

XLSK Properties s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 30. septembru 2020

(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>	XLSK Properties s.r.o. (od 15.5.2020, pôvodne 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 XLSK Properties s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. októbra 2019 do 30. septembra 2020 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 XLSK Properties s.r.o., zostavenú k 30. septembru 2019 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 21. augusta 2020.

### 5. Členovia orgánov spoločnosti

<b>Orgán</b>	<b>Funkcia</b>	<b>Meno</b>
Štatutárny orgán	Konateľ	Petr Laurich (skončenie funkcie 2.12.2019)
	Konateľ	Darius Kauthe (skončenie funkcie 2.12.2019)
	Konateľ	Ing. Jiří Šulc (vznik funkcie 2.12.2019)
	Konateľ	Dr. Alois Knauseder (vznik funkcie 2.12.2019)

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

1 decembra 2019 došlo ke zmene vlastníkov spoločnosti, táto skutočnosť bola zapísaná do obchodného registra dňa 19 decembra 2019. Noví spoločníci:

XLCEE-Holding GmbH, výška vkladu 12 750 EUR

XLSK Holding GmbH, výška vkladu 2 250 EUR

#### K 30. septembru 2020

<b>Spoločníci</b>	<b>Podiel na základnom imaní</b>		<b>Hlasovacie práva</b>	<b>Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %</b>
	<b>v eurách</b>	<b>v %</b>	<b>v %</b>	
XLCEE-Holding GmbH	12 750	85	85	-
XLSK Holding GmbH	2 250	15	15	-
	15 000	100	100	-

XLSK Properties s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 30. septembru 2020

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

**K 30. septembru 2019**

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

**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**

- 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 závierka k 30. septembru 2020 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 závierka.
- 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 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.
- 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 vykazovaný 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 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. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia 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.

XLSK Properties s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 30. septembru 2020

(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.

XLSK Properties s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 30. septembru 2020

(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. Prijaté a poskytnuté preddavky 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.

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

Položka	30. september 2020		30. september 2019	
	Obstarávacia cena	Zostatková hodnota	Obstarávacia cena	Zostatková hodnota
Dlhodobý nehmotný majetok:				
Software	-	-	-	-
Dlhodobý hmotný majetok:				
Pozemky	5 088 218	5 088 218	5 088 218	5 088 218
Stavby	9 003 536	5 200 352	8 980 131	6 673 117
Obstarávaný dl.hmotný majetok	630 577	630 577	724 559	724 559
Poskytnuté preddavky	26 223	26 223	26 223	26 223
<b>Spolu</b>	<b>14 748 554</b>	<b>10 945 370</b>	<b>14 819 131</b>	<b>12 512 117</b>

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

**2. Pohľadávky**2.1. Veková štruktúra pohľadávok30. september 2020

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	-	-	-
Odložená daňová pohľadávka	94 771	-	94 771
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu dlhodobé pohľadávky</b>	<b>94 771</b>	<b>-</b>	<b>94 771</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	12 147	-	12 147
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	216 320	216 320
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	19 474	-	19 474
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>	<b>31 621</b>	<b>216 320</b>	<b>247 941</b>

XLSK Properties s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 30. septembru 2020

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

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>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>55 438</b>

### 3. Záväzky

#### 3.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	30. september 2020	30. september 2019
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	5 171 375	162 173
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	4 080 260	10 795 774
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>9 251 635</b>	<b>10 957 947</b>
<b>Krátkodobé záväzky:</b>		
Záväzky po lehote splatnosti	10 176	9 286
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 053 838	13 949
<b>Spolu krátkodobé záväzky</b>	<b>1 064 014</b>	<b>23 235</b>

K 30. septembru 2020 mala spoločnosť prijatý úver od Erste Bank AG vo výške 10 279 196 EUR (k 30. septembru 2019 úver od materskej spoločnosti Genesis Properties Investment GmbH vo výške 10 795 774 EUR). Tento bankový úver je poskytnutý s konečnou splatnosťou 30. september 2027.

K 30. septembru 2019 vykázala spoločnosť v dlhodobých záväzkoch odložený daňový záväzok vo výške 162 173 EUR.

K 30. septembru 2019 spoločnosť nemala zabezpečené ani podmienené záväzky.

K 30. septembru 2020 sú záväzky spoločnosti z prijatého úveru Erste Bank AG zabezpečené pohľadávkami z titulu nájomných a poisťných zmlúv v hodnote 216 320 EUR a nehnuteľnosťami spoločnosti v Banskej Bystrici, Poprade a Žiline v zostatkovej hodnote 10 288 570 EUR. V zmysle zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 28. februára 2020 spoločnosť ručí maximálne do výšky hodnoty istiny 20 093 660 EUR.

**XLSK Properties s.r.o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 30. septembru 2020****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****IV. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 30. septembri 2020 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.

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 rovnako v roku 2021 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. septembru 2020 spracovaná za predpokladu, že Spoločnosť bude naďalej schopná pokračovať vo svojej činnosti.