

SEE RE Two s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	SEE RE Two s. r. o. Hodžovo nám. 2A Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 06
Dátum založenia	26. januára 2016
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	04. februára 2016
Hospodárska činnosť	– prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania 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 – sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb – reklamné a marketingové služby – prenájom hnutelných vecí – prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom – prieskum trhu a verejnej mienky – činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov – administratívne služby – uskutočňovanie stavieb a ich zmien – prípravné práce k realizácii stavby – dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov

2. Zamestnanci

Spoločnosť SEE RE Two s. r. o. nemala v priebehu účtovného obdobia od 01.01.2017 do 31.12.2017 žiadnych zamestnancov.

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť SEE RE Two s. r. o. nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti SEE RE Two s. r. o. k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka za účtovné obdobie od 01.01.2017 do 31. 12. 2017 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2016

Účtovnú závierku spoločnosti SEE RE Two s.r.o., za rok 2016 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 30.01.2018. Výsledok hospodárenia za rok 2016 bol preúčtovaný na účet nerozdelených strát minulých rokov.

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
a	b	c
Štatutárny orgán	Konateľ	Marc Oliver Schenk od 04.02.2016
Štatutárny orgán	Konateľ	Ing. Branislav Habán od 24.03.2017

SEE RE Two s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

7. Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
Invest 4SEE RE Investment Holding GmbH	2 550	51,00	51,00	0,00
FORTRESS GROUP SLOVAKIA a. s.	2 450	49,00	49,00	0,00
Spolu	5 000	100,00	100,00	0,00

8. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť SEE RE Two s. r. o. je súčasťou konsolidovaného celku. Dobrovoľnú konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť Invest4SEE RE Investment Holding GmbH so sídlom na Praterstraße 62-64, 1020 Wien.

Spoločnosť SEE RE Two s.r.o. nemá žiadne dcérske spoločnosti.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- 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. Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.
- Účtovná závierka za rok 2017 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti. Spoločnosť analyzovala svoju finančnú situáciu v súvislosti s dosiahnutou stratou za aktuálne účtovné obdobie, záporným vlastným imaním a predpokladaným vývojom v ďalších rokoch. Na základe naplánovaného rozpočtu, Spoločnosť plánuje v budúcnosti dosahovať kladné výsledky hospodárenia ako aj kladný cash flow dostatočný na plnenie záväzkov s aktívnou podporou skupiny.
- 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.
- 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.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- 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.
- 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.
- Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

SEE RE Two s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

9. Zostatky účtov, ktoré vykazuje súvaha, a ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických 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 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.
- c) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reálnou hodnotou 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.
- d) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- e) 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).
- f) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- g) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- h) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
- i) 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.
- j) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

11. 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 SEE RE Two s. r. o. tvorila rezervy na zostavenie účtovnej závierky, zostavenie daňového priznania k dani z príjmov právnických osôb, účtovné služby za obdobie 12/2017 a správu sídla za obdobie 11,12/2017.
- Plán odpisov

Dlhodobý 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.

SEE RE Two s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku a	Životnosť b	Ročná sadzba odpisov c
Goodwill	5 rokov	20%
Oceniteľné práva	25 rokov	4%

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Uvedené účtovné zásady a metódy boli spoločnosťou počas vykazovaného účtovného obdobia konzistentne uplatňované.

13. Informácie o oprave chýb minulých účtovných období

Spoločnosť SEE RE Two s.r.o. v účtovnom období 2017 účtovala o oprave chýb minulých účtovných období. Vplyv týchto účtovaní na neuhradenú stranu minulých rokov znamenal jej zvýšenie o 10.031,30 Eur. Spoločnosť v bežnom účtovnom období opravila nesprávne účtované výnosy vykázané na riadku 5 Výkazu ziskov a strát bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia vo výške 37.429,31 EUR. Táto hodnota mala byť vykázaná na riadku 126 Súvahy bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia. Spoločnosť v bežnom účtovnom období opravila nesprávne účtované náklady vykázané na riadku 14 Výkazu ziskov a strát bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia vo výške 21.478,11 EUR. Táto hodnota mala byť vykázaná na riadku 31 Súvahy bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia. Spoločnosť v bežnom účtovnom období opravila nesprávne vykázané náklady na daň z príjmov vykázané na riadku 58 Výkazu ziskov a strát bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia vo výške 5.919,90 EUR. Spoločnosť za účtovné obdobie končiacie k 31.12.2016 na základe dodatočného daňového priznania vykázala daň z príjmov vo výške 0 EUR.

III. ÚDAJE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Goodwill**

Zlúčením spoločnosti SEE RE Two s.r.o. so spoločnosťou Padeon s.r.o. k rozhodnému dňu 23.05.2017 vznikol v spoločnosti SEE RE Two s.r.o. goodwill. Dôvodom vzniku bola nižšia reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na obstarávaciu cenu podielu na spoločnosti Padeon s.r.o.

Hodnota goodwillu bola vypočítaná ako rozdiel účtovnej hodnoty podielu a reálnej hodnoty majetku a záväzkov na zanikajúcej spoločnosti Padeon s.r.o.

Goodwill sa odpíše do 5 rokov.

SEE RE Two s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

2. Závazky**2.1. Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny:**

Závazky k 31.12.2017	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	2 884 014	103 989
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 548 464	148 966
Krátkodobé záväzky spolu	4 432 478	252 955
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	353 196	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	353 196	0

Spoločnosť v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období nesprávne vykázala záväzky z pôžičky voči majoritnému spoločníkovi Invest4SEE RE Investment Holding GmbH na riadku 129 Súvahy bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia vo výške 136.647 EUR. Táto hodnota mala byť vykázaná na riadku 108. Súvahy bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia.

3. Náklady a výnosy

Spoločnosť SEE RE Two s. r. o. neúčtovala v priebehu účtovného obdobia od 01.01.2017 do 31. 12. 2017 o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

IV. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť na podsúvahových účtoch eviduje záložné právo na dlhodobý hmotný majetok v sume 924.497,40 EUR v prospech spoločnosti Polaris Finance SICAV p.l.c.

V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**Podmienené záväzky**

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 je k 31. decembru 2017 daňové priznanie spoločnosti za rok 2016 a 2017 otvorené a môže sa stať predmetom kontroly.

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

Po 31. decembri 2017 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.