

ČASŤ A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

A.1) Názov a sídlo PO

Obchodné meno	ARCOLA, a.s.
Sídlo	Pri Prachárni 4, 040 01 Košice
Označenie registra a číslo zápisu	Obchodný register Okresného súdu Košice 1, oddiel: Sa, vložka č. 1307/V

Opis vykonávaných činností ÚJ

- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- Sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností,
- Obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností,
- Inžinierska činnosť okrem vybraných činností vo výstavbe.

A.2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce obdobie

Účtovná závierka za obdobie od 1.1.2018 – 31.12.2018 bola schválená 02.12.2019 Valným zhromaždením spoločnosti ARCOLA, a.s.

A.3) Dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka za spoločnosť ARCOLA, a.s. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1.1.2019 do 31.12.2019 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. a postupov účtovania pre podnikateľov.

A.4) Spoločnosť ARCOLA, a.s. je zahrnutá do skupiny podnikov Moldau B.V., ktorých konsolidáciu vykonáva spoločnosť Bordan Accountants & Adviseurs so sídlom v Holandsku.

A.4.a) Konsolidujúca účtovná jednotka

Obchodné meno	Moldau B.V.
Sídlo	Hulkesteinseweg 10, 6812 DC, Arnhem, Holandsko

A.4.b) Bezprostredne konsolidujúca účtovná jednotka

Obchodné meno	Kosice Holding B.V.
Sídlo	Hulkensteinseweg 10, 6812 DC Arnhem, Holandsko

A.4.c) Adresa, kde sú prístupné konsolidované účtovné závierky

Obchodné meno	Bordan Accountants & Adviseurs
Sídlo	Twentepoort Oost 18b, 7609 RG, Almelo, Holandsko

ČASŤ C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

C.1) Účtovná závierka za rok 2019 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

C.2) Informácie o aplikácií účtovných zásad a účtovných metód

Pri obstarávaní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t.j. historických cien).

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmu účtujú z účtovného zisku pri sadzbe 21 %, po úpravách o niektoré položky na daňové účely,

Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období; pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t.j. 21 %.

C.4) Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou; obstarávacia cena je cena za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo),

Pohľadávky pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou, pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou,

Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou; obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám),

Časové rozlíšenie na strane aktív a pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou,

Záväzky sú oceňované menovitou hodnotou,

Rezervy – v očakávanej výške záväzku,

Dlhopisy, pôžičky, úvery - pri ich vzniku – menovitou hodnotou, pri prevzatí – obstarávacou cenou,

Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov,

Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na audit roka 2019 a spracovanie účtovnej závierky za rok 2019. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť,

Opravné položky – k pohládkam po lehote splatnosti,

V odpisovom pláne účtovných odpisov hmotného majetku spoločnosť vychádza z predpokladanej životnosti majetku. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy sa rovnajú, účtovné a daňové odpisy sa nerovnajú.

Pri daňových odpisoch sa uplatňuje rovnomerný spôsob odpisovania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	20 rokov	5,0 %
Súčasti zabudované v stavbách	12 rokov	8,33 %
Inventár	6 rokov	16,7 %
Stroje a zariadenia	6 rokov	16,7 %
Počítače	4 roky	25,0 %

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie. Daňové odpisy v prvom roku odpisovania sa v zmysle zákona uplatňujú len v pomernej výške v závislosti od mesiaca zaradenia majetku.

ČASŤ D. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE K SÚVAHE A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

D.3.b) Spoločnosť ARCOLA, a.s. má založenú budovu a pozemok ako ručenie za úver od J&T BANKA, a.s. Výška úveru k 31.12.2019 je 14.224.577 EUR.

D.5) Spoločnosť ARCOLA, a.s. predala v novembri 2019 svoju pohľadávku (dlhodobú pôžičku voči materskej spoločnosti) vo výške 3.959.617 EUR za nominálnu hodnotu. Táto transakcia sa prejavila výrazným nárastom celkových výnosov a celkových nákladov v roku 2019.

ČASŤ G. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Dňa 9.6.2017 spoločnosť odpredala časť budovy inej spoločnosti. Keďže došlo zo strany kupujúceho k porušeniu zmluvných podmienok, spoločnosť ARCOLA dňa 29.12.2017 odstúpila od tejto kúpno-predajnej zmluvy. Súčasne došlo k protokolárnemu prevzatíu tejto časti budovy späť. V účtovníctve sa uskutočnilo stornovanie celej transakcie. K 31.12.2019 je tento priestor v ekonomickom vlastníctve spol. ARCOLA, a.s. V katastri nehnuteľnosti je k 31.12.2019 právny stav neusporiadaný, ako vlastník stále figuruje kupujúci. Tento rozpor právneho a ekonomického stavu bol odstránený zápisom v katastri nehnuteľností v marci 2020.

V mesiaci jún 2019 spoločnosť odkúpila za cenu 6.000.000 EUR od spoluvlastníka druhú polovicu pozemku a budovy Obchodného centra a stala sa jediným vlastníkom tejto nehnuteľnosti. Túto kúpu spoločnosť financovala ďalším úverom od J&T BANKA, a.s.

Spoločnosť zároveň následne navýšila svoj úver od J&T BANKA, a.s. za účelom rekonštrukcie obstaranej novej časti Obchodného centra. Spoločnosť očakáva ukončenie tejto rekonštrukcie koncom roka 2020. Navýšenie celkovej výšky úveru v porovnaní s rokmi 2018 a 2019 bude pre spoločnosť znamenať výdavky na úroky z úveru v celkovej ročnej výške cca 800.000 EUR.

Spoločnosť bola v prvej polovici r. 2020 negatívne zasiahnutá pandémiou vírusu COVID-19. Nariadením Úradu verejného zdravotníctva mala väčšina nájomcov povinne uzavreté svoje prevádzky v Obchodnom centre. V dôsledku tejto situácie spoločnosť predpokladá zníženie ročných tržieb o 10% - 15% v porovnaní s rokom 2019.

V dôsledku očakávaného výpadku tržieb a cashflow spoločnosť v r. 2020 požiadala banku o odklad splátok úveru na 9 mesiacov, čo J&T BANKA, a.s. schválila.

V novembri 2019 predala materská spoločnosť BELARCOLA N.V. 100% akcií spoločnosti ARCOLA, a.s. svojej materskej spoločnosti Kosice Holding B.V. so sídlom v Holandsku. Táto zmena nebola k 31.12.2019 zaevidovaná Obchodným registrom Slovenskej republiky. K zosúladeniu evidencie OR SR s realitou by malo dôjsť v priebehu roka 2020.