

Sigma Properties Slovakia s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 30. septembru 2019

(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

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	Sigma Properties Slovakia s.r.o. Galvaniho 11 Bratislava 821 04
<b>Hospodárska činnosť</b>	– Finančný leasing – Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

### 2. Zamestnanci

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

### 3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Sigma Properties Slovakia s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. októbra 2018 do 30. septembra 2019 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

Účtovnú závierku spoločnosti Sigma Properties Slovakia s.r.o., zostavenú k 30. septembru 2017 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 19. septembra 2018.

### 5. Členovia orgánov spoločnosti

<b>Orgán</b>	<b>Funkcia</b>	<b>Meno</b>
Štatutárny orgán	Konateľ	Petr Laurich
	Konateľ	Hans-Ulrich Carl Reinhold Bussas (skončenie funkcie 15.10.2018)
	Konateľ	Darius Kauthe (vznik funkcie 15.10.2018)

### 6. Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní

15.10.2018 došlo ke zmene vlastníkov spoločnosti, táto skutočnosť bola zapísaná do obchodného registra dňa 20.10.2018. Noví spoločníci:

SDS Zwölf Beteiligung GmbH & Co KG, výška vkladu 14 250 EUR  
SIGNA vier 2017 Prime GmbH, výška vkladu 750 EUR

Dňa 13.12.2018 odkúpila SDS Zwölf Beteiligung GmbH & Co KG podiel od SIGNA vier 2017 Prime GmbH a stala sa tak 100% vlastníkom. Táto skutočnosť bola zapísaná do obchodného registra dňa 10.01.2019.

#### K 30. septembru 2019

<b>Spoločníci</b>	<b>Podiel na základnom imaní</b>		<b>Hlasovacie práva v %</b>	<b>Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %</b>
	<b>v eurách</b>	<b>v %</b>		
SDS Zwölf Beteiligung GmbH & Co KG	15 000	100	100	-

Sigma Properties Slovakia s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej zvierky

Zostavenej k 30. septembru 2019

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

K 30. septembru 2018

Spoločníci	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %
	v eurách	v %	v %	
Genesis Properties Investment GmbH	14 250	95	95	-
Genesis Investments Beta GmbH	750	5	5	-
<b>Spolu</b>	<b>15 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

## 7. Konsolidovaná účtovná zvierka

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej zvierky koncernu SIGNA Holding GmbH, Freyung 3, Viedeň, Rakúsko. Konsolidovanú účtovnú zvierku je možné dostať v sídle spoločnosti.

## II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- 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.
- Účtovná zvierka k 30. septembru 2019 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- 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.
- 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 zvierka.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- 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 zvierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
- Použitie odhadov – zostavenie účtovnej zvierky 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 zvierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
- 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 zvierke 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. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- 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).
- Pohľadávky:
  - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
  - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Sigma Properties Slovakia s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 30. septembru 2019

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

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) 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. 21 %.

#### 10. 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 – 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
Budovy a stavby	50	2%
Software	5	20%

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

Sigma Properties Slovakia s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej zvierky

Zostavenej k 30. septembru 2019

(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 zvierka. 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.

**III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Dlhodobý majetok**

Položka	30. 09. 2019		30. 09. 2018	
	Obstarávacía cena	Zostatková hodnota	Obstarávacía cena	Zostatková hodnota
Dlhodobý nehmotný majetok:				
Software	-	-	-	-
Dlhodobý hmotný majetok:				
Pozemky	5 088 218	5 088 218	5 077 872	5 077 872
Stavby	8 980 131	6 673 117	8 980 131	6 300 352
Obstarávaný dl.hmotný majetok	724 559	724 559	687 603	687 603
Poskytnuté preddavky	26 223	26 223	26 222	26 222
<b>Spolu</b>	<b>14 819 131</b>	<b>12 512 117</b>	<b>14 771 828</b>	<b>12 092 049</b>

Spoločnosť nemá žiaden majetok obstaraný z dotácií ani majetok ocenený reálnou hodnotou.

**2. Pohľadávky**2.1. Veková štruktúra pohľadávok

30. september 2019

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu dlhodobé pohľadávky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	16 489	-	16 489
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	38 949	-	38 949
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>	<b>55 438</b>	<b>-</b>	<b>55 438</b>

Sigma Properties Slovakia s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 30. septembru 2019

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

30. september 2018

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu dlhodobé pohľadávky</b>	-	-	-
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	95 503	-	95 503
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	8 996	-	8 996
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>	<b>104 499</b>	-	<b>104 499</b>

### 3. Závazky

#### 3.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	30. september 2019	30. september 2018
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	162 173	380
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	10 795 774	12 795 774
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>10 957 947</b>	<b>12 796 154</b>
<b>Krátkodobé záväzky:</b>		
Záväzky po lehote splatnosti	9 286	24 458
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	13 949	176 108
<b>Spolu krátkodobé záväzky</b>	<b>23 235</b>	<b>200 566</b>

K 30.09.2019 mala spoločnosť prijatý úver od materskej spoločnosti Genesis Properties Investment GmbH vo výške 10 795 774 EUR (k 30.09.2018 12 795 774 EUR). Tento úver je poskytnutý na dobu neurčitú.

K 30.09.2019 vykázala spoločnosť v dlhodobých záväzkoch odložený daňový záväzok vo výške 162 173 EUR (k 30.09.2018 380 EUR).

K 30.09.2019 ani k 30.09.2018 spoločnosť nemala zabezpečené ani podmienené záväzky.

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

Po 30. septembri 2019 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nastali tieto udalosti:

Zmena spoločníkov:

02.12.2019 došlo ke zmene vlastníkov spoločnosti, táto skutočnosť bola zapísaná do obchodného registra dňa 19.12.2019. Noví spoločníci:

XLCEE-Holding GmbH, výška vkladu 12 750 EUR

**Sigma Properties Slovakia s.r.o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 30. septembru 2019****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

XLSK Holding GmbH, výška vkladu 2 250 EUR

Zmena konateľov:

Petr Laurich, skončenie funkcie 02.12.2019

Hans-Ulrich Carl Reinhold Bussas, skončenie funkcie 15.10.2018

Darius Kauthe, skončenie funkcie 02.12.2019

Ing. Jiří Šulc, vznik funkcie 02.12.2019

Dr. Alois Knauseder, vznik funkcie 02.12.2019

Na prelome rokov 2019 a 2020 začala vo svete pandémie koronavírusu COVID-19, ktorá sa rozšírila aj na Slovensko. Situáciu v súčasnosti starostlivo vyhodnocujeme. V súčasnej dobe sa nájomcu našich objektov negatívne dotýka povinnosť na prechodnú dobu uzavrieť všetky svoje prevádzky. Zatiaľ nie sme schopní plne vyhodnotiť dopady pandémie na našu spoločnosť, ale už teraz možno s istotou potvrdiť, že finančná situácia spoločnosti v roku 2020 bude opatreniami v boji proti koronavírusu negatívne ovplyvnená aj v nadväznosti na zhoršenie ekonomickej situácie nášho nájomcu a dodávateľov.

Vedenie Spoločnosti zvažilo potenciálne dopady COVID-19 na svoje aktivity a podnikanie a dospelo k záveru, že nemajú významný vplyv na predpoklad nepretržitého trvania podniku. Vzhľadom k tomu bola účtovná závierka k 30. 09. 2019 spracovaná za predpokladu, že Spoločnosť bude naďalej schopná pokračovať vo svojej činnosti.

<b>Zostavené dňa:</b>	<b>Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:</b>	<b>Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:</b>	<b>Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:</b>
27.03.2020			
<b>Schválené dňa:</b>			
	Dr. Alois Knauseder, Ing. Jiří Šulc	Ing. Petr Laurich	Ing. Petr Laurich