

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Rosum a.s. (ďalej len „spoločnosť“) je akciová spoločnosť, ktorá bola založená dňa 30.5.2007.

Dňa 30.6.2007 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I., oddiel Sa, vložka č. 7045/B. Sídlo spoločnosti je Digital Park II, Einsteinova 25, 85101 Bratislava, identifikačné číslo 36799041.

V roku 2019 boli uskutočnené nasledovné zmeny v zápise do Obchodného registra:

- zmena konateľov spoločnosti,
- zmena právnej formy spoločnosti zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť,
- zvýšenie základného imania.

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,
- prenájom hnutelých vecí,
- administratívne služby,
- nákup a predaj nehnuteľností.

Informácie o počte zamestnancov

Spoločnosť nemala počas roka 2019 a 2018 žiadnych zamestnancov.

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

K 31.12.2019

| Akcionár                          | 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 | 2 200 000 EUR                    | 100%        | 100%                              | 100%                                               |
| <b>Spolu</b>                      | <b>2 200 000 EUR</b>             | <b>100%</b> | <b>100%</b>                       | <b>100%</b>                                        |

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019**

Dňa 14.12.2018 spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED navýšila základné imanie spoločnosti o 1 000 000 EUR. Navýšenie základného imania bolo uhradené dňa 21.2.2019 a zapísané do Obchodného registra Slovenskej republiky dňa 16.3.2019.

Dňa 18.9.2019 spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED navýšila základné imanie spoločnosti o 700 000 EUR. Navýšenie základného imania bolo uhradené 8.10.2019 a zapísané do Obchodného registra Slovenskej republiky 10.12.2019.

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 3rd Floor, Osprey House, 5-7 Old Street, St Helier, JE2 3RG, 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 do 9.12.2019

**Konatelia**

|          |                           |
|----------|---------------------------|
| Konateľ: | Ing. arch. Juraj Nevoľník |
| Konateľ: | Ing. Jozef Halász         |
| Konateľ: | Ján Bryndza               |

Predstavenstvo od 10.12.2019 (zmena právnej formy spoločnosti z s.r.o. na a.s.)

**Predstavenstvo**

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| Predseda predstavenstva: | Ing. arch. Juraj Nevoľník |
| Člen predstavenstva:     | Ing. Rastislav Valovič    |
| Člen predstavenstva:     | Tomáš Laštovka            |

Konať v mene spoločnosti sú oprávnení dvaja členovia predstavenstva, 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 a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019**

## **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 2018 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 3.5.2019.

## **3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY**

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2019 a 2018 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<br>doba používania | Ročná odpisová<br>sadzba | Metóda<br>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 a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****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<br>doba používania | Ročná<br>sadzba | Metóda<br>odpisovania |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Inventár                                                            | 6                                | 16,67%          | rovnomerne            |
| Oddeliteľné súčasti zabudované<br>v stavbách – klimatizácia, výťahy | 12                               | 8,33%           | rovnomerne            |
| Inžinierske stavby                                                  | 20                               | 5%              | rovnomerne            |
| Stavby na administratívne účely                                     | 40 resp. podľa<br>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 a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****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 trhovacia cena na verejnom trhu, použije sa kvalifikovaný odhad. Na

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019**

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 odpočítať 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 a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

| Dlhodobý nehmotný majetok          | Bežné účtovné obdobie                  |         |                       |          |                |                      |                                             |       |
|------------------------------------|----------------------------------------|---------|-----------------------|----------|----------------|----------------------|---------------------------------------------|-------|
|                                    | Aktivo-<br>vané<br>náklady<br>na vývoj | Softvér | Oceniťeľ-<br>né práva | Goodwill | Ostatný<br>DNM | Obstará-<br>vaný DNM | Poskyt-<br>nuté<br>preddav-<br>ky na<br>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 | -                                      | -       | 4 593                 | -        | -              | -                    | -                                           | 4 593 |
| Prírastky                          | -                                      | -       | 2 297                 | -        | -              | -                    | -                                           | 2 297 |
| Úbytky                             | -                                      | -       | -                     | -        | -              | -                    | -                                           | -     |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                                      | -       | 6 890                 | -        | -              | -                    | -                                           | 6 890 |
| Opravné položky                    |                                        |         |                       |          |                |                      |                                             |       |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                                      | -       | -                     | -        | -              | -                    | -                                           | -     |
| Prírastky                          | -                                      | -       | -                     | -        | -              | -                    | -                                           | -     |
| Úbytky                             | -                                      | -       | -                     | -        | -              | -                    | -                                           | -     |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                                      | -       | -                     | -        | -              | -                    | -                                           | -     |
| Zostatková hodnota                 |                                        |         |                       |          |                |                      |                                             |       |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                                      | -       | 4 593                 | -        | -              | -                    | -                                           | 4 593 |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                                      | -       | 2 296                 | -        | -              | -                    | -                                           | 2 296 |

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019**

| Dlhodobý nehmotný majetok          | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |         |                       |          |                |                      |                                             |       |
|------------------------------------|----------------------------------------------|---------|-----------------------|----------|----------------|----------------------|---------------------------------------------|-------|
|                                    | Aktivo-<br>vané<br>náklady<br>na vývoj       | Softvér | Oceniťeľ-<br>né práva | Goodwill | Ostatný<br>DNM | Obstará-<br>vaný DNM | Poskyt-<br>nuté<br>preddav-<br>ky na<br>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 |

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****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             | 29 653 574 | 1 730 215                                         | 753 751         | 0                           | 41 542 660 |
| Prírastky                       | -                     | 2 325 108  | 7 601                                             | 3 085 589       | 1 875                       | 5 420 173  |
| Úbytky                          | -                     | 483 397    | -                                                 | 2 337 107       | -                           | 2 820 504  |
| Presuny                         | -                     | 753 751    | -                                                 | -753 751        | -                           | -          |
| Stav na konci účtov. obdobia    | 9 405 120             | 32 249 036 | 1 737 816                                         | 748 482         | 1 875                       | 44 142 329 |
| Oprávky                         |                       |            |                                                   |                 |                             |            |
| Stav na začiatku účtov. obdobia | -                     | 2 540 298  | 324 830                                           | -               | -                           | 2 865 128  |
| Prírastky                       | -                     | 2 070 417  | 162 768                                           | -               | -                           | 2 233 185  |
| Úbytky                          | -                     | 483 576    | -                                                 | -               | -                           | 483 576    |
| Stav na konci účtov. obdobia    | -                     | 4 127 139  | 487 598                                           | -               | -                           | 4 614 737  |
| Opravné položky                 |                       |            |                                                   |                 |                             |            |
| Stav na začiatku účtov. obdobia | -                     | -          | -                                                 | -               | -                           | -          |
| Prírastky                       | -                     | -          | -                                                 | -               | -                           | -          |
| Úbytky                          | -                     | -          | -                                                 | -               | -                           | -          |
| Stav na konci účtov. obdobia    | -                     | -          | -                                                 | -               | -                           | -          |
| Zostatková hodnota              |                       |            |                                                   |                 |                             |            |
| Stav na začiatku účtov. obdobia | 9 405 120             | 27 113 276 | 1 405 385                                         | 753 751         | 0                           | 38 677 532 |
| Stav na konci účtov. obdobia    | 9 405 120             | 28 121 897 | 1 250 218                                         | 748 482         | 1 875                       | 39 527 592 |

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019**

| Dlhodobý hmotný majetok         | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |            |                                                   |                 |                              |            |
|---------------------------------|----------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|------------|
|                                 | Pozemky                                      | Stavby     | Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí | Obstarávaný DHM | Poskytnuté preddavoky 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 |

| Dlhodobý hmotný majetok                                                                | Hodnota za bežné účtovné obdobie |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo                            | 39 527 592                       |
| 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 m<sup>2</sup>.

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019**

V roku 2017 prebehla kolaudácia administratívnej budovy Rosum. Budova ponúka na prenájom 22 000 m<sup>2</sup> 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 vlastní Rosum aj retailovú časť pre obchody a služby.

Spoločnosť netvorila opravné položky k dlhodobému majetku. K 31.12.2019 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 a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****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 |
|-------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky</b>                    |                     |                      |                  |
| Pohľadávky z obchodného styku                   | 236 881             | 3 077                | 239 958          |
| 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                                  | -                   | -                    | -                |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>              | <b>236 881</b>      | <b>3 077</b>         | <b>239 958</b>   |

| Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti                      | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Pohľadávky po lehote splatnosti                                   | 3 077                 | 3 077                                        |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka        | 236 881               | 207 701                                      |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                                | <b>239 958</b>        | <b>210 778</b>                               |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | -                     | -                                            |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov   | -                     | -                                            |
| <b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>                                  | <b>-</b>              | <b>-</b>                                     |

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             | -                     | 239 958            |
| Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať | -                     | -                  |

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****6. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

| Názov položky                                        | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Pokladnica, ceniny                                   | 6 264                 | 2 689                                        |
| Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky | 1 663 393             | 1 839 194                                    |
| <b>Spolu</b>                                         | <b>1 669 657</b>      | <b>1 841 883</b>                             |

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 31.12.2019 je v celkovej sume 1 403 562 EUR.

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****7. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti je vo výške 2 200 000 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                    | 1 434 216                                    |
| Rozdelenie účtovného zisku        | Bežné účtovné obdobie                        |
| Neuhrazená strata minulých období | 1 434 216                                    |
| Spolu                             | 1 434 216                                    |

**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: | 8 600                              | 10 500 | 8 600    | -        | 10 500                          |
| rezerva na audit ÚZ         | 8 600                              | 10 500 | 8 600    | -        | 10 500                          |

Krátkodobé rezervy budú použité v priebehu roka 2020.

| Názov položky               | Bezprostredne predchádzajúce 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 ÚZ         | 5 880                                        | 8 600  | 5 880    | -        | 8 600                           |

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****9. ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

| Názov položky                                                   | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Závázky po lehote splatnosti                                    | -                     | -                                            |
| Závázky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 12 962 809            | 12 302 553                                   |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                 | <b>12 962 809</b>     | <b>12 302 553</b>                            |
| Závázky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov  | -                     | -                                            |
| Závázky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov           | -                     | -                                            |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                   | <b>-</b>              | <b>-</b>                                     |

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 |
|----------------------------------------|------|---------------|------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Krátkodobé úvery</b>                |      |               |                  |                                                        |                                                                               |
| Úver PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED | EUR  | 6,950%        | 31.12.2020       | 9 196 233                                              | 9 101 507                                                                     |

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

Závázky voči spriazneným osobám k 31.12.2019:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 9 338 818 EUR úver (istina + nesplatený úrok)

Závázky voči spriazneným osobám k 31.12.2018:

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

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****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 |
|---------------------------------|------|----------------|------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Krátkodobé bankové úvery</b> |      |                |                  |                                                        |                                                                               |
| Slovenská Sporiteľňa, a.s.      | EUR  | EURIBOR +2,35% | 31.12.2019       | 1 140 155                                              | 1 119 996                                                                     |
| <b>Dlhodobé bankové úvery</b>   |      |                |                  |                                                        |                                                                               |
| Slovenská Sporiteľňa, a.s.      | EUR  | EURIBOR +2,35% | 31.12.2022       | 26 559 215                                             | 26 146 348                                                                    |

K 31.12.2019 spoločnosť spĺňala špecifické podmienky čerpania úveru. 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 2019 vyrovnávaciu platbu v sume 108 920 EUR.

Zabezpečovací derivát bol precenený k 31.12.2019 na reálnu hodnotu v súlade s účtovnou politikou spoločnosti uvedenou v bode 3, písm. k). Oceňovací rozdiel v hodnote 419 157 EUR bol zaúčtovaný do vlastného imania spoločnosti (pozri bod 16).

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****11. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

| Oblasť odbytu       | Prenájom nehnuteľného majetku |                                              |
|---------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|
|                     | Bežné účtovné obdobie         | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| Slovenská republika | 3 853 114                     | 3 139 632                                    |
| <b>Spolu</b>        | <b>3 853 114</b>              | <b>3 139 632</b>                             |

Informácie o čistom obrate

| Názov položky             | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Tržby z predaja služieb   | 3 853 114             | 3 139 632                                    |
| <b>Čistý obrat celkom</b> | <b>3 853 114</b>      | <b>3 139 362</b>                             |

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 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b> | <b>485 035</b>        | <b>657 907</b>                               |
| Tržby z predaja dlhodobého majetku                                       | 472 169               | 23 716                                       |
| Ostatné výnosy z hosp. činnosti                                          | 12 866                | 49 960                                       |
| <b>Finančné výnosy, z toho:</b>                                          | <b>7 510</b>          | <b>5</b>                                     |
| Kurzové zisky, z toho:                                                   | -                     | 2                                            |
| Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka           | -                     | -                                            |
| Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:                     | -                     | -                                            |
| úroky z poskytnutej pôžičky                                              | 7 498                 |                                              |
| bankové úroky                                                            | 12                    | 3                                            |

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****12. NÁKLADY**

Informácie o nákladoch

| Názov položky                                                             | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>                              | <b>985 947</b>        | <b>1 040 887</b>                             |
| Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:                    | 10 500                | 8 500                                        |
| náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky                       | 10 500                | 8 500                                        |
| iné uisťovacie audítorské služby                                          | -                     | -                                            |
| súvisiace audítorské služby                                               | -                     | -                                            |
| daňové poradenstvo                                                        | -                     | -                                            |
| ostatné neaudítorské služby                                               | -                     | -                                            |
| <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>    | <i>975 447</i>        | <i>1 032 387</i>                             |
| reprezentácie                                                             | 23 759                | 3 760                                        |
| vedenie účtovníctva, administratívy a finančné služby                     | 29 844                | 25 966                                       |
| právne poradenstvo                                                        | 15 103                | 28 029                                       |
| služby Real Estate Development                                            | 230 664               | 312 499                                      |
| služby spojené s prevádzkou administratívnej budovy                       | 635 961               | 623 736                                      |
| ostatné                                                                   | 40 116                | 38 397                                       |
| <b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b> | <b>2 616 507</b>      | <b>2 160 670</b>                             |
| Spotreba energií a materiálu                                              | 487 819               | 440 330                                      |
| Dane a poplatky                                                           | 35 454                | 35 528                                       |
| Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku                           | 1 836 535             | 1 557 160                                    |
| Zostatková cena predaného DM                                              | 237 856               | 18 763                                       |
| Ostatné                                                                   | 18 843                | 108 889                                      |
| <b>Finančné náklady, z toho:</b>                                          | <b>1 484 158</b>      | <b>1 445 972</b>                             |
| Kurzové straty, z toho:                                                   | -                     | 14                                           |
| Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka           | -                     | -                                            |
| <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>              | <i>1 484 158</i>      | <i>1 445 958</i>                             |
| nákladové úroky                                                           | 1 301 138             | 1 316 623                                    |
| bankové poplatky                                                          | 5 972                 | 8 925                                        |
| Náklady na derivátové operácie                                            | 177 048               | 120 410                                      |

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****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: | -740 953              |          |         | -1 434 216                                   |          |         |
| Teoretická daň                               |                       | -155 600 | 21      |                                              | -301 185 | 21      |
| Daňovo neuznané náklady                      | 956 947               | 200 959  | 21      | 1 913 337                                    | 401 801  | 21      |
| Výnosy nepodliehajúce dani                   | -14 498               | -3 045   | 21      | -10 575                                      | -2 221   | 21      |
| Umorenie daňovej straty                      | -201 496              | -42 314  |         | -468 546                                     | -98 395  |         |
| Spolu                                        | 0                     | 0        |         | 0                                            | 0        |         |
| Splatná daň z príjmov                        |                       | 2        |         |                                              | 0        |         |
| Odložená daň z príjmov                       |                       | 0        |         |                                              | 0        |         |
| Celková daň z príjmov                        |                       | 2        |         |                                              | 0        |         |

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019**Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Podľa zákona o daniach z príjmov môže spoločnosť previesť daňovú stratu vzniknutú v roku 2016 až 2019 do nasledujúcich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2016 - 2019, ktorá nebola v roku 2019 uplatnená a bude prevedená do ďalších rokov, bola 439 981 EUR k 31.12.2019.

| Názov položky                                                                         | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:</b>  | -                     | -                                            |
| odpočítateľné                                                                         | 3 668 481             | 2 866 759                                    |
| zdaniteľné                                                                            | -                     | -                                            |
| <b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:</b> | -                     | -                                            |
| odpočítateľné                                                                         | 436 949               | 304 242                                      |
| zdaniteľné                                                                            | -                     | -                                            |
| <b>Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti</b>                                    | 439 981               | 871 553                                      |
| <b>Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty</b>                                      | -                     | -                                            |
| <b>Sadzba dane z príjmov (v %)</b>                                                    | 21%                   | 21%                                          |
| <b>Odložená daňová pohľadávka</b>                                                     | 954 536               | 848 936                                      |
| <b>Uplatnená daňová pohľadávka</b>                                                    | 0                     | 0                                            |
| Zaúčtovaná ako zníženie nákladov                                                      | -                     | -                                            |
| Zaúčtovaná do vlastného imania                                                        | -                     | -                                            |
| <b>Odložený daňový záväzok</b>                                                        | -                     | -                                            |
| <b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>                                              | -                     | -                                            |
| Zaúčtovaná ako náklad                                                                 | -                     | -                                            |
| Zaúčtovaná do vlastného imania                                                        | -                     | -                                            |

Spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 954 536 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 a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****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         | 29 844                       | 25 966                                       |
| Penta Investments, s.r.o.       | záväzky z obch. styku     | 7 952                        | 11 551                                       |
| Media and Digital Services a.s. | poskytnuté služby         | 465                          | 4 614                                        |
| Media and Digital Services a.s. | výnosy z prenájmu         | 23 267                       | -                                            |
| Penta Real Estate, s.r.o.       | obstaranie dlhod. majetku | 100 204                      | 79 217                                       |
| Penta Real Estate, s.r.o.       | záväzky z obch. styku     | -                            | 103 586                                      |
| Penta Real Estate, s.r.o.       | nevyfakturované dodávky   | 68 948                       | -                                            |
| Penta Real Estate, s.r.o.       | poskytnuté služby         | 240 981                      | 312 499                                      |
| News and Media Holdings a.s.    | Pohľadávky z obcho. styku | 87 719                       | 86 154                                       |
| News and Media Holdings a.s.    | výnosy z prenájmu         | 521 469                      | 143 514                                      |
| Privatbanka, a.s.               | bankové popl.             | 265                          | 290                                          |
| Privatbanka, a.s.               | bankové úroky             | 12                           | 3                                            |
| Privatbanka, a.s.               | bankové účty              | 47 972                       | 9 973                                        |

| Dcérska účtovná jednotka/<br>Materská účtovná jednotka | Kód druhu obchodu       | Hodnotové vyjadrenie obchodu |                                              |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                        |                         | Bežné účtovné obdobie        | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED                      | úver                    | 9 338 818                    | 9 461 976                                    |
| PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED                      | úroky z prijatého úveru | 626 841                      | 665 890                                      |
| PENTA INVESTMENTS LIMITED JE                           | úrok z poskyt. úveru    | 7 498                        | -                                            |

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****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                            | 700 000         | -        | 1 000 000        | 2 200 000                       |
| Zmena základného imania                          | 1 000 000                          | 700 000         | 700 000  | -1 000 000       | -                               |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie             | -1 000 000                         | -700 000        | -700 000 | 1 000 000        | -                               |
| Emisné ážio                                      | 2 799                              | -               | -        | -                | 2 799                           |
| Ostatné kapitálové fondy                         | 10 841 201                         | -               | -        | -                | 10 841 201                      |
| Oceňovacie rozdiely zo zabezpečovacieho derivátu | -289 523                           | -129 634        | -        | -                | -419 157                        |
| Zákonný rezervný fond                            | 537 348                            | -               | -        | -                | 537 348                         |
| Neuhradená strata minulých rokov                 | -7 615 314                         | -               | -        | -1 434 216       | -9 049 531                      |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia  | -1 434 216                         | -740 955        | -        | 1 434 216        | -740 955                        |
| <b>Celkom</b>                                    | <b>2 542 295</b>                   | <b>-170 590</b> | <b>-</b> | <b>1 000 000</b> | <b>3 371 705</b>                |

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

Dňa 14.12.2018 spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED navýšila základné imanie spoločnosti o 1 000 000 EUR. Navýšenie základného imania bolo uhradené 21.2.2019 a zapísané do Obchodného registra Slovenskej republiky 16.3.2019.

Dňa 18.9.2019 spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED navýšila základné imanie spoločnosti o 700 000 EUR. Navýšenie základného imania bolo uhradené 8.10.2019 a zapísané do Obchodného registra Slovenskej republiky 10.12.2019.

Na základe Rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti zo dňa 3.5.2019 bolo schválené preúčtovanie straty za rok 2018 nasledovne:

- preúčtovať na účet neuhradených strát minulých období sumu 1 434 216 EUR.

**Rosum a.s.****Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019**

| 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                         |
| 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                      |
| <b>Celkom</b>                                    | <b>4 221 283</b>                             | <b>-1 678 988</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>2 542 295</b>                |

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

Po 31.12.2019 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.