

P3 Senec I, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 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

Obchodné meno a sídlo	P3 Senec I, s.r.o. Námestie Mateja Korvina 1 811 07 Bratislava
Dátum založenia	28. február 2006
Dátum vzniku spoločnosti (podľa Obchodného registra)	16. marec 2006
Hospodárska činnosť	- obstarávací činnosť spojená so spravovaním a prenájmom nehnuteľností - prenájom nehnuteľností s poskytovaním dodatočných služieb - čistiace práce

2. Zamestnanci

Spoločnosť nemala zamestnancov v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období.

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti P3 Senec I, s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2023 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

4. Schválenie účtovnej závierky

Účtovnú závierku spoločnosti P3 Senec I, s.r.o. za rok 2022 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo 30. júna 2023.

Účtovnú závierku spoločnosti P3 Senec I, s.r.o. za rok 2023 bude valné zhromaždenie schvaľovať v 2. štvrtroku 2024.

5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť P3 Senec I s. r. o. je dcérskou spoločnosťou v spoločnosti P3 HoldCo IV SK S.a r.l., Avenue de la Liberté 13-15, Luxemburg L – 1930, Luxemburské veľkovevodstvo.

Spoločnosť P3 Senec I s.r.o. je súčasťou konsolidovaného celku. Spoločnosť sa zahrňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti P3 Group Sarl, 13-15 Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti P3 Group Sarl je sprístupnená v jej sídle 13-15 Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg.

Účtovná jednotka nie je materskou spoločnosťou žiadnej inej tuzemskej alebo zahraničnej spoločnosti.

P3 Senec I, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2023****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****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 za rok 2023 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
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 z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby trvania prenájmu. Ostatné výnosy sa vykazujú v príslušnom účtovnom období na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti.
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. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
9. Zostatky účtov, ktoré obsahuje súvaha, a ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo.

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

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2 400 eur je jednorazovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.
- b) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Dlhodobý hmotný majetok do výšky 1 700 eur a s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok spoločnosť zaradí ako drobný hmotný majetok.
- c) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- d) Majetok nadobudnutý kúpou podniku alebo jeho časti, a nadobudnutý vkladom podniku alebo jeho časti a majetok nadobudnutý zámenou – reálnou hodnotou.
- e) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiteľné pohľadávky.
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- f) Krátkodobý finančný majetok – Peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.

P3 Senec I, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2023****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

- g) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- h) Závazky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou,
- i) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- j) 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.
- k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- l) 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.
- m) 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 %.

11. 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 – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, účtujú sa v očakávanej výške záväzku.

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 vo výške 20% menovitej hodnoty pohľadávky (resp. jej nesplatennej časti),
- k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 720 dní vo výške 50% menovitej hodnoty pohľadávky (resp. jej nesplatennej časti),
- k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 1080 dní vo výške 50%, resp. 100% menovitej hodnoty pohľadávky (resp. jej nesplatennej časti),
- k pohľadávkam voči dlžníkom, ktorým bol súdom určený splátkový kalendár, boli tvorené opravné položky vo výške 100% menovitej hodnoty pohľadávky v priebehu roka 2022,
- k dlhodobému majetku.

Posúdenie zníženia hodnoty dlhodobého majetku

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. V znaleckom posudku je ocenenie stanovené výnosovou metódou. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, Spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. Na základe porovnania tejto hodnoty s aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve Spoločnosti nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.

Plán odpisov

Dlhodobý hmotný 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 jeho zaradenia do používania.

P3 Senec I, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej zvierky

Zostavené k 31. decembru 2023

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

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Hala A	15 rokov	6,67 %
Hala B	30 rokov	2 %
Hala C	30 rokov*	3,3%
Vrátnica, retenčné jazero	30 rokov	3,3%
Reklamná veža, technické zhodnotenie vonkajších objektov	20 rokov	5%
Kanalizácia, prípojky, verejné osvetlenie, areálové komunikácie a parkoviská	15 rokov	6,67 %
Klimatizačné jednotky	12 rokov	8,3%
Regálový systém	12 rokov	8,3%
Kamerový systém	4 roky	25%
Nábytok, plošina, dopravné značenie	6 rokov	16,6%
Elektrický rozvádzač	8 rokov	13%

*K 1. januáru 2018 spoločnosť prehodnotila zostatkovú dobu životnosti budovy na 30 rokov.

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 zvierka a v deň, ktorým je rozhodný deň, ku ktorému sa preberá majetok a záväzky od zahraničnej zanikajúcej právnickej osoby. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, 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.

13. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Účtovná jednotka nemenila postupy účtovania a účtovné metódy v účtovnom období.

14. Oprava významných chýb minulých období

V dôsledku precenenia aktív a pasív ku dňu zlúčenia so spoločnosťou P3 Senec II s.r.o., Spoločnosť vykazuje k 31.12.2022 oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení vo výške 6 179 265 EUR. Na základe rozhodnutia spoločníka na valnom zhromaždení sa oceňovacie rozdiely ponížili o sumu 1 297 646 EUR z dôvodu opravy chyby minulých období. Spoločnosť P3 Senec II účtovala o odloženej dani k preceneniu aktív výsledkovo, pričom správny postup účtovania je účtovať o nej vo súvzťažnosti k účtu 416.

15. Udalosti osobitného významu

Spoločnosť P3 Senec I s.r.o. je právnym nástupcom spoločnosti P3 Senec II s.r.o., ktorá zanikla zlúčením so Spoločnosťou k 1. januáru 2022. Právny nástupca zahrnul do svojich účtovných kníh prevzaté aktíva a pasíva. V dôsledku precenenia aktív a pasív ku dňu zlúčenia, Spoločnosť vykazuje oceňovacie rozdiely na účte 416 vo výške 4 881 619 eur. V nasledujúcej tabuľke je uvedená otváracia súvaha Spoločnosti k 1. januáru 2022 po zlúčení.

Položka	1. 1. 2022
AKTÍVA	
Dlhodobý hmotný majetok	59 069 897
Neobežný majetok	59 069 897
Krátkodobé pohľadávky	631 254
Peniaze a peňažné ekvivalenty	987 096
Časové rozlíšenie aktív	474 042
Obežný majetok	2 092 392
Aktíva spolu	61 162 289

P3 Senec I, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej zvierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

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

PASÍVA

Základné imanie	7 500
Zákonný rezervný fond	245 994
Ostatné kapitálové fondy	2 901 437
Nerozdelený zisk/strata minulých období	14 683 527
Oceňovacie rozdiely z precenenia	6 179 265
Vlastné imanie	24 017 723
Odložený daňový záväzok	2 084 424
Iné dlhodobé záväzky	34 264 348
Dlhodobé záväzky	36 348 772
Krátkodobé záväzky	143 752
Rezervy	130 486
Časové rozlíšenie pasív	521 556
Krátkodobé záväzky	795 794
Pasíva spolu	61 162 289

III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**1. Vlastné imanie**1.1. Záložné právo na obchodný podiel spoločníka

Majetok Spoločnosti je pod záložným právom spoločnosti CBRE Loan Services GmbH, so sídlom Grosse Gallusstrasse 18, Grosse Gallusstrasse 603 12, Nemecká spolková republika. Záložná zmluva bola uzatvorená 23. marca 2023.

2. Záväzky2.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	2 250 690	2 683 450
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	29 550 553	30 547 341
Spolu dlhodobé záväzky	31 801 243	33 230 791

Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 5 rokov tvoria dlhodobé depozity vo výške 417 282 eur, zádržné vo výške 11 003 eur a odložený daňový záväzok vo výške 1 822 405 eur.

Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov predstavujú dlhodobú pôžičku od P3 HoldCo IV SK S.a r. l.

Záväzky nie sú zabezpečené záložným právom.

3. Dlhodobé pôžičky

Položka	Úrok p.a.	Dátum splatnosti	Suma istiny za bežné obdobie	Suma úrokov
P3 HoldCo IV SK S.a r. l.	3,49% /4,89%	2031/na poziadanie	29 495 585	54 968

Požička v rámci skupiny má uverový rámec 40 miliónov EUR, ktoré spoločnosť môže čerpať podľa prevádzkových a investičných potrieb. Finálna splatnosť požičky je 31. 1. 2031, zároveň pôžička môže byť čiastočne, prípadne celá splatná na požiadanie veriteľa. Financujúca spoločnosť deklarovala, že počas roku 2024 nebude žiadať predčasné splatenie pôžičky, preto je pôžička prezentovaná ako dlhodobá.

P3 Senec I, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

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

V máji 2023 došlo na úrovni holdingových spoločností k refinancovaniu úveru. Na úrovni Propco (P3 Senec I.) došlo k renegociácii existujúceho úveru s holdingovou spoločnosťou P3 HoldCo IV SK S.a r. l., kedy bola upravená výška úrokovej sadzby na 4,89% od 1. apríla 2023.

4. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť neúčtovala o nákladoch a výnosoch výnimočného rozsahu alebo výskytu.

IV. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

1. Podmienené záväzky

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 2023 daňové priznania spoločnosti za roky 2019 až 2023 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

2. Podmienенý majetok

K 31. decembru 2023 je výška bankových záruk poskytnutých nájomcami v sume 3 859 560 eur.

V. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNÝCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2023 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

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

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