistenie zodpovednosti za škodu	114 EUR

2. Príjmy budúcich období

Spoločnosť eviduje k 31.12.2017 príjmy budúcich období vo výške 72 945 EUR. Ide o časovo rozlíšené výnosy, ktoré časovo a vecne patria do bežného účtovného obdobia 2017 a týkajú sa príjmov v budúcich obdobiach.

Nájomné	36 859 EUR
Spotreba elektrickej energie	5 500 EUR
Ročné zúčtovanie služieb	27 526 EUR
Spotreba plynu	3 000 EUR
Spotreba vodného, stočného	60 EUR

H. KAPITÁLOVÉ FONDY

Spoločnosť eviduje k 31.12.2017 kapitálové fondy v hodnote 990 000 EUR, ktoré boli tvorené vkladmi spoločníkov v predchádzajúcich účtovných obdobiach. Pri vylúčení podielov vznikol záporný goodwill (badwill) v celkovej hodnote 1 509 690 EUR. Badwill bol v plnej výške odpísaný, a to v sume 506 639 EUR oproti ostatným kapitálovým fondom a zvyšok ako zníženie nákladov na účte 551.

I. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

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

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené pohľadávky a záväzky

Spoločnosť má uzatvorenú nájomnú zmluvu s nájomníkom na dobu určitú do 3/2022. Pohľadávky z prenájmu nehnuteľnosti vo výške 2 745 175 EUR predstavujú hodnotu nezinkasovaného nájomného a služieb, ktoré majú byť podľa zmluvy zinkasované v priebehu nasledujúcich 5 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 31.10.2017 v celkovej sume EUR 13 363 068 predstavujú poistné plnenia v prípade škôd na dlhodobom majetku spôsobených živlom, náhodným poškodením a krádežou (pri hnutel'nom majetku), poistné plnenia v prípade škôd, ktoré vzniknú pri prerušení prevádzky a poistná plnenia vychádzajúce z poistenie zodpovednosti. Pre poistné plnenia bola dohodnutá spoluúčasť vo výške max. EUR 392.

K. POROVNATELNÉ ÚDAJE

Spoločnosť vznikla dňa 12.11.2016, účtovnú zvierku zostavuje k poslednému dňu účtovného obdobia 2017 a v súvahe a vo výkaze ziskov a strát uvádza ako údaje za bezprostredne predchádzajúce obdobie údaje za obdobie odo dňa 12.11.2016 do 31.12.2016.

L. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZAVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2017 a do dňa zostavenia účtovnej zvierky nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva Spoločnosti.

.....
Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky