

XLSK Properties s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej zvierky
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 zvierke, 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 a sídlo	XLSK Properties s.r.o. („Spoločnosť“) Galvaniho 11 Bratislava 821 04
Hospodárska činnosť	– Finančný leasing – Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

2. Zamestnanci

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej zvierky

Táto účtovná zvierka je riadna individuálna účtovná zvierka spoločnosti XLSK Properties 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 postupov účtovania pre podnikateľov.

Z dôvodu prechodu Spoločnosti na nový hospodársky rok končiaci sa 31. marca sú náklady a výnosy Spoločnosti za porovnateľné účtovné obdobie uvedené za 6 mesiacov trvajúce od 1. októbra 2021 do 31. marca 2022.

Účtovná zvierka 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 zvierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú zvierku ako jediný zdroj informácií.

4. Schválenie účtovnej zvierky za predchádzajúce obdobie

Účtovná zvierka spoločnosti XLSK Properties s.r.o. zostavená k 31. marcu 2022 bola schválená valným zhromaždením 31. októbra 2022.

5. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Štatutárny orgán	Konateľ	Ing. Jiří Šulc
	Konateľ	Dr. Alois Knauseder

6. Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní

K 31. marcu 2023

Spoločníci	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %
	v eurách	v %	v %	
XLCEE-Holding GmbH	12 750	85	85	-
XLSK Holding GmbH	2 250	15	15	-
	15 000	100	100	-

Spoločníci založili svoje obchodné podiely v Spoločnosti v prospech Erste Group Bank AG, Viedeň.

XLSK Properties 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)

K 31. marcu 2022

Spoločníci	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %
	v eurách	v %	v %	
XLCEE-Holding GmbH	12 750	85	85	-
XLSK Holding GmbH	2 250	15	15	-
	15 000	100	100	-

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

- 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.
- 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 krátkodobé záväzky vrátane krátkodobých rezerv a bežných bankových úverov prevyšujú obežný majetok spoločnosti o 825 575 EUR (k 31. marcu 2022: 976 526 EUR). 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.

- 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.
- 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.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- 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.
- 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.
- Účtovné metódy a postupy boli Spoločnosťou konzistentne aplikované.
- Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb v bežnom účtovnom období na účtoch Neuhradený zisk / Neuhradená strata minulých rokov.

XLSK Properties 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)

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. Obstarávacia 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,
 - 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) Záväzky:
- 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 odpochť 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

XLSK Properties 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)

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:

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Ročná sadzba odpisov</i>
Pozemky	-	Neodpisujú sa
Budovy a stavby	50	2%

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>Software</i>	-	-	-	-
Dlhodobý hmotný majetok:				
<i>Pozemky</i>	5 378 218	5 378 218	5 088 218	5 088 218
<i>Stavby</i>	9 007 401	5 300 677	9 007 401	5 700 351
<i>Obstarávaný dl.hmotný majetok</i>	861 789	861 789	700 494	700 494
<i>Poskytnuté preddavky</i>	0	0	26 223	26 223
Spolu	15 247 408	11 540 684	14 822 337	11 515 286

Spoločnosť nemá žiaden majetok obstaraný z dotácií.

Spoločnosť založila pozemky a budovy v prospech veriteľa Erste Group Bank AG, Viedeň na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 28. februára 2020, bližšie uvedené v bode 3.1. poznámok.

2. Pohľadávky

Hodnota založených pohľadávok v prospech veriteľa Erste Group Bank AG, Viedeň uvedená v bode 3.1. poznámok.

XLSK Properties 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)

3. Závazky3.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	31. marec 2023	31. marec 2022
Dlhodobé záväzky:		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	7 913 926	4 344 409
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	3 563 685
Spolu dlhodobé záväzky	7 913 926	7 908 094
Krátkodobé záväzky:		
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 079 710	1 069 631
Spolu krátkodobé záväzky	1 079 710	1 069 631

K 31. marcu 2023 mala Spoločnosť prijatý úver od Erste Bank AG vo výške 7 696 307 EUR (k 31. marcu 2022 vo výške 8 729 462 EUR). Tento bankový úver je poskytnutý s konečnou splatnosťou 30. septembra 2027.

K 31. marcu 2023 Spoločnosť vykázala v dlhodobých záväzkoch odložený daňový záväzok vo výške 249 680 EUR. K 31. marcu 2022 spoločnosť vykázala odložený daňový záväzok vo výške 210 693 EUR.

K 31. marcu 2023 Spoločnosť vykázala v dlhodobých záväzkoch, záväzok z titulu poskytnutej pôžičky v sume 1 000 000 EUR s konečnou splatnosťou 31 decembra 2027 (k 31. marcu 2022 vo výške 0).

K 31. marcu 2023 Spoločnosť nemala zabezpečené ani podmienené záväzky okrem uvedených nižšie.

K 31. marcu 2023 sú záväzky Spoločnosti z prijatého úveru Erste Bank AG zabezpečené pohľadávkami z titulu nájomných a poisťných zmlúv v hodnote 0 EUR (k 31. marcu 2022 vo výške 0 EUR) a nehnuteľnosťami spoločnosti v Banskej Bystrici, Poprade a Žiline v zostatkovej hodnote 10 678 895 EUR (k 31. marcu 2022 v zostatkovej hodnote 10 788 570 EUR). V zmysle zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 28. februára 2020 Spoločnosť ručí maximálne do výšky hodnoty istiny 20 093 660 EUR.

4. Kapitálové fondy

Spoločnosť vykazuje kapitálové fondy vo výške 2 000 000 EUR k 31. marcu 2023 a k 31. marcu 2022, ktoré boli tvorené z príspevkov spoločníkov v účtovnom období od 1. októbra 2018 do 30. septembra 2019.

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, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.