

WH2, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2024

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

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 a sídlo	WH2, s. r. o. Laurinská 18 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 01
Hospodárska činnosť	- Poradenské služby v oblasti podnikania a riadenia - Prenájom a prevádzkovanie vlastných alebo prenajatých nehnuteľností

### 2. Zamestnanci

Názov položky	2024	2023
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

### 3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti WH2, s. r. o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2024 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.

### 4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2023

Účtovnú závierku spoločnosti WH2, s. r. o., za rok 2023 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 24. októbra 2024.

### 5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť WH2, s. r. o. je dcérskou spoločnosťou v spoločnosti LCN Euro Property Holdings IV S.a r.l., 2,rue Edward Steichen, L-2540 Luxembourg.

Spoločnosť WH2, s. r. o. je súčasťou konsolidovaného celku. Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti LCN European Fund IV SLP, 2,rue Edward Steichen, L-2540 Luxembourg.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti LCN European Fund IV SLP je sprístupnená v jej sídle 2,rue Edward Steichen, L-2540 Luxembourg.

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

## II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2024 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

WH2, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2024

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

**III. 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 2024 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 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. 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. 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 hmotný a nehmotný 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.), a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny (dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.).
- b) Pohľadávky:
  - pri ich vzniku – 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) Finančný majetok:
  - cenné papiere, deriváty a podiely na základnom imaní ako cenné papiere určené na obchodovanie, cenné papiere v majetku fondu, deriváty, podiely na základnom imaní obchodných spoločností, ktoré nemajú podobu cenných papierov a sú v majetku fondu – reálnou hodnotou,
  - ostatné podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám),
  - peňažné prostriedky a ceniny – menovitou hodnotou.
- d) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- e) Záväzky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,

WH2, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej zvierky

Zostavenej k 31. decembru 2024

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

- pri prevzatí – obstarávacou cenou,
  - nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti, a nadobudnuté vkladom podniku alebo jeho časti a nadobudnuté zámenou- reálnou hodnotou.
- f) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- g) 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.
- h) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- i) Deriváty – nakúpené deriváty sa oceňujú obstarávacou cenou.
- j) 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.
- k) 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. 24 %.

O odloženej daňovej pohľadávke Spoločnosť účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že Spoločnosť dosiahne dostatočný základ dane z príjmov, voči ktorému bude možné uplatniť odpočítateľné dočasné rozdiely, alebo voči ktorému bude môcť byť daňová strata umorená.

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

- a) Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.
- b) 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. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na environmentálne záväzky, emisné kvóty a rezervu na odchodné a iné dlhodobé zamestnanecké požitky. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, 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 1 080 dní 100 %, nad 720 dní 50 %, a nad 360 dní 20%
  - 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:

<b>Druh majetku</b>	<b>Životnosť</b>	<b>Ročná sadzba odpisov</b>
Stavby	20 / 40	5 % / 2,5%
Pozemky		

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

WH2, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2024

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

**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 a v deň, ktorým je rozhodný deň, ku ktorému sa preberá majetok a záväzky od zahraničnej zanikajúcej právnickej osoby. Prijaté a poskytnuté preddávky 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.

**12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód**

V bežnom účtovnom období nedošlo k zmene účtovných zásad a účtovných metód.

**IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Záväzky**1.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	<i>31. 12. 2024</i>	<i>31. 12. 2023</i>
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	7 360 030	8 565 232
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>7 360 030</b>	<b>8 565 232</b>

Dlhodobé záväzky predstavuje pôžička od materskej spoločnosti LCN Euro Property Holdings IV S.à r.l., ktorá je splatná v roku 2031.

1.2. Bankové úvery

<i>Položka</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>K 31. 12. 2024 (EUR)</i>	<i>K 31. decembru 2023 (EUR)</i>
Dlhodobé bankové úvery:					
Unicredit bank	EUR	2,15% + EURIBOR	4.4.2028	32 837 984	33 532 968
Krátkodobé bankové úvery:					
Unicredit bank	EUR	2,15% + EURIBOR	31.12.2025	694 984	694 984

Na základe zmluvy o bankovom úvere s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., pobočka zahraničnej banky je na pohľadávky, práva z poisťných zmlúv, hnutelný, nehnuteľný majetok a obchodný podiel Spoločnosti zriadené záložné právo v prospech banky.

**2. Deriváty**

Deriváty zahŕňajú:

<i>Položka</i>	<i>31. 12. 2024</i>		<i>Zabezpečená položka</i>
	<i>pohľadávky</i>	<i>záväzky</i>	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			
Úroková opcia	1 693 672	-	
<i>Položka</i>	<i>31. 12. 2023</i>		<i>Zabezpečená položka</i>
	<i>pohľadávky</i>	<i>záväzky</i>	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			
Úroková opcia	2 644 926	-	

WH2, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2024

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

Úroková opcia slúži na zabezpečenie zmeny úrokovej miery na bankovom úvere poskytnutom Spoločnosti.

Položka	31. 12. 2024		31. 12. 2023	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie	Výsledok hospodárenia	Vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:				
Úroková opcia	-	1 279 224	-	1 242 706

Reálna hodnota zabezpečovacieho derivátu bola určená na základe trhovej ceny.

## V. 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 2024 daňové priznania spoločnosti za roky 2022 až 2024 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

### 2. Podmienený majetok

Druh podmieneného majetku	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Práva zo servisných zmlúv	-	-
Práva z poisťných zmlúv	62 954	131 654
Práva z koncesionárskych zmlúv	-	-
Práva z licenčných zmlúv	-	-
Práva z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov	-	-
Práva z privatizácie	-	-
Práva zo súdnych sporov	-	-
Iné práva (špecifikujte)	-	-

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

Po 31. decembri 2024 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.

## VII. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2024

	Stav k 1. 1. 2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2024
Základné imanie	5 000	-	-	-	5 000
Ostatné kapitálové fondy	14 386 323	-	-	-	14 386 323
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-1 242 706	-36 518	-	-	-1 279 224
Nerozdelený zisk minulých rokov	326 561	-	-	-326 561	-
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-2 740 413	-2 740 413
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 066 974	-847 795	-	3 066 974	-847 795
<b>Spolu</b>	<b>10 408 204</b>	<b>-884 313</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 523 891</b>

WH2, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2024

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

31. december 2023

	<i>Stav k 1. 1. 2023</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav k 31.12.2023</i>
Základné imanie	5 000	-	-	-	5 000
Ostatné kapitálové fondy	-	14 386 323*	-	-	14 386 323
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-1 242 706	-	-	-1 242 706
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	326 561	326 561
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	326 561	-3 066 974	-	-326 561	-3 066 974
<b>Spolu</b>	<b>331 561</b>	<b>10 076 643</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 408 204</b>

\*V apríli 2023 spoločnosť vykonala vklad do ostatných kapitálových fondov.