

RAS Immobilien SK s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

zostavenej k 31. marcu 2026

(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	RAS Immobilien SK s.r.o. („Spoločnosť“) Rožňavská 32 Bratislava 821 04
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none"> – kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), – prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, – sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb. – správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

2. Zamestnanci

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti RAS Immobilien SK s.r.o. bola zostavená za účtovné obdobie od 1. apríla 2025 do 31. marca 2026 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 predchádzajúce obdobie

Účtovná závierka spoločnosti RAS Immobilien SK s.r.o. zostavená k 31. marcu 2025 bola schválená valným zhromaždením 8. januára 2026.

5. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Štatutárny orgán	Konateľ	Ing. Jiří Šulc Dipl. Ing. Christian Fischer

6. Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní

K 31. marcu 2026

Spoločníci	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %
	v eurách	v %		
XLCEE-Holding GmbH	4 250	85	85	85
XLSK Holding GmbH	750	15	15	15
	5 000	100	100	100

K 31. marcu 2025

Spoločníci	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %
	v eurách	v %		
XLCEE-Holding GmbH	4 250	85	85	85
XLSK Holding GmbH	750	15	15	15
	5 000	100	100	100

RAS Immobilien SK s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

zostavenej k 31. marcu 2026

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

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

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 k 31. marcu 2026 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. Účtovné metódy a postupy boli Spoločnosťou konzistentne aplikované.
9. Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb v bežnom účtovnom období na účtoch Neuhradený zisk / Neuhradená strata minulých rokov.

III. SPÔSOB OCENENIA JEDNOTLIVÝCH ZLOŽIEK MAJETKU A ZÁVÄZKOV

1. 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. Obstarávacía 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.

RAS Imobilién SK s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

zostavenej k 31. marcu 2026

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

- c) Závazky:
- 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 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 %.

2. 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 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:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Pozemky	-	Neodpisujú sa
Ocenené práva (licencia)	5	20%
Budovy a stavby	20	5%

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

3. 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

RAS Immobilien SK s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

zostavenej k 31. marcu 2026

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

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.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Dlhodobý majetok

Položka	31. 03. 2026		31. 03. 2025	
	Obstarávacía cena	Zostatková hodnota	Obstarávacía cena	Zostatková hodnota
Dlhodobý nehmotný majetok:				
<i>Oceniteľné práva</i>	222 687	78 195	222 687	89 330
Dlhodobý hmotný majetok:				
<i>Pozemky</i>	28 089 671	28 089 671	22 603 095	22 603 095
<i>Stavby</i>	56 115 296	42 688 071	43 838 315	32 113 017
<i>Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí</i>	183 047	174 912	0	0
<i>Obstarávaný dl.hmotný majetok</i>	2 344 422	2 344 422	14 571 194	14 571 194
<i>Poskytnuté preddavky</i>	3 309 167	3 309 167	3 262 897	3 262 897
Spolu	90 264 290	76 684 438	84 498 188	72 639 533

Spoločnosť nemá žiaden majetok obstaraný z dotácií.

2. Záväzky

2.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	31. marec 2026	31. marec 2025
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	14 086 614	12 154 718
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Spolu dlhodobé záväzky	14 086 614	12 154 718
Krátkodobé záväzky:		
Záväzky po lehote splatnosti	168 331	631 622
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	577 754	1 828 669
Spolu krátkodobé záväzky	746 085	2 460 291

Spoločnosť mala prijaté úvery od rôznych bánk v celkovej hodnote istiny 15 039 524 EUR k 31. marcu 2026 a 13 082 381 EUR k 31. marcu 2025.

Bankové úvery	31. 3. 2026	31. 3. 2025
Krátkodobá časť	3 242 857	3 216 191
Dlhodobá časť, z toho:	11 796 667	9 866 190
-so zostatkovou dobou splatnosti 1-5 rokov	7 156 667	9 732 856
-so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	4 640 000	133 333

Úvery sú zabezpečené záložným právom v prospech banky k pozemku, nehnuteľnosti a k pohľadávkam.

K 31. marcu 2026 Spoločnosť vykázala v dlhodobých záväzkoch odložený daňový záväzok vo výške 1 448 973 EUR. K 31. marcu 2025 spoločnosť vykázala odložený daňový záväzok vo výške 1 254 718 EUR.

RAS Immobilien SK s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

zostavenej k 31. marcu 2026

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

K 31. marcu 2026 Spoločnosť vykázala v dlhodobých záväzkoch, záväzok z titulu poskytnutých pôžičiek v sume 12 630 000 EUR poskytnutých od spriaznených spoločností (k 31. marcu 2025 vo výške 10 900 000 EUR).

3. Kapitálové fondy

Spoločnosť vykazuje kapitálové fondy vo výške 40 500 000 EUR k 31. marcu 2026 (k 31. marcu 2025 vo výške 40 500 000 EUR).

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

Po 31. marcu 2026 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.