

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: **Arete Delta SK s. r. o**
Sídlo: EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou a do obchodného registra bola zapísaná 12.11.2016 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I , oddiel Sro, vložka 115341/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky
- prenájom hnutel'ných vecí

3. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti

Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov v bežnom ani v bezprostredne predchádzajúcom období.

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1.1. do 31.12.2020 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2019

Účtovná závierka spoločnosti za účtovné obdobie odo dňa 1.1.2019 do 31.12.2019 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 31.03.2020.

6. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. konajúca na účet podfondu ARETE INVEST Podfond CEEII, ako jediný spoločník, podľa českého práva nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu.

Spoločnosť netvorí konsolidovaný celok so spoločnosťou ARETE INVEST, a preto nie je zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky.

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štatutárny orgán - konateľ:

Tomáš Novotný, Akátová 485, Dolní Břežany 972 31 (od 15.8.2019)

Martin Konečný, Nepilova 903/1, Praha 9, 190 00 (od 05.12.2018)

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2020 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

III. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka za rok 2020 bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

Spoločnosť dosiahla za rok 2020 stratu vo výške 247 339 EUR (2019: zisk vo výške 49 962 EUR) a k 31.12.2020 jej krátkodobé záväzky vrátane krátkodobých rezerv a bežných bankových úverov preyšujú obežný majetok Spoločnosti o 417 776 EUR, a to hlavne z dôvodu vykázania záväzku zo zádržného vo výške 552 282 EUR na riadku krátkodobých záväzkov (riadok č. 126 súvahy). Spoločnosť predčasne splatila dlhodobé zádržné zhotoviteľovi stavby dňa 17.2.2021 vzhľadom na to, že zádržné zhotoviteľ nahradil zárukou za zádržné vo forme bankovej záruky zo dňa 3.2.2021 vo výške 552 282 EUR (platná do 9.11.2023). Za účelom schopnosti Spoločnosti splatiť zádržné, Spoločnosť dňa 5.2.2021 čerpala pôžičku vo výške 350 000 EUR so splatnosťou 31.12.2025 (bližšie uvedené v odseku nižšie).

Dňa 16.9.2020 jediný Spoločník ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. so Spoločnosťou uzatvoril zmluvu o pôžičke s limitom financovania vo výške 16 000 000 EUR (so splatnosťou 31.12.2025) za účelom budúceho financovania Spoločnosti. Zostatok nevyčerpaného limitu financovania k 31.12.2020 je vo výške 2 084 196 EUR.

Manažment Spoločnosti je presvedčený, že takáto existujúca otvorená úverová linka so spoločníkom je dostatočná zabezpečiť Spoločnosti dostatok potrebnej likvidity na obdobie minimálne 12 mesiacov nasledujúcich po skončení účtovného obdobia končiaceho sa k 31. decembru 2020, ak by nedošlo k plánovanému (a v súčasnosti aktívne prebiehajúcemu) odpredaju Spoločnosti z portfólia skupiny ARETE skupine Cromwell v priebehu roka 2021, a umožniť tak Spoločnosti splácať svoje záväzky v momente, keď sa stanú splatnými.

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

4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t.j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
8. Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.
9. Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2020 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) 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). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku sú aj úroky z cudzích zdrojov, ktoré vzniknú do doby zaradenia dlhodobého majetku do používania.
- b) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- c) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reálnou hodnotou (trhovou cenou, posudkom znalca), v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii.

d) Pohl'adávky:

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

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

e) 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).

f) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

g) Záväzky:

- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
- pri prevzatí – obstarávacou cenou.

h) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.

i) Dlhopisy, pôžičky, úvery:

- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
- pri prevzatí – obstarávacou cenou.

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

j) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

k) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

l) 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 nevyužité daňové 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 %. Spoločnosť nemá povinnosť účtovať o odložených daniach.

11. 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 služby a na odmeny. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to k pohľadávkam po lehote splatnosti v závislosti na počtu dní po splatnosti.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania. Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Stavby	50 rokov	2 %
Inventár, zariadenia	6 rokov	16,67 %
Drobný majetok	2 roky	50 %

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

12. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku.

Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Záväzky

1.1. Dlhodobé záväzky

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	7 380 846
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1-5 rokov	13 915 804	0

Závazky uvedené vyššie predstavujú záväzky z titulu pôžičky poskytnutej Spoločnosti jediným spoločníkom ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. so splatnosťou 31.12.2025 (záväzky k 31.12.2020) a so splatnosťou 31.12.2030 (záväzky k 31.12.2019).

1.2. Bankové úvery

Štruktúra bankového úveru je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k	
			31.12.2020	31.12.2019
Bankový úver dlhodobý	EUR	Nad 1 rok	0	6 446 000
Bankový úver krátkodobý	EUR	Do 1 roku	0	368 341
Spolu			0	6 814 341

1.3. Zabezpečenie záväzkov

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Zabezpečené záväzky – bankový úver	0	6 814 341

V septembri 2020 spoločník Spoločnosti splatil bankový úver (vo výške 6 814 341 EUR k 31.12.2019) a z uvedeného dôvodu došlo k uzatvoreniu novej zmluvy o pôžičke so spoločníkom ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. so splatnosťou 31.12.2025 za účelom refinancovania pôžičky a zaplateného bankového úveru.

Zabezpečenie bankového úveru Spoločnosti

Na základe zmluvy o zriadení záložného práva k obchodnému podielu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534, konajúca na účet svojho podfonde ARETE INVEST Podfond CEE II v Spoločnosti Arete Delta SK s. r. o. uzatvorenej dňa 20.11.2018 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka v prospech záložného veriteľa Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, pričom najvyššia hodnota zabezpečenej istiny je vo výške 10 500 000 EUR.

Zabezpečenie bankového úveru spoločníka Spoločnosti

Obchodný podiel jediného spoločníka v Spoločnosti Arete Delta SK s. r. o. je založený na základe zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel spoločníka zo dňa 18.9.2020 ("Záložná zmluva"), ktorá je uzatvorená medzi ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534, konajúca na účet svojho podfonde ARETE INVEST Podfond CEE II, ako záložcom, a Raiffeisenbank a. s., IČO: 492 40 901, ako záložným veriteľom. Záložná zmluva je uzatvorená v prospech Raiffesenbank a.s. na zabezpečenie všetkých súčasných, budúcich, existujúcich, aj podmienených dlhov Dlžníkov (ako sú definovaní v Záložnej zmluve), ktoré sa majú uhradiť na základe finančných dokumentov (ako sú definované v Záložnej zmluve) alebo v súvislosti s nimi, pričom zaistené dlhy (ako sú definované v Záložnej zmluve) musia vzniknúť (pokiaľ už neexistujú) najneskôr ku 10. výročiu uzatvorenia Záložnej zmluvy a maximálna celková výška istiny zaistených dlhov neprekročí sumu 160.000.000 EUR. K podielu je ďalej

zriadený zákaz zaťaženia a odcudzenia ako vecné právo v prospech Raiffeisenbank a.s., a to až do nezvratného splatenia dlhov zabezpečených záložným právom v plnej výške, najdlhšie však do dňa 10. výročia uzavretia Záložnej zmluvy.

2. Časové rozlíšenie

2.1. Náklady budúcich období

Spoločnosť eviduje k 31.12.2020 náklady budúcich období vo výške 91 365 EUR (k 31.12.2019: 171 451 EUR), tvorené najmä sprostredkovateľskou provízií. Ide o vopred zaplatené náklady, pri ktorých vecné plnenie nastane až v budúcich účtovných obdobiach alebo sčasti prechádza do budúceho účtovného obdobia, pričom ich úhrada sa vyžaduje pred týmto obdobím.

2.2. Príjmy budúcich období

Spoločnosť eviduje k 31.12.2020 príjmy budúcich období vo výške 102 663 EUR (31.12.2019: 28 919 EUR). Ide o časovo rozlíšené výnosy, tvorené najmä výnosy spojenými s nájmom, ktoré časovo a vecne patria do bežného účtovného obdobia a týkajú sa príjmov v budúcich obdobiach.

2.3. Výnosy budúcich období

Spoločnosť eviduje k 31.12.2020 výnosy budúcich období vo výške 88 605 EUR (31.12.2019: 169 827 EUR), tvorené najmä dopredu prijatým nájomným. Ide o príjmy v bežnom účtovnom období, ktoré vecne patria do výnosov v budúcich obdobiach.

3. Kapitálové fondy

Spoločnosť eviduje k 31.12.2020 kapitálový fond v hodnote 2 400 000 EUR (k 31.12.2019: 2 400 000 EUR), ktorý bol vytvorený v roku 2018 z príspevkov jediného spoločníka.

4. Majetok

4.1. Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť eviduje k 31.12.2020 obstarávaný dlhodobý hmotný majetok vo výške 1 283 034 EUR (k 31.12.2019: 1 242 806 EUR). Položka je tvorená nákladmi na stavebné a technické úpravy pre budúcu výstavbu.

V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

1. Podmienené pohľadávky a záväzky

Spoločnosť má uzatvorené nájomné zmluvy s nájomníkmi na dobu určitú v horizonte do 7 rokov. Podmienené pohľadávky z prenájmu nehnuteľností predstavujú hodnotu nezinkasovaného nájomného a služieb, ktoré majú byť podľa zmluvy zinkasované v nasledujúcich obdobiach.

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2020 daňové priznania spoločnosti za roky 2016 až 2020 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Podmienené záväzky z titulu ručenia za bankový úver spoločníka sú popísané v bode 1.3 Zabezpečenie záväzkov.

2. Podmienený majetok

Práva z poistných zmlúv k 31.12.2020 predstavujú poistné plnenia vychádzajúce z poistenia zodpovednosti.

VI. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

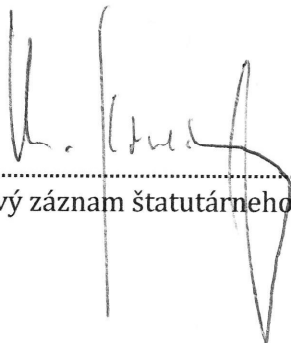
Dňa 10. decembra 2020 uzavrel vlastník Spoločnosti zmluvu o predaji obchodného podielu Spoločnosti. Podľa tejto zmluvy by malo dôjsť k právnomu a ekonomickému prevodu vlastníctva spoločnosti v druhom štvrtroku 2021.

Ako je uvedené v poznámke III.2., Spoločnosť získala vo februári roku 2021 bankovú záruku vo výške 552 282 EUR, ktorou zhotoviteľ stavby nahradil predčasné splatenie zádržného Spoločnosťou. Súčasný spoločník Spoločnosti, ARETE INVEST investičný fond s proměnným základním kapitálem, a.s., poskytol Spoločnosti vo februári 2021 finančné prostriedky vo forme dlhodobej pôžičky na úhradu zádržného vo výške 350 000 EUR so splatnosťou 31.12.2025.

V období zostavenia tejto účtovnej závierky sa v rámci Slovenských republiky i celosvetovo zavádzajú rôzne opatrenia v súvislosti s bojom proti šíreniu vírusovej choroby COVID-19 spôsobené koronavírusom SARS-CoV-2. Tieto opatrenia môžu mať priamy alebo nepriamy vplyv aj na budúcu hospodársku situáciu Spoločnosti a súvisiace ocenenie majetku a záväzkov. Keďže v súčasnosti nie je možné odhadnúť, aké opatrenia a ako dlho budú v účinnosti, nemožno konkrétne dopady v súčasnosti spoľahlivo určiť.

Vedenie Spoločnosti zvažilo potenciálne dopady COVID-19 na svoje aktivity a podnikanie a dospelo k záveru, že nemajú významný vplyv na predpoklad nepretržitého trvania podniku.

Okrem vyššie uvedeného, po 31.12.2020 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva Spoločnosti.



Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky