

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky zostavenej malou účtovnou jednotkou (ďalej UJ)
(v rozsahu prílohy č. 1 k opatrenia MF SR č. MF/23378/2014-74)

Doplňujúce informácie k účtovnej závierke za rok 2023

Čl. 1

Všeobecné informácie

(1) Identifikácia UJ

Obchodné meno: Euro MAX Žilina, s.r.o.

Sídlo: Kapitulská 5, 917 01 Trnava

Založená: 20.10.2011 zakladateľskou listinou

Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave, odd. Sro, vl.Č 28386/T

Z činností zapísaných v Obchodnom registri vykonávala ÚJ v bežnom účtovnom období (ďalej BUO) predovšetkým nasledovné činnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- prenájom hnutelných vecí
- reklamné a marketingové služby
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

(2) Účtovná závierka za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená valným zhromaždením (resp. iným orgánom) dňa 05.06.2023

(3) Účtovná závierka bola zostavená ako riadna závierka k poslednému dňu BUO 31.12.2023.

(4) Údaje o skupine

UJ je dcérskou UJ v rámci skupiny, v rámci ktorej je zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky (ďalej KUZ), pričom KUZ za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je UJ zostavuje spoločnosť P+3, s.r.o., Koniarekova 19, Trnava a KUZ za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je UJ zostavuje spoločnosť ŽOS Trnava, a. s. Koniarekova 19, Trnava. Obe konsolidované účtovné závierky je možné dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

(5) Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	3	3
Počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka:	3	3

ČI. II**Informácie o orgánoch spoločnosti**

Spoločnosť neposkytla v roku 2023 ani v r. 2022 členom orgánov Spoločnosti žiadne

- záruky alebo iné zabezpečenia,
- pôžičky,
- finančné prostriedky, resp. iné plnenia na súkromné použitie, ktoré by bolo potrebné vyúčtovať.

ČI. III**Informácie o prijatých postupoch**

- (1) Ku dňu zostavenia účtovnej závierky nie sú ÚJ známe žiadne subjektívne ani objektívne dôvody na obmedzenie, prípadne ukončenie jej činnosti najmenej po dobu 12 mesiacov.
- (2) ÚJ vedie účtovníctvo v súlade so zákonom o účtovníctve, pričom v rámci vedenia účtovníctva uplatňuje metódy a zásady v súlade s týmto zákonom. V ÚJ neboli v roku, za ktorý sa zostavuje účtovná závierka, vykonané zmeny v účtovných zásadách, resp. metódach.

V poznámkach sa uvádza informácia o oprave významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. Účtovná jednotka môže uviesť aj informácie o oprave nevýznamných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia.

ÚJ omylom vykazovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 65.419,-€, avšak mala byť vykázaná vo výške 208.899,-€. ÚJ opravila chybu doúčtovaním rozdielu t.j. vo výške 143.480,-€

(3) Informácie o transakciách neuvádzaných v súvahe

Spoločnosť nemá náplň pre tento bod.

(4) Informácie o ocenení majetku a záväzkov

a) Informácie o spôsobe oceňovania majetku a záväzkov

Majetok a záväzky oceňuje ÚJ v účtovníctve v súlade s ustanoveniami § 24 a 25 zákona o účtovníctve nasledovne:

- dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou obstarávacími cenami. Dlhodobý majetok bol obstarávaný aj prostredníctvom cudzích zdrojov (úverov). Úroky nevstupujú do obstarávacej ceny ale sú súčasťou nákladov v období, s ktorým časovo a vecne súvisia
- bežné pohľadávky a záväzky pri ich vzniku menovitou hodnotou, pohľadávky a záväzky v cudzej mene prepočítané ref. kurzom ECB v deň predchádzajúci ich vzniku. Pri pohľadávkach sa toto ocenenie znižuje o pochybné pohľadávky
- pohľadávky a záväzky predstavujúce náplň účtovania na účtoch časového rozlíšenia menovitou hodnotou pri ich vzniku (resp. zaúčtovaní v rámci uzávierkových prác)
- záväzky charakteru rezerv menovitou hodnotou, pričom tieto sú stanovené kvalifikovaným odhadom na základe smernice ÚJ
- peňažné prostriedky menovitou hodnotou (cudzia mena kurzom ECB alebo kurzom nákupu podľa spôsobu obstarania - § 24 odsek 2 alebo 3 zákona o účtovníctve)
- ceniny menovitou hodnotou
- ÚJ pri nákupe materiálu určeného priamo na spotrebu (kancelársky tovar, drobný hmotný majetok do 1 700 EUR a drobný nehmotný majetok do 2 400 EUR), tento sa účtuje v zmysle vnútropodnikovej smernice priamo do spotreby. O drobnom majetku s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok vedie ÚJ evidenciu podľa umiestnenia a zodpovedného pracovníka formou prehľadu v textovom súbore na účely inventarizácie. Spoločnosť netvorila zásoby vlastnou činnosťou.

Majetok a záväzky v cudzej mene ocenila ÚJ ku dňu zostavenia účtovnej závierky v súlade s ustanoveniami § 24 zákona o účtovníctve, keď:

- pohľadávky a záväzky v cudzej mene prepočítala kurzom ECB k 31.12.
- peňažné prostriedky a ostatný majetok v cudzej mene prepočítala kurzom ECB k 31.12.

Odložená daň je vypočítaná použitím súvahovej metódy, pri ktorej vzniká dočasný rozdiel medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely výkazníctva a hodnotami pre daňové účely. Odložená daň je počítaná pomocou daňových sadzieb, pri ktorých sa očakáva, že sa použijú na dočasné rozdiely v čase ich zúčtovania, na základe zákonov, ktoré boli platné alebo dodatočne uzákonené v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Odložená daňová pohľadávka je vykázaná iba do výšky, do akej je pravdepodobné, že budú dosiahnuté v budúcnosti základy dane, voči ktorým je možné uplatniť nevyužitú daňovú stratu a dočasné rozdiely. Odložené daňové pohľadávky sú prehodnotené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znížené v rozsahu, pre ktorý je nepravdepodobné, že bude možné daňový úžitok, ktorý sa ich týka, realizovať.

b), c) Informácie o aplikácii zásady opatrnosti (opravné položky, rezervy)

ÚJ aplikovala v rámci zostavovania ÚZ zásadu opatrnosti v súlade s ust. § 26 zákona o účtovníctve, keď tvorbou opravných položiek zrealizovala hodnotu majetku pri všetkých položkách, pri ktorých boli identifikované tituly indikujúce zníženie hodnoty majetku oproti oceneniu v účtovníctve. Zároveň boli formou tvorby rezerv vykázané ku dňu zostavenia ÚZ všetky známe záväzky ÚJ. Opravné položky aj rezervy boli vyčíslené kvalifikovaným odhadom.

g) Informácie o odpisovaní dlhodobého majetku (odpisový plán)

Majetok	Doba odpisovania v rokoch	Lineárne odpisy	Ročná odpisová sadzba v %
Oceniteľné práva	30	X	3,33
Stavby	20 až 30	X	5 -3,33
Drobné stavby	12	X	8,33
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 6	X	25 – 16,67

Dopravné prostriedky	4	X	25
Výpočtová technika	4	X	25

Zníženie hodnoty dlhodobého hmotného majetku z dôvodu jeho opotrebenia vyjadruje ÚJ mesačnými účtovnými odpismi. Účtovný odpis stanovuje ÚJ pri zaraďovaní majetku do užívania jednotlivo, pričom pri zaraďovaní je zohľadňovaná životnosť majetku v nadväznosti na intenzitu jeho využívania. Po stanovení celkovej životnosti je následne odvodený mesačný odpis lineárnym spôsobom.

Hnuteľný majetok s obstarávacou cenou nižšou ako 1 700 EUR za kus a životnosťou dlhšou ako 1 rok je považovaný za zásoby a účtovaný do nákladov v súlade s postupmi účtovania (účet 501 – Spotreba materiálu). Nehnuteľný majetok s obstarávacou cenou nižšou ako 2 400 EUR za kus a životnosťou dlhšou ako 1 rok je považovaný za službu a účtovaný do nákladov v súlade s postupmi účtovania (účet 518 – Ostatné služby).

Dlhodobý hmotný majetok vložený formou vkladu materskej spoločnosti do základného imania, ktorého obstarávací cena je nižšia ako 1 700 Eur sa odpisuje 4 – 6 rokov.

ČI. IV

Informácie, ktoré vysvetľujú a doplňujú súvahu a výkaz ziskov a strát

(1) Informácie o goodwill

Spoločnosť nemá náplň pre tento bod.

(2) Informácie o derivátoch

Spoločnosť nemá náplň pre tento bod.

(3) Informácie o záväzkoch

a) Informácie o štruktúre dlhodobých záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti

Bežné účtovné obdobie			
Splatnosť dlhodobých záväzkov (v členení položiek súvahy) a	Nad 1 rok do 5 rokov b	Nad 5 rokov c	Dlhodobé záväzky spolu d
Ostatné dlhodobé záväzky	198 822	0	198 822
Záväzky zo sociálneho fondu	684		684
Odložený daňový záväzok	981 193		981 193
Dlhodobé záväzky spolu	1 180 699	0	1 180 699

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Splacnosť dlhodobých záväzkov (v členení položiek súvahy) a	Nad 1 rok do 5 rokov b	Nad 5 rokov c	Dlhodobé záväzky spolu d
Ostatné dlhodobé záväzky	204 203		307 831
Záväzky zo sociálneho fondu	428		428
Odložený daňový záväzok	899 206		899 206
Dlhodobé záväzky spolu	1 103 837	0	1 207 465

b) Informácie o zabezpečených záväzkoch UJ

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu záložného práva	Hodnota zabezpečených záväzkov
Záväzky UJ zabezpečené záložným právom *	16 381 640	13 031 665
Záväzky UJ zabezpečené inou formou zabezpečenia *		

*Záložné právo/obmedzenie zriadené v prospech veriteľov na ich pohľadávky

Doplňujúce informácie:

Spoločnosť má uzavretú Zmluvu o úvere v Prima banka Slovensko a. s. (Sberbank Slovensko, a. s.) Úver bol predmetom nepeňažného vkladu spoločnosti Euro MAX Slovakia, a. s. do základného imania UJ. Úver bol poskytnutý na financovanie výstavby Zábavno obchodného centra MAX Žilina. Investičný úver v Prima banka je zabezpečený zriadením záložného práva na pozemky a stavby v účtovnej hodnote 2 175 967 EUR (pozemky) a 14.205.673EUR (stavby).

Bankový úver v Prima banka Slovensko a. s.(Sberbank Slovensko, a. s.) je zabezpečený:

- Zmluvou o podriadenosti uzatvorenou medzi bankou, spoločnosťou Euro MAX Slovakia, a. s., spoločnosťou MAX Servis, s.r.o., spoločnosťou ŽOS Trnava, a. s., a PhDr. Vladimírom Poórom,
- vinkuláciou poistného plnenia z poistnej zmluvy týkajúcej sa poistenia založených nehnuteľností vo vlastníctve Spoločnosti, spoločnosti Euro MAX Dunajská Streda, s.r.o. a spoločnosti ŽOS Trnava, a. s.,
- vinkuláciou poisteného plnenia z poistnej zmluvy týkajúcej sa poistenia založených hnutelných vecí vo vlastníctve Spoločnosti,
- firemnou zárukou spoločnosti ŽOS Trnava, a. s., s výnimkou úhrady poslednej splátky,
- notárskou zápisnicou o uznaní záväzku Spoločnosťou,
- zriadením záložného práva na:
 - nehnuteľný a hnutelný majetok vedený v majetku Spoločnosti a v spoločnosti Euro MAX Dunajská Streda, s.r.o.,
 - zaknihované cenné papiere záložcu ŽOS Trnava, a. s. (100% akcií spoločnosti Euro MAX Slovakia, a.s.),
 - nehnuteľný majetok vo vlastníctve spoločnosti ŽOS Trnava, a.s., v katastrálnom území Hrnčiarovce,
 - obchodný podiel spoločnosti Euro MAX Slovakia, a. s. v Spoločnosti,
 - obchodný podiel spoločnosti Euro MAX Slovakia, a. s. v spoločnosti Euro MAX Dunajská Streda, s.r.o.,

- f) všetky súčasné, budúce ako aj podmienené pohľadávky z obchodného styku Spoločnosti a spoločnosti Euro MAX Dunajská Streda, s.r.o.,
- g) všetky súčasné a budúce pohľadávky zo všetkých bežných účtov Spoločnosti a spoločnosti Euro MAX Dunajská Streda, s.r.o. vedených v Prima banka Slovensko, a.s. (Sberbank Slovensko, a.s.),
- h) pohľadávka Euro MAX Slovakia z predaja projektu Trnava-Modranka.

ČI. V

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

(1) Informácie o podmienenom majetku a podmienených záväzkoch

Spoločnosť ručí za investičný úver poskytnutý bankou Prima banka Slovensko, a. s. (Sberbank Slovensko, a.s.) spoločnosti Euro MAX Dunajská Streda, s.r.o. zriadením záložného práva k všetkým vlastným nehnuteľnostiam, bankovým účtom vedených v Prima banka Slovensko, a. s.(Sberbank Slovensko,a.s.), a všetkým súčasným, budúcim ako aj podmieneným pohľadávkam z obchodného styku.

Spoločnosť ručí za pôžičky poskytnuté treťou stranou spoločnostiam v skupine. Celková výška nesplatennej istiny a úrokov predstavuje k 31.12.2023 čiastku 186.694,-€

Daňové prostredie, v ktorom Spoločnosť na Slovensku pôsobí, závisí od bežnej daňovej legislatívy a praxe s relatívne nízkym počtom precedensov. Pretože daňové úrady neposkytujú oficiálny výklad daňových zákonov, existuje riziko, že daňové úrady môžu požadovať úpravy základu dane. Daňové priznania ostávajú 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 daňové priznania Spoločnosti za roky 2014 až 2022 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

a) Informácie o podmienenom majetku

Spoločnosť nemá podmienené aktíva.

b) Informácie o podmienených záväzkoch

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	8 960 127	8 960 127
Iné podmienené záväzky		

Druh podmieneného záväzku	Bezprostredne predchádzajúce 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	9 455 672	9 455 672
Iné podmienené záväzky		

(2) Informácie o ostatných finančných povinnostiach nevykazovaných v súvahe

Spoločnosť nemá náplň pre tento bod.

(3) Vybrané informácie o niektorých údajoch sledovaných na podsúvahových účtoch (významné položky)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok		
Majetok v nájme		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z opcí		
Záväzky z opcí		
Odpísané pohľadávky		
Iné položky		

ČI. VI**Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje UZ**

Prebiehajúca vojenská operácia na Ukrajine a súvisiace sankcie namierené proti Ruskej federácii môžu mať dopad na európske hospodárstvo a na celý svet. Účtovná jednotka nemá žiadnu významnú priamu expozíciu voči Ukrajine, Rusku ani Bielorusku. Dopad na všeobecnú ekonomickú situáciu si však môže vyžadovať prehodnotenie určitých predpokladov a odhadov. Táto záležitosť môže viesť k významným úpravám účtovnej hodnoty dlhodobého majetku a určitých pasív vrátane v nasledujúcich účtovných obdobiach. V tejto fáze nie je vedenie spoločnosti schopné spoľahlivo odhadnúť dopad, pretože udalosti sa vyvíjajú zo dňa na deň. Rozsah dôsledkov týchto udalostí na ÚJ však v danom momente nie je možné úplne predvídať.

Po skončení účtovného obdobia 2023 nenastali žiadne iné významné skutočnosti výrazne ovplyvňujúce pôsobenie Spoločnosti na trhu, okrem tých ktoré sú uvedené v poznámkach k účtovnej závierke. Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky Spoločnosť v roku 2024 očakáva priemernú obsadenosť budovy približne na úrovni 99,89 % pri zlepšení poskytovaných služieb, ktoré sú súčasťou prenájmu predmetných priestorov. Cieľom na rok 2024 je intenzívne vyvíjať snahy pre udržanie návštevnosti a jej zvýšenie obsadenosti centra a skvalitnenie služieb poskytovaných návštevníkom centra. Zároveň naším cieľom je dosiahnutie ešte výraznejšieho navýšenia príjmov z prenájmu priestorov.

Okrem vyššie uvedeného po 31. decembri 2023 nenastali udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Čl. VII

Ostatné informácie

Vysvetlivky:

V časti informácií o obchodoch UJ so spriaznenými osobami sa použijú nasledovné skratky:

MS - materská spoločnosť

DS - dcérska spoločnosť

RV v UJ - rozhodujúci vplyv SO v UJ

RV v SO - rozhodujúci vplyv UJ v SO

OSO - ostatné spriaznené osoby

PUJ - pridružené UJ

KM - prepojenie cez kľúčový manažment

Ďalšie použité skratky:

DIČ - daňové identifikačné číslo

CP - cenný papier

DFM - dlhodobý finančný majetok

KFM - krátkodobý finančný majetok

DHM - dlhodobý hmotný majetok

DNM - dlhodobý nehmotný majetok

DÚJ - dcérska účtovná jednotka

OP - opravná položka

ÚJ - účtovná jednotka

VI - vlastné imanie

ZI - základné imanie

VH - výsledok hospodárenia

ÚO - účtovné obdobie

BUO - bežné účtovné obdobie

BPUO - bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

UZ - účtovná závierka

ODP - odložená daňová pohľadávka

ODP - odložený daňový záväzok

OD - odložená daň

PÚ - postupy účtovania

