

A. Informácie o účtovnej jednotke**A. a) Obchodné meno a sídlo**

Arcona Capital RE Slovakia, s.r.o.

(zmena názvu obchodného mena: do 14.09.2016 Palmer Capital RE Slovakia s.r.o.)

(zmena názvu obchodného mena: do 21.11.2012 MERE Slovakia s.r.o.)

Letná 45

040 01 Košice

Spoločnosť Arcona Capital RE Slovakia, s.r.o., (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 26.09.2006 a do Obchodného registra bola zapísaná 30.09.2006 (Obchodný register Okresného súdu Košice I v Košiciach, oddiel: Sro, vložka č. 19211/V).

A. b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky

1. prenájom nehnuteľností, s poskytovaním doplnkových služieb - obstarávateľské služby spojené s prenájomom.
2. Správa nehnuteľností – obstarávateľské služby spojené so správou.

A. c) Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

A. d) Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

A. e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

☒ Riadna

☐ mimoriadna

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2019 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR. č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1.1.2019 do 31.12.2019.

A. f) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Rozhodnutím jediného spoločníka v pôsobnosti Valného zhromaždenia zo dňa 18. marca 2019 bola účtovná závierka za predchádzajúce účtovné obdobie schválená.

C. Informácie o konsolidovanom celku

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej závierky spoločnosti Arcona Property Fund N.V., Kollenbergweg 56, 1101 AR Amsterdam, Holandské kráľovstvo. Táto konsolidovaná účtovná závierka je k nahliadnutiu priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

D. Ďalšie informácie

a/ rozpracované v časti E.

b/ rozpracované v časti F.

c/ rozpracované v časti G.

d/ rozpracované v časti H.

e/ rozpracované v časti I.

f/ rozpracované v časti J.

g/ rozpracované v časti K.

h/ rozpracované v časti L.

i/ rozpracované v časti M. a N.

j/ rozpracované v časti O.

k/ rozpracované v časti P.

l/ rozpracované v časti R.

E. Informácie a účtovných zásadách a účtovných metódach**E. a) Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:**☒ áno☐ Nie

Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

E. b) Zmeny účtovných zásad a metód:

Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci platného zákona o účtovníctve.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

E. c) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov,

Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína dňom uvedenia majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	predpokladaná doba používania v rokoch	metóda odpisovania	ročná odpisová sadzba v %
softvér	4	lineárna	25
goodwill	5	lineárna	20

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína dňom uvedenia dlhodobého majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyší 1700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	predpokladaná doba používania v rokoch	metóda odpisovania	ročná odpisová sadzba v %
stavby	40	lineárna	2,5
stroje, prístroje a zariadenia	4 / 12	lineárna	25 / 8,33
dopravné prostriedky	4 / 6	lineárna	25 / 16,66

Odpisy sa zaokrúhľujú na celé eurá smerom nahor.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

Cenné papiere a podiely sa oceňujú obstarávacími cenami, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov.

Nakupované zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.) Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Zásoby obstarané zámenou sa oceňujú reálnou hodnotou. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou, postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam.

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, oceňujú sa ich menovitou hodnotou. Riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

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

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

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.

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

Zamestnanecké požitky. Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poistných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky /napr. zdravotná starostlivosť/ sa účtujú v účtovnom období, v ktorom ich zamestnanci využili.

Splatná daň z príjmu. Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

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

Operatívny prenájom: majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

Cudzia mena: majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na euro kurzom Európskej centrálnej banky alebo Národnej banky Slovenska, ak voči danej mene nebol určený kurz Európskou centrálnou bankou, vyhlásený v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa majetok a záväzky v cudzej mene prepočítavajú na euro kurzom Európskej centrálnej banky alebo Národnej banky Slovenska vyhláseným v tento deň. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú na eurá. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Vykazovanie výnosov: Spoločnosť nemá výnosy z predaja výrobkov. Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane 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.

Porovnateľné údaje: Niektoré údaje za predchádzajúce účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia predchádzajúceho obdobia.

E. e) Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku:

Spoločnosti neboli poskytnuté dotácie na obstaranie majetku.

E. f) Opravy chýb minulých účtovných období

Popis významnej chyby minulých účtovných období účtovanej v bežnom období	Suma vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo nerozdelenú stratu minulých rokov (+/-)
	-
Popis nevýznamnej chyby minulých účtovných období účtovanej v bežnom období	Suma vplyvu na hospodársky výsledok bežného obdobia (+/-)

F. Informácie o údajoch na strane aktív súvahy**F. a) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Spoločnosť nevlastní žiaden dlhodobý nehmotný majetok.

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost hnuteľné veci a súbory hnut. vecí	Pest. celky trvalých porastov	Zákl. stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskyt. predt na DHM	Spolu
A	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 500 812	29 397 064	94 928				140 145		32 132 949
Prírastky		280 895	21 540				271 082		573 517
Úbytky							302 435		302 435
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	2 500 812	29 677 959	116 468				108 792		32 404 031
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		14 143 553	35 705						14 179 258
Prírastky		741 084	7 041						748 125
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		14 884 637	42 746						14 927 383
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									0
Prírastky									0
Úbytky									0
Stav na konci účtovného obdobia									0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 500 812	15 253 511	59 223				140 145		17 953 691

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost hnutelné veci a súbory hnut. vecí	Pest. celky trvalých porastov	Zákl. stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskyt. predd na DHM	Spolu
Stav na konci účtovného obdobia	2 500 812	14 793 322	73 722				108 792		17 476 648

Tabuľka č. 2:

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost hnuteľné veci a súbory hnut vecí	Pest. celky trvalých porastov	Zákl stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstará- vaný DHM	Poskyt. pred na DHM	Spolu
A	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 500 812	29 091 856	93 208				142 757		31 828 633
Prírastky		305 208	1 720				304 316		611 244
Úbytky							306 928		306 928
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	2 500 812	29 397 064	94 928				140 145		32 132 949
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		13 405 920	28 312						13 434 232
Prírastky		737 633	7 393						745 026
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		14 143 553	35 705						14 179 258
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									0
Prírastky									0
Úbytky									0
Stav na konci účtovného obdobia									0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 500 812	15 685 936	64 896				142 757		18 394 401
Stav na konci účtovného obdobia	2 500 812	15 253 511	59 223				140 145		17 953 691

F. b) Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku :

Poistený majetok	Poistná suma (v celých EUR)	Platnosť zmluvy od - do
Budovy - nehnuteľnosti	36 275 000	od 16.06.2017 do 11.02.2020
Budovy - nehnuteľnosti	36 275 000	od 11.02.2018 do 11.02.2020
Sklo	3 640	od 11.02.2017 do 11.02.2020
Strata nájomného	4 700 000	od 11.02.2017 do 11.02.2020
Poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu	350 000	od 11.02.2017 do 11.02.2020

Dlhodobý majetok Spoločnosti je poistený v poisťovni Allianz Poisťovňa, a.s. pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou a poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu.

F. c) Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku a dlhodobom hmotnom majetku, na ktorý je zriadené záložné právo a o dlhodobom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Na nehmotný majetok Spoločnosti nie je zriadené záložné právo.

K nehnuteľnostiam Spoločnosti bolo zriadené záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.

F. d) Prehľad o dlhodobom nehmotnom a hmotnom majetku, pri ktorom vlastnícke práva nadobudol veriteľ zmluvou o zabezpečovacom prevode práva, alebo ktorý užíva ÚJ na základe zmluvy o výpožičke:**F. e) Prehľad o dlhodobom nehnuteľnom majetku, pri ktorom nebolo vlastnícke právo zapísané vkladom do katastra nehnuteľností ku dňu zostavenia účtovnej závierky a táto ho užíva:**

K vyššie uvedeným bodom F.d) – F.e) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

F. f) Charakteristika Goodwilu:**F. g) Prehľad o položkách účtovaných na účte 097 - Opravná položka k nadobudnutému majetku:****F. h) Prehľad o výskumnej a vývojovej činnosti v bežnom období:****F. i) Informácie k časti F. písm. i) prílohy č. 3 o štruktúre dlhodobého finančného majetku****F. j) Informácie o dlhodobom finančnom majetku****F. j) a l) Informácie o poskytnutých dlhodobých pôžičkách****F. m) Informácie o dlhodobom finančnom majetku****F. n) Ocenenie dlhodobého finančného majetku ku dňu zostavenia účtovnej závierky:****F. o) Informácie o opravných položkách k zásobám****F. p) Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať****F. q) Informácie o zákazkovej výrobe a o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj**

K vyššie uvedeným bodom F.f.) - F.q) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

F. r) Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohl' z obchodného styku	207 651	13 091	7 273		213 469
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku					
Pohl' voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu	207 651	13 091	7 273		213 469

F. s) Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Tabuľka č. 1

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	C	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Iné pohľadávky	358 460		358 460
Dlhodobé pohľadávky spolu	358 460		358 460
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	21 812	423 274	445 086
Pohľadávky voči spoločn. členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	21 812	423 274	445 086

Tabuľka č. 2

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	211 578	203 718
Pohľadávky so zostatk. dobou spl. do jedného roka	233 508	264 007
Krátkodobé pohľadávky spolu	445 086	467 725
Pohl. so zostatkovou dobou spl. 1 - 5 rokov	358 460	355 343
Pohl. so zostatkovou dobou spl. dlhšou ako 5 rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu	358 460	355 343

F. t) a u) 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	x	
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	445 086
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	x	

F. v) Informácie o odloženej daňovej pohľadávke

Vid' bod G. f)

F. w) Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	2 929	1 581
Bežné bankové účty	606 829	575 014
Spolu	609 758	576 595

F. x) Informácie o vývoji opravnej položky ku krátkodobému finančnému majetku

F. y) 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

F. za) Informácie o ocenení krátkodobého finančného majetku, ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka reálnou hodnotou

K vyššie uvedeným bodom F.x), F.y), F. za) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

F. zb) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	40 935	55 149
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	62 576	20 500
poistné		
ostatné	62 576	20 500
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	179 632	60 872
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	94 008	23 890
Príjmy z predaja nehnuteľnosti		

F. zc) Informácie prílohy č. 3 o majetku prenajatom formou finančného prenájmu

Spoločnosť neúčtovala o majetku prenajatom formou finančného prenájmu.

G. Informácie k údajom vykázaným na strane pasív súvahy**G. a) 1, 2, 4, 6) Údaje o vlastnom imaní:****Popis základného imania, výška upísaného imania nezapísaného v OR:**

Spoločnosť neeviduje upísané imanie nezapísané v OR

Informácie k údajom o zmenách vlastného imania – viď. bod P

G. a. 3) Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	497 326
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	24 866
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov (použité na úhradu straty z minulých období)	472 460
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	497 326

G. a.5) Prehľad o zisku a strate, ktorá nebola účtovaná ako náklad alebo výnos, ale priamo na účty vlastného imania:

Pre vyššie uvedený bod G.a.5) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

G. b.) Informácie o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku Účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci Účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	102 404	133 078	102 404		133 078
energie	60 045	88 174	60 045		88 174
účtovná závierka	0	0	0		0
audit	0	0	0		0
ostatné	42 359	44 904	42 359		44 904
Nevyfakturované dodávky	32 738	17 657	32 738		17 657

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku Účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci Účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	132 594	102 404	132 594		102 404
energie	77 350	60 045	77 350		60 045
účtovná závierka	0	0	0		0
audit	0	0	0		0
ostatné	55 244	42 359	55 244		42 359
Nevyfakturované dodávky	19 363	32 738	19 363		32 738

G. c) a d) Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr.predch. účt. obd.
Závázky po lehote splatnosti	26 081	3 237
Závázky so zost. dobou spl. do jedného roka vrátane	265 332	217 347
Krátkodobé záväzky spolu	291 413	220 584
Závázky so zost. dobou spl. jeden rok až päť rokov (bankové úvery)	12 073 004	9 635 912
Závázky so zost. dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé bankové úvery spolu	12 073 004	9 635 912
Závázky so zost. dobou spl. jeden rok až päť rokov (ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám)	2 576 583	5 768 451
Závázky so zost. dobou spl. jeden rok až päť rokov (ostatné záväzky z obchodného styku – zádržné a dlhodobé prijaté preddavky)	91 189	88 389
Závázky so zost. dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	2 667 772	5 856 840

G. f) Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	1 706 953	1 692 111
odpočítateľné	1 692 224	1 722 908
zdaniteľné	14 729	- 30 797
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:		
odpočítateľné		
zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužité daňové odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	358 460	355 343
Uplatnená daňová pohľadávka		
Zaúčtovaná ako náklad	- 3 117	82 083
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok		
Zmena odloženého daňového záväzku		
Zaúčtovaná ako náklad		
Zaúčtovaná do vlastného imania		

G. g) Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Spoločnosť nezamestnáva žiadnych pracovníkov – neúčtuje o sociálnom fonde.

G. h) Informácie o vydaných dlhopisoch

Spoločnosť nevlastní dlhopisy.

G. i) Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Tabuľka č. 1

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
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery					
Dlhod. časť úveru SLSP	EUR	3M EURIBOR +2,45	30.09.2024	12 073 004	9 635 912
	EUR				
Krátkodobé bankové úvery					
Krátkod. časť dlhod. úveru SLSP	EUR	3M EURIBOR +2,45	30.09.2024	944 000	973 562

Úver bol k 30.09.2019 refinancovaný a k 04.10.2019 navýšený o sumy 3 218 061 eur a 150 000 eur. Zároveň bola upravená splatnosť do 30.09.2024.

Tabuľka č. 2

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
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé pôžičky					
Úver od spoločníka Arcona Property Fund N.V. (skôr Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V.) - istina	EUR	12M EURIBOR +4,00	31.12.2021	2 380 390	5 536 724
Úver od spoločníka Arcona Property Fund N.V. (skôr Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V.) - úroky	EUR	12M EURIBOR +4,00	31.12.2021	196 194	231 726
Krátkodobé pôžičky					
Krátkodobé finančné výpomoci					

G. j) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:		
predpis úrokov z úverov: Slovenská sporiteľňa		
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	4 862	5 577
prijatá platba za prenájom	4 862	5 577
prijatá platba za ubytovanie -študenti		

G. k) Informácie o významných položkách derivátov za bežné účtovné obdobie**G. l) Informácie o položkách zabezpečených derivátmi****G. m) Informácie o majetku prenajatom formou finančného prenájmu**

K vyššie uvedeným bodom G.k), G.l), G.m) Spoločnosť nemá obsahovú náplň

H. Informácie k údajom vykázaným vo výnosoch**H. a) Informácie o tržbách za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony predstavujú tržby z nájmov a súvisiacich služieb.

H. b) Informácie o zmene stavu vnútroorganizačných zásob**H. c) Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov**

K vyššie uvedeným bodom H.b) a H.c) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

H. d) až f) Informácie o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hosp. činnosti, z toho:	1 901	15 943
tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku		
zmluvné pokuty a penále	0	0
výnosy z poisťných plnení	0	0
výnosy z odpísaného záväzku	0	0
Prepočet uplatnenej DPH ročným koeficientom		
Ostatné	1 901	15 943
Finančné výnosy, z toho:	59	40
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	59	40
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	0
Prijaté bankové úroky	0	0
Mimoriadne výnosy, z toho:	0	0

H. g) Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	4 808 578	4 759 301
Tržby za tovar		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	1 901	15 943
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	0	0
Čistý obrat celkom	4 810 479	4 775 244

I. Informácie k údajom vykázaným v nákladoch

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 901 069	1 781 866
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti</i>	24 153	25 906
Ost. významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	1 876 916	1 755 960
Opravy a údržba	411 452	372 329
Správa nehnuteľností	255 392	255 743
Stráženie a bezpečnostné služby	346 934	297 284
Upratovanie	193 283	180 918
Odvoz a likvidácia odpadu	4 975	2 871
Stočné	56 165	57 811
Poštové a telekomunikačné služby	3 574	5 882
Nájomné platené	10 886	11 716
Účtovníctvo a zostavenie účtovnej závierky	53 100	53 980
Právne služby	35 035	52 958
Oceňovanie a ekonomické poradenstvo	375 168	369 074
Provízie	58 477	30 243
Ostatné služby	72 475	65 151
Ost. významné položky nákladov z hosp. činnosti, z toho:	272 525	278 765
Daň z nehnuteľnosti	78 114	78 114
Pokuty a penále	485	244
Miestne poplatky – daň z ubytovania	12 605	12 245
Miestne poplatky – komunálny odpad	67 232	70 814
Odpis pohľadávok	2 662	636
Tvorba opravnej položky k pohľadávkam	13 091	23 515
Poistné	16 620	16 685
Ostatné náklady – koeficient DPH	79 410	75 371
Zostatková cena predaného majetku	0	0
Ostatné	2 306	1 141

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné náklady, z toho:	495 675	531 593
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	554	478
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	495 121	531 115
úroky z úveru Tatra Banka	0	0
úroky z úveru SLSP	274 641	278 224
úroky z pôžičky od spoločníka	196 194	231 726
ostatné platené úroky		
bankové poplatky	24 286	21 165
ostatné finančné náklady		
Mimoriadne náklady, z toho:	0	0

J. Informácie k údajom o daniach z príjmov**J. a) až e) Informácie o daniach z príjmov – odložené dane**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predch. účt. období, ku ktorým sa v predch. účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala		
Suma odloženého daň. záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka		
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

K bodu **J. a)-e)** Spoločnosť nemá obsahovú náplň (odložená daňová pohľadávka – viď bod G. f).

J. f) a g) Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	564 363	x	x	630 256	x	x
teoretická daň	x	118 516	21	x	132 354	21
Daňovo neuznané náklady	206 317	43 327	21	178 578	37 501	21
Výnosy nepodliehajúce dani	156 883	32 945	21	146 788	30 825	21
Umorenie daňovej straty	0	0		419 917	88 183	
Spolu	613 797	128 897	21	242 129	50 847	21
Splatná daň z príjmov	x	128 897	21	x	50 847	21
Daň z úroku	x	0		x	0	
Odložená daň z príjmov	X	- 3 117		x	82 083	
Celková daň z príjmov	x	125 780		x	132 930	

K. Informácie k údajom na podsúvahových účtoch

Spoločnosť neúčtovala na podsúvahových účtoch.

L. Informácie k údajom o iných aktívach a iných pasívach

L. a) a b) Informácie o podmienených záväzkoch

Tabuľka č. 1

Druh podmieneného záväzku	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí		
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		
Zo zmluvy o podriadenom záväzku		
Z ručenia		
Iné podmienené záväzky		

Tabuľka č. 2

Druh podmieneného záväzku	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí		
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		

Spoločnosť neeviduje vyššie uvedené podmienené záväzky voči spriazneným osobám.

L. c) Informácie o podmienenom majetku

Pre uvedený bod Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

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

Členom štatutárnych orgánov neboli v roku 2019 vyplatené žiadne príjmy.

N. Informácie k údajom o ekonomických vzťahoch so spriaznenými osobami

Tabuľka č. 1

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predch účtovné obdobie
a	b	c	d
	01		
	02		
Arcona Capital Czech Republic s.r.o.	03	375 168	369 074

Tabuľka č. 2

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predch účtovné obdobie
a	b	c	d
Materská účtovná jednotka	08	2 576 583	5 768 450
	11	0	0

Vysvetlivky:

Kód druhu obchodu	Druh obchodu:
1	kúpa
2	predaj
3	poskytnutie služby
4	obchodné zastúpenie
5	licencia
6	transfer
7	know-how
8	úver, pôžička
9	výpomoc
10	záruka
11	11 iný obchod

Vyššie uvedené obchody medzi spriaznenými osobami boli uzatvorené na základe obvyklých obchodných podmienok.

N. a) zoznam obchodov **neuzavretých na základe obvyklých obchodných podmienok**, ktoré sa uskutočnili medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami **uvedenými v časti L. písm. b)**, a to 1. druh obchodu, napríklad kúpa alebo predaj, poskytnutie služby, obchodné zastúpenie, licencie, transfery, know-how, úver, pôžička, výpomoc, záruka, 2. významná charakteristika obchodu, a to najmä hodnotové vyjadrenie obchodu alebo percentuálne vyjadrenie obchodu k celkovému objemu obchodov realizovaných účtovnou jednotkou, informácia o neukončených obchodoch v hodnotovom vyjadrení obchodu alebo percentuálnom vyjadrení obchodu k celkovému objemu obchodov realizovaných účtovnou jednotkou a informácia o cenách realizovaných obchodov medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami,

N. b) o obchodoch podľa písmena a), ktoré sú rovnakého druhu a uvádzajú sa kumulovane okrem informácií o týchto obchodoch, ktoré sa v súlade s požiadavkami na uvádzané informácie podľa § 3 ods. 1 uvádzajú samostatne.

K vyššie uvedeným bodom **N.a) bod 1-2 a N.b)** Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

O. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky

Spoločnosť pozorne sleduje vývoj epidémie Coronavirus. Je zrejmé, že vplyv epidémie na zdravie a ekonomický dopad opatrení vlády na obmedzenie jej šírenia bude mať vážne negatívne účinky na trhové prostredie, v ktorom spoločnosť pôsobí. Spoločnosť bude priebežne prehodnocovať a upravovať svoju stratégiu a činnosti tak, aby reagovali na tieto účinky hneď, ako budú zrejmé. Je možné, že by to mohlo mať za následok významné zmeny v prevádzkovej výkonnosti spoločnosti v roku 2020.

Potvrdzujeme, že sme posúdili vplyv modelu Covid-19 na finančné výkazy za rok končiaci sa 31. decembra 2019. To zahŕňalo náš najlepší odhad ich vplyvu na výšku nájomného a príjem z prenájmu, našu schopnosť inkasovať pohľadávky a platiť záväzky, generovať budúce príjmy a financovanie prístupu. Potvrdzujeme, že ich vplyv, ako je opísaný, je úplný a primerane uvedený v poznámke O. - nasledujúce udalosti.

P. Informácie k údajom o zmenách vlastného imania

Tabuľka č. 1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	3 033 194				3 033 194
Vlastné akcie a obch. podiely					
Zmena zákl. imania					
Pohľad za upísané vl. imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	5 059 388				5 059 388
Zákonný RF (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oc. rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	79 645	24 866			104 511
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk min. obd	0				0
Neuhradená strata min. obd	-6 169 562	472 460			-5 697 102
VH bežného účt. Obdobia	497 326	438 583		497 326	438 583
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vl. imania					
Účet491:vl.imanieFO-podnikat.					

Tabuľka č.2

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	3 033 194				3 033 194
Vlastné akcie a obch. podiely					
Zmena zákl. imania					
Pohl' za upísané vl. imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	5 059 388				5 059 388
Zákonný RF (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oc. rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	42 259	37 386			79 645
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk min. obd	0				0
Neuhradená strata min. obd	-6 879 889	710 327			-6 169 562
VH bežného účt. Obdobia	747 713	497 326		747 713	497 326
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vl. imania					
Účet491:vl.imanieFO-podnikat.					

Spoločnosť bola založená peňažným vkladom jediného spoločníka. Výsledok hospodárenia za rok 2018, zisk, vo výške 497 326 EUR, bola na základe Rozhodnutia jediného spoločníka v pôsobnosti valného zhromaždenia zo dňa 18. marca 2019 preúčtovaná na účet nerozdeleného zisku minulých období, časť vo výške 24 866 EUR bola použitá na navýšenie zákonného rezervného fondu, časť vo výške 472 460 EUR bola použitá na úhradu straty z minulých období.

O výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2019 rozhodne Valné zhromaždenie.