

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Rosum s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 30.5.2007. Dňa 30.6.2007 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I., oddiel Sro, vložka č. 114937/B. Sídlo spoločnosti je Digital Park II, Einsteinova 25, 85101 Bratislava, identifikačné číslo 36799041.

V roku 2018 boli uskutočnené nasledovné zmeny v zápise do Obchodného registra:

- zmena konateľov spoločnosti,

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod), v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), v rozsahu voľnej živnosti,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- marketing a prieskum trhu,
- automatizované spracovanie dát,
- reklamná a propagačná činnosť,
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti.
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- skladovanie a uskladňovanie,
- prenájom nehnuteľnosti s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľnosti,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- vedenie účtovníctva,
- prenájom huteľných vecí,
- administratívne služby,
- nákup a predaj nehnuteľností,
- čistiace a upratovacie služby.

Informácie o počte zamestnancov

Spoločnosť nemala počas roka 2018 a 2017 žiadnych zamestnancov.

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

K 31.12.2018

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	500 000 EUR	100%	100%	100%
Spolu	500 000 EUR	100%	100%	100%

Spoločnosť VENETSALO HOLDINGS LIMITED bola dňa 19.1.2018 premenovaná. Nový názov spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Zmena v Obchodnom registri Slovenskej republiky bola zapísaná dňa 3.3.2018.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

Dňa 14.12.2018 spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED navýšila základné imanie spoločnosti o 1 000 000 EUR. K 31.12.2018 nebolo navýšenie základného imania splatené ani zapísané do Obchodného registra Slovenskej republiky.

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol P.C. 3082, Cyprus a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED, 47 Esplanade, St. Helier, JE1 0BD, Channel Islands.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom 47 Esplanade, St. Helier, JE1 0BD, Channel Islands, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatným investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Členovia štatutárnych orgánov:

Konatelia

Konateľ:	Ing. arch. Juraj Nevolník
Konateľ:	Ing. Martin Lysek – do 25.1.2018
Konateľ:	Ing. Jozef Halász
Konateľ:	Ján Bryndza – od 15.8.2018

Konať v mene spoločnosti sú oprávnení dvaja konatelia, a to spoločne. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti a funkcii podpisujúceho, pripojí podpisujúci svoj podpis.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2017 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 11.6.2018.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2018 a 2017 sú nasledovné:

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý nehmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

Odpisovanie

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého nehmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Oceniteľné práva	4	25%	rovnomerne

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého nehmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady. Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****Odpisovanie**

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná sadzba	Metóda odpisovania
Inventár	6	16,67%	rovnomerne
Oddeliteľné súčasti zabudované v stavbách – klimatizácia, výťahy	12	8,33%	rovnomerne
Inžinierske stavby	20	5%	rovnomerne
Stavby na administratívne účely	40 resp. podľa doby nájmu	2,5%	rovnomerne

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku spoločnosť tvorí opravnú položku vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

f) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Dlhodobé a krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

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.

h) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****i) Vlastné imanie**

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, emisného ážia, oceňovacích rozdielov, ostatných kapitálových fondov, zákonného rezervného fondu, neuhradenej straty minulých rokov a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania. Spoločnosť vytvára rezervný fond v súlade so slovenskou legislatívou.

j) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

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.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

k) Deriváty

Zabezpečovacie deriváty sa účtujú deriváty, ktoré spĺňajú súčasne tieto podmienky:

- zodpovedajú stratégii účtovnej jednotky v riadení rizík,
- zabezpečovací vzťah je od začiatku formálne zdokumentovaný,
- zabezpečenie je efektívne, pričom za efektívne sa považuje, ak v priebehu zabezpečovacieho vzťahu budú zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov zodpovedať zabezpečovanému riziku, prípadne celkové zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov sú v rozpätí 80% až 125% zmien reálnych hodnôt zabezpečovaných nástrojov zodpovedajúcich zabezpečovanému riziku. Pri efektívnosti zabezpečenia sa zisťuje, či je zabezpečenie efektívne, a to na začiatku zabezpečenia a aspoň ku dňu zostavenia riadnej účtovnej závierky, mimoriadnej účtovnej závierky alebo priebežnej účtovnej závierky.

Deriváty sa prvotne oceňujú obstarávacími cenami. V súvahe sú deriváty vykázané ako súčasť iných krátkodobých/dlhodobých pohľadávok, resp. záväzkov.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa deriváty preceňujú na reálnu hodnotu. Ak deriváty nie je možné preceniť reálnou hodnotou, ktorou je tržová cena na verejnom trhu, použije sa kvalifikovaný odhad. Na

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

určenie reálnej hodnoty sa použije model oceňovania s preukázateľnými údajmi (napríklad kurzy Národnej banky Slovenska, zverejnené úrokové sadzby medzibankového trhu, verejne dostupné ratingy ratingových agentúr). Ak sa odborný odhad nedá vypracovať, alebo ak sú náklady na získanie informácií o precenení neúmerne jeho významu, potom sa o reálnej hodnote neúčtuje, ak nie je zrejmé, že došlo k znehodnoteniu derivátu.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú do vlastného imania. Ak je zabezpečovaný majetok a záväzky, podľa uzavretej zmluvy najneskôr do konca nasledujúceho účtovného obdobia, následne sa na ťarchu príslušného účtu nákladov a v prospech príslušného účtu výnosov účtuje nielen o zmenách reálnych hodnôt zabezpečeného majetku a záväzkov, ale aj o zabezpečovacích derivátoch.

l) 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

m) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznateľné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítat' daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

n) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceniťeľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	9 186	-	-	-	-	9 186
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	9 186	-	-	-	-	9 186
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	2 297	-	-	-	-	2 297
Prírastky	-	-	2 296	-	-	-	-	2 296
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	4 593	-	-	-	-	4 593
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	6 889	-	-	-	-	6 889
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	4 593	-	-	-	-	4 593

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 7 9 9 0 4 1

DIČ 2 0 2 2 4 0 9 4 9 9

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceni- teľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	0	-	-	9 186	-	9 186
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	9 186	-	-	-9 186	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	9 186	-	-	0	-	9 186
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	0	-	-	-	-	0
Prírastky	-	-	2 297	-	-	-	-	2 297
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	2 297	-	-	-	-	2 297
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	0	-	-	9 186	-	9 186
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	6 889	-	-	0	-	6 889

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****b) Dlhodobý hmotný majetok**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	9 405 120	29 003 929	1 730 215	360 532	0	40 499 796
Prírastky	-	308 738	-	753 751	-	1 062 489
Úbytky	-	19 625	-	-	-	19 625
Presuny	-	360 532	-	-360 532	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	9 405 120	29 653 574	1 730 215	753 751	0	41 542 660
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	1 148 854	162 272	-	-	1 311 126
Prírastky	-	1 411 068	162 558	-	-	1 573 626
Úbytky	-	19 624	-	-	-	19 625
Stav na konci účtov. obdobia	-	2 540 298	324 830	-	-	2 865 128
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	9 405 120	27 855 075	1 567 943	360 532	0	39 188 670
Stav na konci účtov. obdobia	9 405 120	27 113 276	1 405 385	753 751	0	38 677 532

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 7 9 9 0 4 1

DIČ 2 0 2 2 4 0 9 4 9 9

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	9 405 120	74 420	0	26 721 436	180	36 201 156
Prírastky	-	2 808 822	1 730 215	360 532	-	4 899 569
Úbytky	-	600 749	-	-	180	600 929
Presuny	-	26 721 436		-26 721 436	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	9 405 120	29 003 929	1 730 215	360 532	0	40 499 796
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	1 240	-	-	-	1 240
Prírastky	-	1 196 747	162 272	-	-	1 359 019
Úbytky	-	49 133	-	-	-	49 133
Stav na konci účtov. obdobia	-	1 148 854	162 272	-	-	1 311 126
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	9 405 120	73 180	0	26 721 436	180	36 199 916
Stav na konci účtov. obdobia	9 405 120	27 855 075	1 567 943	360 532	0	39 188 670

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	39 188 670
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Na účte 031 – Pozemky vo výške 9 405 120 EUR sú účtované pozemky na území ohraničenom ulicami Bajkalská a Ružinovská o rozlohe 9 702 m².

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 7 9 9 0 4 1

DIČ 2 0 2 2 4 0 9 4 9 9

Rosum s.r.o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018

V roku 2017 prebehla kolaudácia administratívnej budovy Rosum. Budova ponúka na prenájom 22 000 m² kancelárskych priestorov najvyššieho štandardu.

Na účte 042 – Obstaranie dlhodobého hmotného majetku sú zaúčtované náklady na vybudovanie priestorov pre nájomníkov, ktoré ešte neboli skolaudované.

Okrem administratívnych priestorov prináša Rosum aj retailovú časť pre obchody a služby.

Spoločnosť netvorila opravné položky k dlhodobému majetku. K 31.12.2018 bol vypracovaný znalecký posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. a hodnota podľa znaleckého posudku presahuje hodnotu vykázanú v účtovníctve.

Administratívna budova je poistená v spoločnosti Colonnade Insurance S.A.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****5. POHLÁDÁVKY**

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Spoločnosť netvorila opravné položky k pohľadávkam

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	207 451	3 077	210 528
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	250	-	250
Krátkodobé pohľadávky spolu	207 701	3 077	210 778

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	3 077	8 998
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	207 701	125 296
Krátkodobé pohľadávky spolu	210 778	134 294
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	-	-
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	-	210 778
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	-	-

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****6. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	2 689	4 805
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	1 839 194	3 648 693
Spolu	1 841 883	3 653 498

Informácie o krátkodobom finančnom majetku, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Spoločnosť nemá na žiadny finančný majetok zriadené záložné právo. Niektoré bankové účty sú určené na osobitný účel a použitie finančných prostriedkov z týchto účtov musí byť schválené bankou. Zostatok bankových účtov na osobitný účel k 31.12.2018 je v celkovej sume 1 220 143 EUR.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****7. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti je vo výške 500 000 EUR. Toto základné imanie je splatené v plnej výške.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	2 264 735
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Neuhradená strata minulých období	2 264 735
Spolu	2 264 735

8. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	5 880	8 600	5 880	-	8 600
rezerva na audit UZ	5 880	8 600	5 880	-	8 600

Krátkodobé rezervy budú použité v priebehu roka 2019.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	7 493	-	7 493	-	-
rezerva na audit UZ	4 800	5 880	4 800	-	5 880
rezerva na právne služby	2 693	-	2 693	-	-

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 7 9 9 0 4 1

DIČ 2 0 2 2 4 0 9 4 9 9

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****9. ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	12 302 553	13 848 157
Krátkodobé záväzky spolu	12 302 553	13 848 157
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	-	-

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé úvery					
Úver PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	6,950%	31.12.2019	9 101 507	10 218 137

Úver nie je krytý žiadnym záložným právom ani obmedzeniami v disponovaní s majetkom.

Závazky voči spriazneným osobám k 31.12.2018:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 9 461 976 EUR úver (istina + nesplatený úrok)

Závazky voči spriazneným osobám k 31.12.2017:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED (VENETSALO HOLDINGS LIMITED spoločnosť zmenila názov dňa 19.1.2018) 11 096 087 EUR úver (istina + nesplatený úrok)

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****10. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI**

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé bankové úvery					
Slovenská Sporiteľňa, a.s.	EUR	EURIBOR +2,35%	31.12.2019	1 119 996	0
Dlhodobé bankové úvery					
Slovenská Sporiteľňa, a.s.	EUR	EURIBOR +2,35%	31.12.2022	26 146 348	26 228 380

K 31.12.2018 spoločnosť spĺňala špecifické podmienky čerpania úveru okrem finančného ukazovateľa DSCR. Banka akceptovala, že počas roka 2018 nebol tento finančný ukazovateľ splnený a potvrdila to v Oznámení o súhlase zo dňa 3.10.2018.

Na všetky položky majetku je zriadené záložné právo v prospech banky.

V súlade so Stratégiou zabezpečenia proti úrokovému riziku používanou skupinou PENTA, spoločnosť uzavrela so Slovenskou sporiteľňou, a.s. Amortizing Interest Rate Swap (IRS). Podstatou obchodu je fixácia úrokových platieb úveru počas jeho trvania.

Cash flow hedging: poskytnutý úver s variabilnou úrokovou sadzbou zabezpečovaný úrokovým swapom s príjmom variabilnej a platbou fixnej sadzby.

V súvislosti s týmto zabezpečovacím derivátom zaplatila spoločnosť Slovenskej sporiteľni, a.s. v roku 2018 vyrovnávaciu platbu v sume 120 410 EUR.

Zabezpečovací derivát bol precenený k 31.12.2018 na reálnu hodnotu v súlade s účtovnou politikou spoločnosti uvedenou v bode 3, písm. k). Oceňovací rozdiel v hodnote 289 523 EUR bol zaúčtovaný do vlastného imania spoločnosti.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****11. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Prenájom nehnuteľného majetku	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovenská republika	3 139 632	1 936 439
Spolu	3 139 632	1 936 439

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	3 139 632	1 936 439
Čistý obrat celkom	3 139 362	1 936 439

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	657 907	657 907
Tržby z predaja dlhodobého majetku	23 716	650 097
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	49 960	7 810
Finančné výnosy, z toho:	5	180
Kurzové zisky, z toho:	2	3
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	-	-
bankové úroky	3	177

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****12. NÁKLADY**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 040 887	1 125 206
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	8 500	9 800
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	8 500	9 800
iné uisťovacie audítorské služby	-	-
súvisiace audítorské služby	-	-
daňové poradenstvo	-	-
ostatné neaudítorské služby	-	-
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>1 032 387</i>	<i>1 115 406</i>
reprezentácie	3 760	77 795
vedenie účtovníctva, administratívy a finančné služby	25 966	42 106
právne poradenstvo	28 029	28 029
služby Real Estate Development	312 499	222 274
služby spojené s prevádzkou administratívnej budovy	623 736	719 159
ostatné	38 397	26 043
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	2 160 670	2 411 827
Opravná položka k dlhodobému majetku	-	-
Spotreba energií a materiálu	440 330	455 959
Dane a poplatky	35 528	33 414
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 557 160	1 361 316
Zostatková cena predaného DM	18 763	551 616
Ostatné	108 889	9 522
Finančné náklady, z toho:	1 445 972	1 319 315
Kurzové straty, z toho:	14	319
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 7 9 9 0 4 1

DIČ 2 0 2 2 4 0 9 4 9 9

Rosum s.r.o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018

<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	1 445 958	1 318 996
<i>nákladové úroky</i>	1 316 623	1 235 810
<i>bankové poplatky</i>	8 925	51 175
<i>Náklady na derivátové operácie</i>	120 410	32 011

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****13. DANE Z PRÍJMOV**Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-1 434 216			-2 261 822		
Teoretická daň		-301 185	21		-474 983	21
Daňovo neuznané náklady	1 913 337	401 801	21	2 075 050	435 761	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-10 575	-2 221	21	-62 325	-13 088	21
Umorenie daňovej straty	-468 546	-98 395				
Spolu	0	0		-249 097	-52 310	
Splatná daň z príjmov		0			2 913	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		0			2 913	

Spoločnosť sa rozhodla prerušiť daňové odpisovanie pri dlhodobom hmotnom majetku. Táto položka tvorí podstatnú časť daňovo neuznaných nákladov.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Podľa zákona o daniach z príjmov môže spoločnosť previesť daňovú stratu vzniknutú v roku 2015 až 2018 do nasledujúcich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2015 - 2018, ktorá nebola v roku 2018 uplatnená a bude prevedená do ďalších rokov, bola 871 553 EUR k 31. decembru 2018.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-	-
odpočítateľné	2 866 759	1 359 019
zdaniteľné	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	-	-
odpočítateľné	304 242	51 405
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	871 553	1 406 625
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	848 936	591 580
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku	-	-
Zaúčtovaná ako náklad	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

Spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 848 936 EUR z dôvodu neistoty týkajúcej sa dostatočnej výšky budúcich zdaniteľných príjmov na umorenie tejto daňovej pohľadávky.

14. ÚDAJE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV

Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov.

V bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****15. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH**

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments, s.r.o.	poskytnuté služby	25 966	264 380
Penta Investments, s.r.o.	obstaranie dlhod. majetku	0	187 558
Penta Investments, s.r.o.	záväzky z obch. styku	11 551	0
Penta Investments, s.r.o.	nevyfakturované dodávky	0	99 482
Media and Digital Services a.s.	poskytnuté služby	4 614	0
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie dlhod. majetku	79 217	0
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obch. styku	103 586	0
Penta Real Estate, s.r.o.	poskytnuté služby	312 499	0
News and Media Holdings a.s.	Pohľadávky z obcho. styku	86 154	2 142
News and Media Holdings a.s.	poskytnuté služby	0	4 151
News and Media Holdings a.s.	Výnosy z prenájmu	143 514	19 088
Privatbanka, a.s.	bankové popl.	290	216
Privatbanka, a.s.	bankové úroky	3	1
Privatbanka, a.s.	bankové účty	9 973	15 920

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úver	9 461 976	11 096 087
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z úveru	665 890	710 161

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****16. INFORMÁCIE O ZMENÁCH VLASTNÉHO IMANIA**

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	500 000	-	-	-	500 000
Zmena základného imania	-	1 000 000	-	-	1 000 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-1 000 000	-	-	-1 000 000
Emisné ážio	2 799	-	-	-	2 799
Ostatné kapitálové fondy	10 841 201	-	-	-	10 841 201
Oceňovacie rozdiely zo zabezpečovacieho derivátu	-44 751	-244 772	-	-	-289 523
Zákonný rezervný fond	537 348	-	-	-	537 348
Neuhradená strata minulých rokov	-5 350 579	-	-	-2 264 735	-7 615 314
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 264 735	-1 434 216	-	2 264 735	-1 434 216
Celkom	4 221 283	-1 678 988	-	-	2 542 295

Emisné ážio vzniklo pri založení spoločnosti. Je to rozdiel medzi menovitou hodnotou akcií spoločnosti a skutočne zaplatenou hodnotou od akcionárov.

Dňa 14.12.2018 Valné zhromaždenie spoločnosti rozhodlo o zvýšení základného imania spoločnosti o 1 000 000 EUR. Základné imanie nebolo k 31.12.2018 uhradené. Zvýšenie základného imania nebolo k 31.12.2018 zapísané do Obchodného registra Slovenskej republiky. Úhrada bola zrealizovaná 21.2.2019.

Valné zhromaždenie spoločnosti konané dňa 11.6.2018 schválilo rozdelenie zisku za rok 2017 nasledovne:

- preúčtovať na účet neuhradených strát minulých období sumu 2 264 735 EUR.

Rosum s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	500 000	-	-	-	500 000
Emisné ážio	2 799	-	-	-	2 799
Ostatné kapitálové fondy	10 841 201	-	-	-	10 841 201
Oceňovacie rozdiely	-	-44 751	-	-	-44 751
Zákonný rezervný fond	537 348	-	-	-	537 348
Neuhradená strata minulých rokov	-8 845 390	-	-	3 494 811	-5 350 579
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	3 494 811	-2 264 735	-	-3 494 811	-2 264 735
Celkom	6 530 769	6 694 811	-	-	4 221 283

17. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Dňa 21.2.2019 bolo splatené zvýšenie základného imania spoločnosti vo výške 1 000 000 EUR.

Po 31.12.2018 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.