

RAS Immobilien SK s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
zostavenej k 31. marcu 2023

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

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

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	RAS Immobilien SK s. r. o. („Spoločnosť“) Rožňavská 32 Bratislava 821 04
<b>Hospodárska činnosť</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),</li> <li>- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,</li> <li>- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb.</li> <li>- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.</li> </ul>

### 2. Zamestnanci

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

### 3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti RAS Immobilien SK s. r. o.. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. apríla 2022 do 31. marca 2023 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupu 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.

### 4. Schválenie účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie

Účtovná závierka spoločnosti RAS Immobilien SK s. r. o. zostavená k 31. marcu 2022 bola schválená valným zhromaždením 30. septembra 2022.

### 5. Členovia orgánov spoločnosti

<b>Orgán</b>	<b>Funkcia</b>	<b>Meno</b>
Štatutárny orgán	Konateľ	Ing. Jiří Šulc
	Konateľ	Dr. Alois Knauseder

### 6. Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní

#### K 31. marcu 2023

<b>Spoločníci</b>	<b>Podiel na základnom imaní</b>		<b>Hlasovacie práva v %</b>	<b>Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %</b>
	<b>v eurách</b>	<b>v %</b>		
XLCEE-Holding GmbH	4 250	85	85	-
XLSK Holding GmbH	750	15	15	-
	5 000	100	100	-

#### K 31. marcu 2022

<b>Spoločníci</b>	<b>Podiel na základnom imaní</b>		<b>Hlasovacie práva v %</b>	<b>Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %</b>
	<b>v eurách</b>	<b>v %</b>		
XLCEE-Holding GmbH	4 250	85	85	-
XLSK Holding GmbH	750	15	15	-
	5 000	100	100	-

**RAS Immobilien SK s. r. o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****zostavenej k 31. marcu 2023****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****7. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky koncernu XXXLutz KG, Römerstrasse 39, 4600 Wels. Konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať v sídle spoločnosti.

**II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

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 k 31. marcu 2023 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti. Vedenie Spoločnosti zvažilo potenciálny vplyv konfliktu na Ukrajinu, inflácie na ceny energií a materiálov na jej činnosť a podnikanie a dospelo k záveru, že nemajú významný vplyv na predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti.

K 31. marcu 2023 sú obežné aktíva väčšie ako krátkodobé záväzky vrátane krátkodobých rezerv a bežných bankových úverov. Spoločnosť je však naďalej závislá na podpore od materskej spoločnosti. Spoločnosť obdržala od materskej spoločnosti potvrdenie o pokračujúcej podpore „Letter of Support“ zo dňa 23. mája 2023, v ktorom sa materská spoločnosť XLCEE-Holding GmbH zaväzuje podporovať finančne Spoločnosť minimálne po dobu 12 mesiacov od dátumu tohto listu. Na základe uvedených informácií, schváleného finančného plánu a ostatných dostupných informácií je manažment spoločnosti presvedčený o nepretržitom trvaní činnosti Spoločnosti.

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. Účtovné metódy a postupy boli Spoločnosťou konzistentne aplikované.
9. Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb v bežnom účtovnom období na účtoch Neuhradený zisk / Neuhradená strata minulých rokov.

**9. 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. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Pohľadávky:
  - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,

RAS Immobilien SK s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

zostavenej k 31. marcu 2023

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

- 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.

c) Závazky:

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

d) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.

e) 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.

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

g) 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.

h) 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 %.

## 10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

a) 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 rezervy na nevyúčtované záväzky, najmä na poradenské služby. 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 nad 360 dní 100 %, nad 180 dní 70 %, z ostatných pohľadávok po lehote splatnosti 5 %.V bežnom účtovnom období opravné položky k pohľadávkam neboli účtované,
  - k dlhodobému majetku v prípade významného poklesu účtovnej zostatkovej hodnoty pod trhovú cenu stanovenú na základe nezávislého odborného posudku.
- 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 nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

RAS Immobilien SK s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
zostavenej k 31. marcu 2023

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Ročná sadzba odpisov</i>
Pozemky	-	Neodpisujú sa
Oceniteľné práva (licencia)	5	20%
Budovy a stavby	20	5%

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

### 11. 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.

### III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

#### 1. Dlhodobý majetok

<i>Položka</i>	<i>31. 03. 2023</i>		<i>31. 03. 2022</i>	
	<i>Obstarávacia cena</i>	<i>Zostatková hodnota</i>	<i>Obstarávacia cena</i>	<i>Zostatková hodnota</i>
Dlhodobý nehmotný majetok:				
<i>Oceniteľné práva</i>	222 687	111 598	222 687	122 733
Dlhodobý hmotný majetok:				
<i>Pozemky</i>	22 603 095	22 603 095	22 889 120	22 889 120
<i>Stavby</i>	43 838 315	35 217 778	43 178 773	36 142 0022
<i>Obstarávaný dl.hmotný majetok</i>	1 934 176	1 934 176	299 222	299 222
<i>Poskytnuté preddavky</i>	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>68 598 273</b>	<b>59 866 647</b>	<b>66 589 802</b>	<b>59 453 097</b>

Spoločnosť nemá žiaden majetok obstaraný z dotácií.

RAS Immobilien SK s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

zostavenej k 31. marcu 2023

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**2. Závazky**2.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	<b>31. marec 2023</b>	<b>31. marec 2022</b>
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	37 309 616	5 721 609
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>37 309 616</b>	<b>5 721 609</b>
<b>Krátkodobé záväzky:</b>		
Závazky po lehote splatnosti	39 000	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	235 436	26 071 947
<b>Spolu krátkodobé záväzky</b>	<b>274 436</b>	<b>26 071 947</b>

Spoločnosť mala prijaté úvery od rôznych bánk v celkovej hodnote istiny 19 514 762 EUR k 31. marcu 2023 a 22 730 952 EUR k 31. marcu 2022.

Bankové úvery	31. 3. 2023	31. 3. 2022
Krátkodobá časť	3 216 191	3 216 191
Dlhodobá časť, z toho:	16 298 571	19 514 761
-so zostatkovou dobou splatnosti 1-5 rokov	11 348 568	12 864 761
-so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	4 950 003	6 650 000

Úvery sú zabezpečené záložným právom v prospech banky k pozemku, nehnuteľnosti a k pohľadávkam.

K 31. marcu 2023 Spoločnosť vykázala v dlhodobých záväzkoch odložený daňový záväzok vo výške 809 616 EUR. K 31. marcu 2022 spoločnosť vykázala odložený daňový záväzok vo výške 659 896 EUR.

K 31. marcu 2023 Spoločnosť vykázala v dlhodobých záväzkoch, záväzok z titulu poskytnutých pôžičiek v sume 36 500 000 EUR poskytnutých od spriaznených spoločností (k 31. marcu 2022 vo výške 4 500 000 EUR).

**3. Kapitálové fondy**

Spoločnosť vykazuje kapitálové fondy vo výške 1 500 000 EUR k 31. marcu 2023 a k 31. marcu 2022, ktoré boli tvorené z príspevkov spoločníkov.

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

Po 31. marcu 2023 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti.