

**Finchinvest s.r.o.**

Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

3	6	8	5	8	7	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	0	2	2	6	3	8	8	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Finchinvest s.r.o.  
Dvořákovo nábrežie 4  
811 02 Bratislava

Spoločnosť Finchinvest s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 22. mája 2008 ako KLERUS s.r.o. a do obchodného registra bola zapísaná 18. júna 2008 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel s.r.o., vložka 52931/B). Od 1. júla 2009 zmenila Spoločnosť obchodné meno na Finchinvest s.r.o.

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

– prenájom nehnuteľností bez poskytovania doplnkových služieb.

**2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 23. augusta 2018.

**3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

**4. Informácie o skupine**

Spoločnosť nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

**5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov**

Spoločnosť nemala v roku 2018 a ani v roku 2017 žiadnych zamestnancov.

**6. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 bola uložená do registra účtovných závierok 02. júla 2018.

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Konatelia                      Ondrej Mihočka (od 25. októbra 2017)  
   Ivana Kolembusová (od 19. mája 2010 do 25. októbra 2017)

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2018 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2017: žiadne).

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

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

3	6	8	5	8	7	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	0	2	2	6	3	8	8	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

### C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOVH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti od 21. októbra 2009 až do dňa zostavenia účtovnej závierky bola takáto:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
a	b	c	d	e
Alejandro Gabriel Gorodisch, Argentína	6 639	100	100	-
<b>Spolu</b>	<b>6 639</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

### D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

### E. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

#### 1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

#### 2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil 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 zrejme 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.

#### Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

#### Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

#### 3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách a ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

## Finchinvest s.r.o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

3	6	8	5	8	7	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	0	2	2	6	3	8	8	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.
- Realizovateľné cenné papiere a podiely sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej, spoločnej a pridruženej účtovnej jednotke sa účtujú buď priamo do vlastného imania na účet 414 - Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov ( ak ide o zvýšenie reálnej hodnoty, ako bola obstarávacia cena) alebo sa zaúčtuje opravná položka (ak reálna hodnota je nižšia ako obstarávacia cena).

Spoločnosť v roku 2009 nadobudla na základe darovacieho certifikátu od spoločníka Beteiligungsverwaltung Finchinvest GmbH in Liqu. podiel na základnom imaní spoločnosti Ensure Fund SPC. V zmysle darovacieho certifikátu sa nadobudnutie tohto podielu neúčtuje ako zvýšenie základného imania, a preto sa účtovalo ako zvýšenie ostatných kapitálových fondov. Na základe uvedeného darovacieho certifikátu sa spoločnosť stala vlastníkom celej triedy akcií triedy „D“ a v rámci tejto triedy má Spoločnosť 100%-ný hlasovacie práva. Z celkovej výšky základného imania Ensure Fund SPC predstavuje tento podiel menej ako 20%-ný podiel, a preto sú uvedené podiely v Súvahe klasifikované ako ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely. Základné imanie spoločnosti Ensure Fund SPC je emitované v USD, preto aj podiely na základnom imaní tejto spoločnosti sú vykazované v USD. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa tieto podiely preceňujú na reálnu hodnotu s vplyvom na vlastné imanie pokiaľ je reálna hodnota vyššia než ocenenie v účtovníctve alebo v prípade nižšej hodnoty sa tvorí opravná položka s dopadom na výsledok hospodárenia.

Hodnota obstaraného podielu ku dňu nadobudnutia účinnosti podielu predstavovala sumu 18 911 077 EUR (26 288 288 USD). Hodnota podielu sa k 31. decembru preceňovala na trhovú hodnotu s vplyvom na vlastné imanie. V zmysle legislatívy sú kurzové rozdiely vzťahujúce sa k podielom v cudzej mene súčasťou ich ocenenia reálnou hodnotou a účtujú sa rovnakým spôsobom ako zmeny reálnej hodnoty tohto majetku.

V dôsledku precenenia na reálnu hodnotu sa v roku 2013 zvýšila hodnota podielov o 2 530 615 EUR a v roku 2014 sa zvýšila o 3 467 372 EUR. Precenenie sa účtovalo s vplyvom na vlastné imanie.

V roku 2015 sa v dôsledku precenenia na reálnu hodnotu zvýšila hodnota podielov o 2 037 714 EUR. Precenenie sa účtovalo s vplyvom na vlastné imanie.

V roku 2016 sa v dôsledku precenenia na reálnu hodnotu zvýšila hodnota podielov o 2 098 568 EUR. Precenenie sa účtovalo s vplyvom na vlastné imanie.

V roku 2017 sa v dôsledku precenenia na reálnu hodnotu zvýšila hodnota podielov o 618 868 EUR. Precenenie sa účtovalo s vplyvom na vlastné imanie.

V roku 2018 sa v dôsledku precenenia na reálnu hodnotu znížila hodnota podielov o 1 387 155 EUR. Precenenie sa účtovalo s vplyvom na vlastné imanie.

#### 4. 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 nevyužiteľné 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.

#### 5. Finančné účty

Finančné účty tvorí zostatok na bankovom účte a oceňuje sa menovitou hodnotou. Zníženie jeho hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

#### 6. 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.

#### 7. Závázky

Závázky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závázky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa závázky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

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

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

3	6	8	5	8	7	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	0	2	2	6	3	8	8	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

### 8. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

### 9. 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 (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Ku dňu ocenenia (ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu, ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka) sa referenčným kurzom prepočítajú cenné papiere znejúce na cudziu menu.

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.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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.

### 10. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od spoločníka.

<b>Kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka účtovná jednotka</b>	BO	vytvorila	X	nevytvorila	
	PO	vytvorila	X	nevytvorila	

### 11. 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.

### 12. Porovnateľné údaje

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.

### 13. Oprava chýb minulých období

Spoločnosť v roku 2018 neuskutočnila žiadne významné opravy chýb minulých období.

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

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

3	6	8	5	8	7	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	0	2	2	6	3	8	8	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**F. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**

**1. Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosť nemá v evidencii žiadny dlhodobý nehmotný majetok.

**2. Deriváty**

Spoločnosť nemá náplň pre danú položku.

**3. Závazky**

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

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	600	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	352	1 114
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Závazky spolu</b>	<b>952</b>	<b>1 114</b>

**4. Vlastné imanie**

V položke ostatné kapitálové fondy je na základe rozhodnutia jediného spoločníka vykázany peňažný vklad spoločníka vo výške 22 500 EUR, ktorý bol splatený 9. februára 2018 a ktorý nezvyšoval základné imanie.

V položke ostatné kapitálové fondy je na základe rozhodnutia jediného spoločníka vykázany peňažný vklad spoločníka vo výške 17 500 EUR, ktorý bol splatený 27. februára 2017 a ktorý nezvyšoval základné imanie.

**5. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Spoločnosť nemá náplň pre danú položku.

**G. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**

**1. Podmienený majetok**

Spoločnosť nemá žiadny podmienený majetok.

**2. Podmienené záväzky**

Spoločnosť nemá žiadne podmienené záväzky

**H. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2018, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.