

## Poznámky k priebežnej účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

### I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Názov a sídlo

92601 BTS s.r.o.  
Pribinova 6  
811 09 Bratislava

Spoločnosť 92601 BTS s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 8. marca 2017 a do Obchodného registra bola zapísaná 11. marca 2017 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 118136/B).

#### Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom logistického centra DC5 spoločnosti AMAZON v priemyselnej zóne Sereď – Juh.

#### 2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2024 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 2. júla 2025.

#### 3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

#### 4. Údaje o skupine

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou a nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve. Zároveň nie je súčasťou konsolidovaného celku.

V priebehu účtovného obdobia došlo k zmene vlastníkov spoločnosti a povinnosti zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku. Za minulé účtovné obdobia, konsolidovanú účtovnú závierku zostavovali nasledovné subjekty:

- Konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu s názvom HR GLL Central Europe GmbH & Co. KG (Lindwurmstr. 76, 80337 Munich), ktorej súčasťou je Spoločnosť ako dcérska účtovná jednotka, zostavuje HR GLL Central Europe GmbH & Co. KG (Lindwurmstr. 76, 80337 Munich). Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.
- Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu s názvom Macquarie Group Limited, NSW 2000 Sydney), ktorej súčasťou je Spoločnosť ako dcérska účtovná jednotka, zostavuje Macquarie Group Limited, NSW 2000 Sydney). Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

Nový vlastník, Erste Asset Management GmbH, ERSTE Realitná Renta, o.p.f. - Erste Asset Management GmbH, podnikajúca prostredníctvom organizačnej zložky Erste Asset Management GmbH, pobočka Slovenská republika, nemá povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku.

#### 5. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

## II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Spoločnosť neposkytla pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenia pre členov orgánov Spoločnosti.

## III. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť 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.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

### b) Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Spoločnosť sa rozhodla, že súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku budú aj úroky z úverov, do momentu zaradenia majetku do používania.

Nakoľko úvery Spoločnosti nie sú priamo priraditeľné ku konkrétnemu dlhodobému majetku, Spoločnosť stanovila výšku kapitalizovaného úroku na základe súčinu priemernej dennej výšky kapitalizovanej istiny a kapitalizačnej úrokovej sadzby. Kapitalizovanú istinu Spoločnosť stanovila na základe úhrad súvisiacich s obstaraním dlhodobého majetku. Kapitalizačnú úrokovú sadzbu stanovila Spoločnosť na základe podielu získaného vydelení úrokového nákladu s priemernou dennou výškou súčtu istín z úverov za obdobie kapitalizácie úroku.

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby			
Budova DC5 v Seredi	50	lineárna	2
Reklamný billboard	50	lineárna	2
Infraštruktúra - Mountpark	20	Lineárna	5

**c) Pohľadávky**

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

**d) Finančné účty**

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

**e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**f) Opravné položky**

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

**g) Rezervy**

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Spoločnosť vytvorila rezervu na audítorské služby, daňové služby súvisiace s vypracovaním DPPO, služby súvisiace s reportingom a na služby súvisiace so správou parku PZSJ.

**h) Záväzky**

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

**i) Splatná daň z príjmu**

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.

#### **j) Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

#### **k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

#### **l) Cudzía mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

#### **m) Vykazovanie výnosov**

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z prenájmu logistického centra a refakturácia energií.

#### **n) Oprava chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V bežnom roku spoločnosť opravila chybu z predchádzajúcich období vo výške 332.160,00 EUR, ktorá vznikla v roku 2020 v súvislosti s odloženými daňovými záväzkami z hodnoty dlhodobého majetku. Spoločnosť považuje túto chybu za nevýznamnú a preto ju opravila v bežnom účtovnom období

#### IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

##### 1. Závazky

Celková suma významných záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti kratšou ako 5 rokov:

Závazky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Pôžička od HR GLL Central Europe GmbH & Co. KG	0	627 025
Bankový úver od UniCredit Bank Austria AG	22 000 000	22 000 000

Celková suma úrokov z bankového úveru od UniCredit Bank Austria AG (ďalej len „bankový úver“) za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 je 745 596,50 EUR.

Dňa 29. apríla 2025 nastalo predĺženie splatnosti poskytnutého bankového úveru od UniCredit Bank Austria AG vo výške 22 000 000 EUR. Nový dátum splatnosti poskytnutého bankového úveru je 30. apríl 2028.

V súvislosti s prijatým bankovým úverom poskytla Spoločnosť nasledovné záložné práva:

- *Všetky súčasné ako aj budúce pohľadávky, ktoré vznikli, resp. vzniknú na základe (i) nájomných zmlúv uzavretých s tretími osobami a (ii) zábezpek poskytnutých tretími osobami, pričom tieto zmluvy a zábezpeky sa vzťahujú na budovy a pozemky, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Sereď, obec Sereď, okres Galanta v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Galanta zapísaných na liste vlastníctva č. 6279, slúžiace ako logistické centrum známe ako „Amazon logistické centrum Sereď“.*
- *Všetky súčasné ako aj budúce pohľadávky záložcu na vyplatenie zostatkov z nasledujúcich bankových účtov vedených v banke: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, sídlo: Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, zápis v ORSR BA I, Oddiel: Po, Vložka číslo: 2310/B, v mene euro: (1) bankový účet číslo: IBAN SK21 1111 0000 0014 2902 1001;(2) bankový účet číslo: IBAN SK15 1111 0000 0013 6969 6006;(ďalej len spoločne „Účty“).*
- *Záložné právo na nehnuteľnosti v maximálnej výške do 33 000 000 EUR.*
- *Notárska zápisnica.*
- *Vlastnícky podiel v dlžníkovi.*

Bankový úver taktiež zahŕňa 2 kovenanty (pomer poskytnutého úveru k reálnej hodnote Budovy DC5 v Sereďi musí byť menší ako 60,00 % a pomer pokrytia predpokladaných úrokových nákladov k predpokladanej výške príjmu z nájmu nesmie byť menej ako 200 %).

Spoločnosť splnila podmienky oboch kovenantov v roku 2025 k 31. decembru. Spoločnosť taktiež neočakáva, že by v najbližších 12 mesiacoch došlo k ich porušeniu.

Spoločnosť neeviduje žiadne záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.

## **V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**

### **1. Podmieneny majetok**

Spoločnosť neviduje v roku 2025 podmienený majetok vo svojom účtovníctve.

### **2. Podmienené záväzky**

Spoločnosť neviduje v roku 2025 podmienené záväzky vo svojom účtovníctve.

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

### **3. Ostatné finančné povinnosti**

Spoločnosť neviduje významné položky ostatných finančných povinností okrem údajov uvedených v účtovných výkazoch.

## **VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by ovplyvňovali účtovnú závierku za rok 2025.

## **VII. OSTATNÉ INFORMÁCIE**

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.