

## A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti

Účtovná jednotka RAS Immobilien SK s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným so sídlom Rožňavská 32, 821 04 Bratislava. Založená bola dňa 17. januára 2012 spoločenskou zmluvou vo forme notárskej zápisnice. Spoločnosť bola zapísaná do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo: 80603/B dňa 3. apríla 2012.

### 2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

1. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
2. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
3. sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
4. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností

### 3. Počet zamestnancov

V spoločnosti v tomto ani v predchádzajúcom účtovnom období nie sú zamestnaní žiadny zamestnanci.

### 4. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

### 5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. marcu 2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. apríla 2021 do 31. marca 2022. Spoločnosť predkladá riadnu účtovnú závierku s predpokladom nepretržitého pokračovania jej činnosti.

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

Účtovná závierka zostavená za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená valným zhromaždením, v súlade s Obchodným zákonníkom, dňa 30. septembra 2021.

## B. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

### 1. Najvyšší podnik v konsolidácii

Najvyšším podnikom v konsolidácii, ktorý zostavuje účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku, pre ktorú je spoločnosť konsolidovanou účtovnou jednotkou, je RAS Beteiligungs GmbH, Kelsenstrasse 9, 1030 Viedeň, Rakúsko.

### 2. Materský podnik v konsolidácii

Materským podnikom v konsolidácii, ktorý zostavuje konsolidovanú závierku za tú skupinu účtovných jednotiek konsolidovaného celku, ktorého súčasťou je aj spoločnosť, je spoločnosť XLCEE - Holding GmbH, Römerstrasse 39, 4600 Wels, Rakúsko.

### 3. Miesto uloženia konsolidovaných účtovných závierok

Konsolidované účtovné závierky je možné získať priamo v sídle spoločnosti je RAS Beteiligungs GmbH, Kelsenstrasse 9, 1030 Viedeň, Rakúsko.

### 4. Dcérske podniky

Spoločnosť nemá dcérske podniky a nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

## C. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

### (a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).

Posúdili sme všetky informácie, ktoré sme mali k dispozícii v čase zostavenia tejto účtovnej závierky a sme presvedčení, že mimoriadna situácia v SR vyvolaná pandémiou COVID-19 ani vojenská ofenzíva Ruska voči Ukrajine nemá významný vplyv na činnosť účtovnej jednotky ani na jej schopnosť pokračovať za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

Spoločnosť v bežnom účtovnom období vykonala opravu chýb minulých období týkajúcu sa počiatového stavu účtu 341 – Daň z príjmu o 36 357 EUR, ktorá sa zaúčtovala v prospech účtu 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

**(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného a nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Náklady na výskum sa neaktivujú, účtujú sa do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie náklady na vývoj, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých je možnosť preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas maximálne 5 rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok zaradený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR, a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	predpokladaná	metóda	ročná odpisová
	doba používania	odpisovania	sadzba v %
Aktivované náklady na vývoj	4	lineárna	25
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva (licencia)	5	lineárna	20
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok zaradený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR, a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	predpokladaná	metóda	ročná odpisová
	doba používania	odpisovania	sadzba v %
Stavby	20	lineárna	5
Stroje, prístroje a zariadenia	8 až 12	lineárna	8,3 až 12,5
Dopravné prostriedky	4 až 6	lineárna	16 až 25
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

**(c) Pohľadávky**

Pohľadávky sú v účtovníctve ocenené ich menovitou hodnotou. V prípade pochybných a sporných pohľadávok spoločnosť vytvára adekvátnu opravnú položku k pohľadávkam.

Pri dlhodobých pohľadávkach je opravnou položkou upravená hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

**(d) Finančné účty**

Peňažné prostriedky a ceny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

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

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

**(f) Zníženie hodnoty majetku a 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. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

**(g) Rezervy**

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

**(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 účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

**(i) Daň z príjmov**

Podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane určujú z účtovného zisku pri sadzbe 21 %, po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

**(j) Odložené dane**

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

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

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú 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 sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

**(m) Výnosy**

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

## 1. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade (Súvaha r. 102 a r. 122):

	31. 3. 2022	31. 3. 2021
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	26 071 947	941 798
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>26 071 947</b>	<b>941 798</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	5 721 609	10 036 157
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>5 721 609</b>	<b>10 036 157</b>

Krátkodobé záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka tvorí prevažne krátkodobá časť pôžičiek poskytnutých od spriaznených spoločností.

Súčasťou dlhodobých záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti jeden až päť rokov je aj odložený daňový záväzok v hodnote 659 896 EUR (k 31. marcu 2021: 536 157 EUR). Zvyšok predstavuje dlhodobá časť pôžičiek poskytnutých od spriaznených spoločností v hodnote 4 500 000 EUR (k 31. marcu 2021: 9 500 000 EUR) a dlhodobé zádržné v hodnote 561 713 EUR.

Okrem záväzkov uvedených v tabuľke vyššie spoločnosť vykazuje aj bankové úvery od rôznych bánk v celkovej hodnote istiny 22 730 952 EUR k 31. marcu 2022 a 25 947 143 EUR k 31. marcu 2021.

Bankové úvery	31. 3. 2022	31. 3. 2021
Krátkodobá časť	3 216 191	2 073 333
Dlhodobá časť, z toho:	19 514 761	23 873 809
-so zostatkovou dobou splatnosti 1-5 rokov	12 864 761	15 523 809
-so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	6 650 000	8 350 000

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

## D. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

Spoločnosť k 31. marcu 2022 (ani k 31. marcu 2021) neevidovala údaje na podsúvahových účtoch.

## E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Žiadne.

## F. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. marci 2022 nenastali udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.