

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2022**

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 celých eurách.

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	INLOGIS VII s. r. o. Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Hospodárska činnosť	– prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom.

INLOGIS VII s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 13. 5. 2005. Dňa 8. 6. 2005 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 36370/B.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí a nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

2. Zamestnanci

Spoločnosť nemala v bežnom ani bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti INLOGIS VII s. r. o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2022 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 rok 2021

Účtovnú závierku spoločnosti INLOGIS VII s. r. o. za rok 2021 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 20. septembra 2022.

5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť INLOGIS VII s. r. o. nie je materskou účtovnou jednotkou. Je súčasťou skupiny Penta a je dcérskou spoločnosťou spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cypruská republika. Materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cypruská republika.

Spoločnosť PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom na Cypre zostavuje účtovnú závierku podľa IFRS, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatným investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Účtovná závierka spoločnosti PENTA INVESTMENTS LIMITED je sprístupnená k nahliadnutiu v jej sídle Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cypruská republika.

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky záruky a iné zabezpečenia, pôžičky, ani neodpustila a neodpísala takéto pôžičky.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2022****III. 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 za rok 2022 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. 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:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (napr. prepravné a clo).
- b) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám). Tvoria ho poskytnuté pôžičky prepojeným účtovným jednotkám so splatnosťou nad jeden rok.
- c) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- d) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- e) Finančné účty – menovitou hodnotou. Tvoria ich ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.
- f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období – očakávanou menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- g) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2022**

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.

- h) Rezervy – v očakávanej výške záväzku. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania.
- i) 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. Dlhodobé a krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.
- j) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období – očakávanou menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- k) Vlastné imanie – skladá sa zo základného imania, ostatných kapitálových fondov, výsledku hospodárenia minulých rokov a výsledku hospodárenia bežného účtovného obdobia. Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania.
- l) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov počítajú pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku pred zdanením upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.
- m) 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 odpisovú do budúcich období.

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. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

- b) Podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach sa ponechávajú v pôvodnom ocenení.

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.

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Účtovné metódy a účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2022

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

1. Dlhodobý majetok

Spoločnosť vlastní pozemky v obstarávacej cene 47 775 909 EUR. Pozemky sa neodpisujú. Spoločnosť netvorila opravné položky k pozemkom.

Na pozemky bolo zriadené záložné právo v prospech veriteľa spoločnosti South Bank s. r. o. Na zabezpečenie jej splátkového úveru bolo v prospech Tatra banky, a. s., zriadené záložné právo na pozemky v hodnote 47 775 909 EUR. Spoločnosť INLOGIS VII s. r. o. predáva spoločnosti South Bank s. r. o., svoje pozemky. Koncom roku 2022 prijala na ne zálohu a vykazuje ju na riadku 124 súvahy.

2. Pohľadávky

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Bežné účtovné obdobie

Položka	Splatnosť		Pohľadávky spolu
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	4 796	-	4 796
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	7 972 621	-	7 972 621
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	6 043	-	6 043
Iné pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	7 983 460	-	7 983 460

Spoločnosť vykazuje na riadku 059 súvahy pôžičku voči materskej účtovnej jednotke:

Názov položky	Mena	Úrok p.a.	Dátum splatnosti	Suma istiny a úroku v prísl. mene za bežné ÚO	Suma istiny a úroku v prísl. mene za bezprostredne predchádzajúce ÚO
Pôžička Penta Real Estate Holding Limited	EUR	3,33 %	16.12.2023	7 972 621	-

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Položka	Splatnosť		Pohľadávky spolu
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	77 557	-	77 557
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	-	-	-
Iné pohľadávky	2 589	-	2 589
Krátkodobé pohľadávky spolu	80 146	-	80 146

Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2022

3. Závazky

3.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	<i>31. 12. 2022</i>	<i>31. 12. 2021</i>
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	14 750 000
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Spolu dlhodobé záväzky	-	14 750 000

3.2. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

4. Vlastné imanie

Informácie o zmenách vlastného imania

<i>Položka vlastného imania</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>				<i>Stav na konci účtovného obdobia</i>
	<i>Stav na začiatku účtovného obdobia</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	
Základné imanie	6 639	-	-	-	6 639
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	74 652 359	2 600 000	-33 149 741	-44 102 618	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	-42 966 885	-	-	42 966 885	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 135 733	-815 988	-	1 135 733	-815 988
Spolu	30 556 380	1 784 012	-33 149 741	-	-809 349

Spoločnosť má zriadené záložné právo na obchodný podiel spoločníka voči veriteľovi spoločnosti South Bank s. r. o., na splátkový úver od Tatra banky, a. s. Záložná zmluva bola uzatvorená dňa 3. 8. 2022.

<i>Položka vlastného imania</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>				<i>Stav na konci účtovného obdobia</i>
	<i>Stav na začiatku účtovného obdobia</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	
Základné imanie	6 639	-	-	-	6 639
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	74 652 359	-	-	-	74 652 359
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	-35 665 166	-	-	-7 301 719	-42 966 885
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-7 301 719	-1 135 733	-	7 301 719	-1 135 733
Spolu	31 692 113	-1 135 733	-	-	30 556 380

5. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť neúčtovala v bežnom ani bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

Podmienené záväzky a podmienený majetok

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2022 daňové priznania spoločnosti za roky 2017 až 2021 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2022**

Druh podmieneného záväzku	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zo súdnych rozhodnutí	-	-
Z poskytnutých záruk	-	-
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	-	-
Zo zmluvy o podriadenom záväzku	-	-
Z ručenia	-	19 200 000
Iné podmienené záväzky (špecifikujte)	-	-

Spoločnosť neeviduje podmienený majetok.

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

Po 31. decembri 2022 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti.