

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2017**Čl. I****Všeobecné informácie****(1) Identifikácia spoločnosti**

Obchodné meno: City-Arena a.s. (ďalej len Spoločnosť)

Sídlo: Kapitúlská 5, 917 01 Trnava

Založená: 11.4.2012 zakladateľskou listinou

Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave, odd. S.a., vl. Č. 10586/T.

Z činností zapísaných v Obchodnom registri vykonávala účtovná jednotka (ÚJ) 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 (UZ) 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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
Priemerný počet zamestnancov	4	5
Počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka:	4	5

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 UJ bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

(2) Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou 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 majetku 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 1 700 EUR a dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena sa rovná alebo je nižšia ako 2 400 EUR, účtuje Spoločnosť priamo do nákladov.

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 %
Oceniteľné práva	30	lineárna	3,33
Stavby	20 - 40	lineárna	5 – 2,5
Drobné stavby	12 - 20	lineárna	8,33
Stroje prístroje a zariadenia	4 - 6	lineárna	25 – 16,67
Dopravné prostriedky	4	lineárna	25
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

Ak sa výsledok zákazkovej výroby dá spoľahlivo odhadnúť, zmluvné výnosy a zmluvné náklady pripadajúce na účtovné obdobie sa účtujú ako náklady a výnosy metódou stupňa dokončenia (angl. percentage-of-completion method), pričom stupeň dokončenia zákazky sa zisťuje kumulatívne na základe aktuálneho rozpočtu zmluvných nákladov a zmluvných výnosov, ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ako pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazkovú výrobu za vykonanú prácu a aktualizovaného rozpočtu celkových nákladov na zákazkovú výrobu.

Ak výsledok zákazkovej výroby ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, nie je možné spoľahlivo odhadnúť, účtujú sa zmluvné výnosy v sume vynaložených zmluvných nákladov v danom účtovnom období, pri ktorých je pravdepodobné, že budú preplatené („metóda nulového zisku“). Možnosť spoľahlivého odhadu výsledku zákazkovej výroby sa prehodnocuje vždy ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa rozdiel medzi doteraz požadovanými platbami za plnenie na zákazkovej výrobe a hodnotou zákazkovej výroby podľa metódy stupňa dokončenia alebo podľa metódy nulového zisku vykáže v súvahe ako čistá hodnota zákazky so súvzťažným zápisom v prospech výnosov zo zákazky.

Zhotoviteľom požadované sumy za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe sa vykážu ako pohľadávky z obchodného styku so súvzťažným zápisom v prospech výnosov zo zákazky. Preddavky, ktoré zhotoviteľ prijal pred vykonaním príslušnej práce sa vykážu ako prijaté preddavky alebo dlhodobé prijaté preddavky.

Ak sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka predpokladá, že náklady prevýšia výnosy, účtuje sa odhad očakávanej straty zo zákazkovej výroby ako rezerva na stratu zo zákazkovej výroby. Výška očakávanej straty je určená bez ohľadu na to, či sa začala práca na zákazkovej výrobe, na stupeň dokončenia zákazkovej výroby alebo na výšku ziskov, ktorých vznik sa očakáva z iných zmlúv, ku ktorým sa nepristupuje ako k jednej zákazkovej výrobe.

Očakávaná strata zo zákazkovej výroby sa vykáže ako ostatné náklady na hospodársku činnosť. V účtovnom období, v ktorom už nie je pravdepodobná strata zo zákazkovej výroby alebo je pravdepodobné zníženie straty zo zákazkovej výroby alebo zúčtovanie straty, sa vykáže zníženie ostatných nákladov na hospodársku činnosť.

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

Spoločnosť nemá povinnosť mať overenú účtovnú závierku audítorom podľa §19 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a preto sa rozhodla o odloženej dani neúčtovať.

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 prenášaný 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

Spoločnosť v bežnom období neobstarávala žiadne deriváty.

n) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Spoločnosť nemá žiadny majetok a záväzky zabezpečené derivátmi.

o) 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 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.).

(5) Informácie o oprave významných chýb minulých UO

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.

ČI. IV**Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňujú súvahu a výkaz ziskov a strát****(1) Informácie o majetku**

Technické zhodnotenie štadióna má spoločnosť na základe Nájomnej zmluvy s mestom Trnava v prenájme po dobu 30 rokov od kolaudácie. Pokiaľ nebude technické zhodnotenie do 30 rokov odpísané nájomcom, zmluvné strany budú rokovať o dodatku k nájomnej zmluve na predĺženie doby nájmu. Výška nájomného je 1 EUR ročne.

Na základe Zmluvy o spolupráci pri realizácii čiastočnej asanácie, rekonštrukcie a modernizácie futbalového štadióna Antona Malatinského v Trnave so Slovenským futbalovým zväzom má spoločnosť prisľúbenú dotáciu vo výške 13 mil. EUR splatnú postupne po dobu od roku 2013 do roku 2020 vrátane. K 31.12.2017 bola už UJ poukázaná z tejto dotácie finančná čiastka 7,2 mil. EUR.

(2) Informácie o záväzkoch

Spoločnosť vykazuje záväzky s dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov, a to:

- časť dlhodobého investičného úveru vo výške 181 820 EUR a
- iné dlhodobé záväzky z titulu pôžičiek vo výške 1 282 859 EUR.

Z celkových krátkodobých záväzkov (38 187 376 EUR, v r. 2016 33 364 318 EUR) vykázaných na riadku 122 je 19 971 403 EUR (v r. 2016 29 794 094 EUR) po lehote splatnosti.

(3) Informácie o zabezpečených záväzkoch UJ

Spoločnosť má uzavreté úverové zmluvy na dlhodobý investičný bankový úver (Slovenská záručná rozvojová banka (SZRB)) na financovanie Technického zhodnotenia výstavby štadióna A. Malatinského . Hodnota úveru k 31.12.2017 je 7 800 000 EUR. Úver je splatný v júni 2023.

Úver je zabezpečený:

1. zriadeným záložným právom na:
 - a) zaknihované cenné papiere Spoločnosti, záložcom je Železničná preprava a.s.,
 - b) pozemky – parcely „ C „ evidované na katastrálnej mape LV 6357 City-Arena a.s.,
 - c) vybrané súčasné a budúce pohľadávky Spoločnosti,
 - d) nehnuteľný a huteľný majetok vedený v majetku FC Spartak a.s.,
 - e) zmluvami o podriadenosti dlhu.
 - f) cenné papiere spoločnosti City-Arena Hotel a.s.
2. ručením na celú výšku úveru materskou spoločnosťou Železničná preprava a.s.
3. vyplňovacím právom k vlastnej blankozmenke
4. vyplňovacím právom k blankozmenke voči materskej spoločnosti Železničná preprava a.s.

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

Daňové prostredie, v ktorom UJ na Slovensku pôsobí, závisí od bežnej daňovej legislatívy a praxe s relatívne nízkym počtom precedensov. 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 UJ za roky 2012 až 2017 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Na základe Zmluvy o spolupráci pri realizácii čiastočnej asanácie, rekonštrukcie a modernizácie futbalového štadióna Antona Malatinského v Trnave so Slovenským futbalovým zväzom je spoločnosť povinná po dobu 20 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia poskytovať bezodplatne štadión pre potreby štátnych športových reprezentácií a na organizovanie športových súťaží, športových podujatí a športovania detí, žiakov a študentov organizovaných Slovenským futbalovým zväzom.

Spoločnosť ručí za záväzky spoločnosti VIP HANDLING, a.s. vo výške 4,5 mil. EUR (v roku 2016 4,7 mil. EUR).

Spoločnosť je žalovanou stranou v 1. rade, ktorou sa žalobca – Mesto Trnava – domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam - pozemkom, ktoré spoločnosť predala spoločnosti City-Arena PLUS a.s. (žalovaná strana v 2. 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.

(3) Vybrané informácie o niektorých údajoch sledovaných na podsúvahových účtoch (významné položky)

Spoločnosť eviduje na podsúvahových účtoch :

- Dlhodobý majetok z daňového hľadiska
- Základy daní k DPH
- Odpísané pohľadávky z obchodného styku

ČI. VI

Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje UZ

Po 31. decembri nenastali udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Ku dňu 19.12.2017 na základe Zmluvy o prevode cenných papierov sa zmenil akcionár Spoločnosti z Euro MAX Slovakia, a.s. na Železničná preprava, a.s. Zmena bola zapísaná do Obchodného registra Slovenskej republiky dňa 22.3.2018.

Spoločnosť odpredala spriaznenej osobe v máji 2018 podzemné garáže – 143 parkovacích miest za 3,975 mil. EUR a vybudovanú elektronickú komunikačnú sieť vrátane príslušnej fyzickej infraštruktúry, integrovaného informačného a kamerového systému a súvisiacich elektronických komunikačných služieb za 0,840 mil. EUR.