

Čl. I **VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE****1. Založenie spoločnosti a opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky**

Spoločnosť Slovak Retail Project Epsilon k.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená dňa 24. júla 2013. Dňa 14. septembra 2013 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Košice I v Košiciach, oddiel Sr, vložka 443/V. Spoločnosť sídli v Toryská 5, Košice, Slovenská republika, identifikačné číslo 47 250 623.

Hlavným predmetom činnosti je:

1. prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 30. júna 2022.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022

4. Informácie o skupine účtovných jednotiek, ak je účtovná jednotka jej súčasťou

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky SALLER Gruppe (konsolidovaná na pána Josefa Sallera), In der Buttergrube 9, 994 28 Weimar-Legefelf, Spolková republika Nemecko, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku a súčasne za tú skupinu účtovných jednotiek konsolidovaného celku, ktorej je bezprostredne konsolidujúcou účtovnou jednotkou. Konsolidovanú účtovnú závierku je možné získať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

5. Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

K 31.12.2022 Spoločnosť nemala žiadnych zamestnancov.

Čl. II **Informácie o orgánoch spoločnosti**

Členovia štatutárnych orgánov k 31.12.2022:

Komplementár	
	Slovak Project Epsilon s.r.o.

II. a) - d) Informácie o orgánoch účtovnej jednotky

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov		
	štatutárneho	dozorného	iného	štatutárneho	dozorného	iného
	Časť 1 - BO Časť 2 - PO			Časť 1 - BO Časť 2 - PO		
Záruky						
Iné zabezpečenie						
Poskytnuté pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia						
Splatené pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia						
Odpustené a odpísané pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia						
Použitie finančné prostriedky						
Iné plnenia na súkromné účely, ktoré je potrebné vyúčtovať						

Ďalšie dôležité informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iného orgánu účtovnej jednotky (napr. hlavné podmienky, na základe ktorých boli záruky, iné zabezpečenia a pôžičky poskytnuté):

Spoločnosť neviduje k 31.12.2022 žiadne dôležité informácie o významných príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov.

ČI. III Informácie o prijatých postupoch

III. 1 Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti

 ano

 nie

III.2 Zmeny účtovných zásad a metód

Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci platného ZoÚ, s osobitosťami:

Druh zmeny zásady alebo metódy	Dôvod zmeny	Hodnota vplyvu na príslušnú zložku majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia účtovnej jednotky

Ak v dôsledku zmeny účtovných zásad a účtovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách.

Spoločnosť v roku 2022 neaplikovala žiadne zásadné zmeny účtovných zásad a metód.

III.3 Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Opis transakcie	Finančný vplyv transakcie na účtovnú jednotku	Riziká transakcie	Prínosy transakcie

III. 4 a) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. V účtovnom období 2022 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2022 sú nasledovné:

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť neviduje žiadny dlhodobý nehmotný majetok.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť považuje za dlhodobý investičný majetok majetok, ktorého obstarávacia cena je vyššia ako 1 700 EUR a predpokladaná doba použitia je viac ako 1 rok. Spoločnosť oceňuje nakupovaný dlhodobý hmotný majetok v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňujú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie vedľajšie náklady. Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do prevádzkových nákladov bežného roka. Majetok nadobudnutý nepeňažným vkladom oceňuje reálnou hodnotou.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca zaradenia dlhodobého majetku do používania. Drobný hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1700 Eur a menej sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do užívania. Predpokladaná doba užívania majetku, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Reklamný pylón	40	2,5%	lineárna
Stavby	20	5%	lineárna
Stroje, prístroje a zariadenia	8 až 12	8,3 až 12,5 %	lineárna
Dopravné prostriedky, kamerový systém, LED lightboxy	4 až 6	16 až 25 %	lineárna
Inventár	rôzna	100%	lineárna
Iný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	100%	lineárna

c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria peniaze na bankových účtoch.

Dlhodobý finančný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami. Pohľadávky nadobudnuté nepeňažným vkladom sa oceňujú reálnou hodnotou.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia ako jeden rok, tvorí sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. Záväzky nadobudnuté nepeňažným vkladom sa oceňujú reálnou hodnotou.

Dlhodobé, 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.

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) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

i) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania; výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní a z nerozdeleného zisku.

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.

j) Transakcie v cudzích menách

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. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa na menu euro už neprepočítavajú.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

k) Výnosy

Tržby za prenájom nehnuteľnosti neobsahujú daň z pridanej hodnoty a sú vykázané v časovej a vecnej súvislosti s účtovným obdobím, v ktorom bola služba poskytnutá.

l) Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvale alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.

III.4 b) Odhad zníženia hodnoty majetku a tvorba OP k majetku

Charakteristika majetku	Odhad zníženia hodnoty majetku	Vytvorená OP

Spoločnosť v roku 2022 netvorila OP k majetku, nakoľko sa neodhaduje zníženie jeho hodnoty.

III.4 c) Ocenenie záväzkov a stanovenie odhadu ocenenia rezerv

Určenie ocenenia záväzkov	Odhad ocenenia rezerv
Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.	Rezervy sa oceňujú v očakávanej výške záväzku.

III.4 d) Ocenenie finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní reálnou hodnotou

Finančný nástroj (FN) alebo majetok, ktorý nie je FN pri oceňovaní reálnou hodnotou	Aplikácia RH podľa ZoÚ alebo stanovenie významných predpokladov slúžiacich ako základ modelov a postupov ocenenia pri kvalifikovanom odhade	Reálna hodnota	Vplyv reálnej hodnoty na VH	Vplyv reálnej hodnoty na VI

Informácie o rozsahu a podstate všetkých druhov derivátových finančných nástrojov vrátane hlavných podmienok a okolností, ktoré môžu ovplyvniť sumu, časový priebeh a mieru istoty budúcich peňažných tokov:

Spoločnosť k 31.12.2022 neviduje významné finančné nástroje, ktoré by mohli ovplyvniť sumu, časový priebeh a mieru istoty budúcich peňažných tokov. Viac časť IV.2. Spoločnosť neviduje majetok, ktorý oceňuje reálnou hodnotou a nie je finančným nástrojom.

III.4 e) Ocenenie finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi

Druh FM	Účtovná hodnota	Reálna hodnota	Charakteristika FM	Dôvod pre nezniženie účtovnej hodnoty
CAP derivát	3259,26	5318	zabezpečovací derivát, opcia	Reálna hodnota zodpovedá jeho účtovnej hodnote

Spoločnosť k 31.12.2022 eviduje finančné nástroje, ktoré sú bližšie popísané v časti IV.2.

III.4 f) Spôsob stanovenia metódy vlastného imania

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania výsledku, hospodárenia minulých rokov a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní. Spoločnosť k 31.12.2022 neaplikovala metódu vlastného imania.

III.4 g) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku

Spôsob zostavenia účtovného odpisového plánu pre dlhodobý hmotný majetok a dlhodobý nehmotný majetok, doba odpisovania a použité sadzby a odpisové metódy pri stanovení účtovných odpisov:

Druh majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda
Samostatné hnuteľné veci	4 a 6	25 % a 16,67 %	lineárna
Bunky	12	8,33 %	lineárna
Stavby	20	5%	lineárna
Reklamný pylón	40	2,5 %	lineárna

Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého nehmotného majetku** vychádzal z odpisového plánu zostaveného účtovnou jednotkou, ktorý vychádzal z predpokladanej doby použiteľnosti dlhodobého nehmotného majetku alebo iných objektívnych predpokladov.

Odpisový plán bol ovplyvnený týmito rozhodnutiami:
.....

Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** podnikateľ zostavil interným predpisom, v ktorom vychádzal z predpokladaného opotrebenia zaraďovaného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania.

Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** podnikateľ zostavil interným predpisom tak, že za základ vzal metódy používané pri vyčísľovaní daňových odpisov. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa sa **rovnajú**. Ročný účtovný odpis sa odlišuje od daňového podľa počtu mesiacov od zaradenia do konca roka.

III. 4 h) Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku

Majetok	Ocenenie	Výška dotácie

Spoločnosť k 31.12.2022 neevviduje poskytnuté dotácie na obstaranie majetku.

III.5 Oprava významných a nevýznamných chýb minulých účtovných období vykonaných v bežnom účtovnom období

Druh opravy	Suma	Popis chyby a vplyvu opravy
Oprava významných chýb minulých účtovných období		
Oprava nevýznamných chýb minulých účtovných období		

Spoločnosť v roku 2022 neúčtovala o opravách chýb minulých období.

Čl. IV Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú položky výkazu ziskov a strát

IV.1 Charakteristika Goodwillu

Charakteristika goodwillu	Dôvod vzniku	Hodnota	Spôsob výpočtu hodnoty

Ďalšie dôležité informácie o goodwillu (prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu hodnoty): Spoločnosť k 31.12.2022 neúčtuje o goodwillu.

IV.2 Informácie o významných položkách derivátov za bežné účtovné obdobie

Ďalšie dôležité informácie o významných položkách derivátov za bežné účtovné obdobie (napr. informácie o rozsahu a povahe týchto derivátov vrátane významných podmienok, ktoré môžu ovplyvniť sumu, načasovanie a mieru istoty budúcich peňažných tokov): Spoločnosť k 31.12.2022 eviduje pohľadávky z derivatových transakcií.

Tabuľka č. 1

Názov položky a	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja d
	pohľadávky b	záväzku c	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:			
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	5 318		
Derivát CAP	5 318		

Tabuľka č. 2

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodn. (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodn. (+/-) s vplyvom na	
	výsledok b	vlastné imanie c	výsledok hospodárenia d	vlastné imanie e
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:				
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0			
Derivát CAP	0			

Tabuľka č. 3

Zabezpečená položka a	Reálna hodnota	
	BO b	PO c
Majetok vykázaný v súvahe		
Závazok vykázaný v súvahe	0	
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch		
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené		
Spolu		

Ďalšie dôležité informácie o položkách zabezpečených derivátmi (najmä forma zabezpečenia):

Spoločnosť v roku 2022 nakúpila zabezpečovací úrokový derivát tzv. CAP opciu, s ktorou si stanovila maximálnu úroveň úrokových sadzieb na 5,5 % na obdobie od 1.8.2022 do 01.08.2025, pri bankových úveroch, ktorých zostatok k 31.12.2022 eviduje vo výške 5.696.981,04 EUR. Výška opčnej prémie bola 6.175,5 EUR, ktorú Spoločnosť k 31.12.2022 neuhradila.

IV.3 a) Informácie o záväzkoch

Názov položky	BO	PO
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	3 923 347	14 052

Ďalšie dôležité informácie o záväzkoch:

Spoločnosť k 31.12.2022 neeviduje záväzky so splatnosťou viac ako 5 rokov z dôvodu bankového úveru, nájomných kaucí a interných pôžičiek v skupine.

IV.3 b) Hodnota záväzkov zabezpečená záložným právom

Druh formy zabezpečenia záväzku	Hodnota záväzku zabezpečená	
	Záložným právom	Inou formou zabezp.
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG	5 696 981	

Ďalšie dôležité informácie o záväzkoch zabezp. záložným právom alebo inou formou zabezpečenia:**Záložca (-ovia):**

Slovak Retail Project Epsilon k.s., Právna forma: Komanditná spoločnosť, IČO: 47250623, Toryská 5, Košice - mestská časť Západ 04011, Slovenská republika

Záložný (-i) dlžník (-ci):

Slovak Retail Project Epsilon k.s., Právna forma: Komanditná spoločnosť, IČO: 47250623, Toryská 5, Košice - mestská časť Západ 04011, Slovenská republika

Veriteľ (-ia):

RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH - WIEN AG so sídlom v Rakúskej republike, Wien, zapísaná v Obchodnom registri Viedeň, pod registračným číslom FN 203160s., Friedrich - Wilhelm - Raiffeisen - Platz ,PLZ A-1 1, Viedeň, Rakúska republika

Pohľadávka (-y):

Hodnota: 5 400 000,00 EUR

Najvyššia hodnota istiny: 5 400 000,00 EUR

Špecifikácia: Zabezpečené pohľadávky znamenajú akékoľvek peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložcovi spolu s príslušenstvom alebo akúkoľvek ich časť, ktoré vznikli alebo vzniknú:a) na základe Zmluvy o úvere, Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam uzavretých medzi Veriteľom a Záložcom alebo ostatných Finančných dokumentov ako sú tieto definované v Zmluve o úvere,b) na základe plnenia záväzkov zo Zmluvy o úvere, Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam uzavretých medzi Veriteľom a Záložcom alebo z ostatných Finančných dokumentov ako sú tieto definované v Zmluve o úvere c) v dôsledku porušenia Zmluvy o úvere, Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam uzavretých medzi Veriteľom a Záložcom alebo ostatných Finančných dokumentov ako sú tieto definované v Zmluve o úvere , odstúpenia od Zmluvy o úvere, Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam uzavretých medzi Veriteľom a Záložcom alebo ostatných Finančných dokumentov ako sú tieto definované v Zmluve o úvere alebo ich výpovede,d) v dôsledku zániku záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy o úvere, Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam uzavretých medzi Veriteľom a Záložcom alebo ostatných Finančných dokumentov ako sú tieto definované v Zmluve o úvere iným spôsobom ako splnením, odstúpením alebo výpoveďou,e) na základe bezdôvodného obohatenia Dlžníka, ktoré vzniklo pri plnení zo strany Záložného veriteľa bez právneho dôvodu, z neplatného právneho úkonu alebo právneho dôvodu ktorý odpadol,f) z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Zmluvou o úvere, uzavretou medzi Veriteľom a Záložcom ale iba v prípade, že takú neplatnosť spôsobí Dlžník,g) na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Zmluvy o úvere uzavretej medzi Veriteľom a Záložcom a právneho vzťahu ňou založeného, ah) pri alebo v súvislosti s výkonom Záložného práva podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam uzavretej medzi Veriteľom a Záložcom

Záložca (-ovia):

Slovak Retail Project Epsilon k.s., Právna forma: Komanditná spoločnosť, IČO: 47250623, Toryská 5, Košice - mestská časť Západ 04011, Slovenská republika

Záložný (-i) dlžník (-ci):

Slovak Retail Project Epsilon k.s., Právna forma: Komanditná spoločnosť, IČO: 47250623, Toryská 5, Košice - mestská časť Západ 04011, Slovenská republika

Veriteľ (-ia):

RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG, Právna forma: Akciová spoločnosť, IČO: FN203160s, Friedrich - Wilhelm - Raiffeisen - Platz 1, 1020 Viedeň, Rakúska republika

Pohľadávka (-y):

Najvyššia hodnota istiny: 7 400 000,00 EUR

Druh: Peňažná

Špecifikácia: Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam (ďalej len ako Zmluva), uzatvorenej dňa 19.9.2017 medzi záložcom Europrojekt Lambda 11 SK, s.r.o. a záložným veriteľom RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG, zabezpečené pohľadávky znamenajú akékoľvek peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložcovi spolu s príslušenstvom alebo akúkoľvek ich časť, ktoré vznikli alebo vzniknú s ohľadom na Tranžu 1 a/ alebo Tranžu 2:a) na základe Zmluvy o úvere, Zmluvy alebo ostatných Finančných dokumentov;b) na základe plnenia záväzkov zo Zmluvy o úvere, Zmluvy alebo ostatných Finančných dokumentov;c) v dôsledku porušenia Zmluvy o úvere, Zmluvy alebo ostatných Finančných dokumentov, odstúpenia od Zmluvy o úvere, Zmluvy alebo ostatných Finančných dokumentov alebo ich výpovede;d) v dôsledku zániku záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy o úvere, Zmluvy alebo ostatných Finančných dokumentov iným spôsobom ako splnením, odstúpením alebo výpovedou;e) na základe bezdôvodného obohatenia Dlžníka, ktoré vzniklo pri plnení zo strany Záložného veriteľa bez právneho dôvodu, z neplatného právneho úkonu alebo právneho dôvodu ktorý odpadol;f) z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Zmluvou o úvere, ale iba v prípade, že takú neplatnosť spôsobí Dlžník;g) na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Zmluvy o úvere a právneho vzťahu ňou založeného;ah) pri alebo v súvislosti s výkonom Záložného práva podľa bodu 9 Zmluvy (Výkon záložného práva);i) na základe akéhokoľvek nároku, ktorý môže vzniknúť, ak bude akýkoľvek právny úkon v súvislosti so záväzkom uvedeným v ktoromkoľvek z horeuvedených (a) - (h) posúdený ako odporovateľný právny úkon v súvislosti s konkurzným konaním, reštrukturalizačným konaním alebo aj inak, pričom najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa Zabezpečené pohľadávky zabezpečujú je 7.400.00 EUR (slovom: sedem miliónov štyristo tisíc eur).

Záložca (-ovia):

Záložný (-í) dlžník (-ci):

Slovak Retail Project Epsilon k.s., Právna forma: Komanditná spoločnosť, IČO: 47250623, Torýská 5, Košice - mestská časť Západ 04011, Slovenská republika

Veriteľ (-ia):

RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG, Právna forma: Akciová spoločnosť, IČO: FN203160s, Friedrich - Wilhelm - Raiffeisen - Platz 1, 1020 Viedeň, Rakúska republika

Pohľadávka (-y):

Najvyššia hodnota istiny: 7 528 950 EUR

Druh: Peňažná

„Zabezpečené pohľadávky“ znamenajú akékoľvek peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložnému dlžníkovi spolu s príslušenstvom alebo akúkoľvek ich časť, ktoré vznikli alebo vzniknú (t.j. existujúce a budúce pohľadávky): (a) na základe Zmluvy o úvere v znení jej akýchkoľvek zmien a Dodatkov, Záložnej zmluvy alebo ostatných Finančných dokumentov; (b) na základe plnenia záväzkov zo Zmluvy o úvere v znení jej akýchkoľvek zmien a Dodatkov, Záložnej zmluvy alebo ostatných Finančných dokumentov; (c) v dôsledku porušenia Zmluvy o úvere v znení jej akýchkoľvek zmien a Dodatkov, Záložnej zmluvy alebo ostatných Finančných dokumentov, odstúpenia od Zmluvy o úvere, Záložnej zmluvy alebo ostatných Finančných dokumentov alebo ich výpovede; (d) v dôsledku zániku záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy o úvere v znení jej akýchkoľvek zmien a Dodatkov, Záložnej zmluvy alebo ostatných Finančných dokumentov iným spôsobom ako splnením, odstúpením alebo výpovedou; (e) na základe bezdôvodného obohatenia Záložného dlžníka, ktoré vzniklo pri plnení zo strany Záložného veriteľa bez právneho dôvodu, z neplatného právneho úkonu alebo právneho dôvodu ktorý odpadol; (f) z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Zmluvou o úvere v znení jej akýchkoľvek zmien a Dodatkov, ale iba v prípade, že takú neplatnosť spôsobí Záložný dlžník; (g) na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Zmluvy o úvere a právneho vzťahu ňou založeného; (h) pri alebo v súvislosti s výkonom záložného práva podľa bodu 9. (Výkon záložného práva) Záložnej zmluvy; a (i) na základe akéhokoľvek nároku, ktorý môže vzniknúť, ak bude akýkoľvek právny úkon v súvislosti so záväzkom uvedeným v ktoromkoľvek z horeuvedených (a) – (h) posúdený ako odporovateľný právny úkon v súvislosti s konkurzným konaním, reštrukturalizačným konaním alebo aj inak. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností záložné právo zabezpečuje financovanie poskytnuté v rámci Tranže 1, Tranže 2, Tranže 3, ako aj akékoľvek budúce navýšenie Úveru formou Budúcich tranž, ako aj všetko a akékoľvek s tým súvisiace príslušenstvo vyplývajúce z Finančných dokumentov. „Zmluva o úvere“ znamená zmluvu o úvere (Abstattungskreditvertrag) zo dňa 16.09.2009, ktorej predmetom je poskytnutie úveru vo výške maximálne 5.400.000 EUR, v znení jej Dodatkov. „Dodatok“ znamená (i) dodatok k Zmluve o úvere zo dňa 23.08.2017, ktorého predmetom je navýšenie poskytnutého úveru o maximálne 2.000.000 EUR za účelom čiastočného refinancovania stavebných a rekonštrukčných prác na prístavbe k existujúcej budove obchodného centra ako aj refinancovanie pôžičiek od spoločníkov, (ii) dodatok k Zmluve o úvere zo dňa 29.06.2022, ktorého predmetom je navýšenie poskytnutého úveru o maximálne 3.135.707,05 EUR za účelom investičného financovania, prípadne splatenie pôžičiek od spoločníkov a (iii) akékoľvek existujúce a budúce dodatky k Zmluve o úvere. „Finančné dokumenty“ znamená Zmluvu o úvere v znení jej akýchkoľvek zmien a Dodatkov, vrátane príloh, všetky zmluvy a listiny, ktorými sa zriaďuje alebo preukazuje zábezpeka definovaná v Zmluve o úvere, ako aj iné dohody, ktoré súvisia s uvedenými dokumentmi.

Josef Nicolaus Saller, Vklad:250 EUR, Splatené: 250EUR; Záložné právo: Záložné právo v prospech záložného veriteľa RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH – WIEN AG so sídlom v Rakúskej republike, 1020 Wien, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, zapísaného v Obchodnom registri Viedeň pod registračným číslom FN 203160s, na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o úvere zo dňa 16.09.2009 až do výšky 5 400 000 EUR, v znení dodatku č. 1 zo dňa 28.06.2010, dodatku č. 2 zo dňa 09.06.2016 a dodatku č. 3 zo dňa 25.08.2017, ktorého predmetom bolo navýšenie poskytnutého úveru o maximálne 2 000 000 EUR, a to všetko na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na obchodné podiely komanditistov, zo dňa 17.08.2018. Na základe dodatku k Zmluve o úvere zo dňa 29.06.2022 sa navýšilo poskytnutie úveru o maximálne 3.135.707,05 EUR za účelom investičného financovania, prípadne splatenie pôžičiek od spoločníkov.

Arcos FM SK, s.r.o., Vklad: 1 419 520 EUR (nepeňažný vklad) Splatené: 1 419 520 EUR.

Záložné právo: Záložné právo v prospech záložného veriteľa RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH – WIEN AG so sídlom v Rakúskej republike, 1020 Wien, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, zapísaného v Obchodnom registri Viedeň pod registračným číslom FN 203160s, na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o úvere zo dňa 16.09.2009 až do výšky 5 400 000 EUR, v znení dodatku č. 1 zo dňa 28.06.2010, dodatku č. 2 zo dňa 09.06.2016 a dodatku č. 3 zo dňa 25.08.2017, ktorého predmetom bolo navýšenie poskytnutého úveru o maximálne 2 000 000 EUR, a to všetko na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na obchodné podiely komanditistov, zo dňa 17.08.2018. Na základe dodatku k Zmluve o úvere zo dňa 29.06.2022 sa navýšilo poskytnutie úveru o maximálne 3.135.707,05 EUR za účelom investičného financovania, prípadne splatenie pôžičiek od spoločníkov.

IV.4 a) - c) Informácie o vlastných akciách

Dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia	Stav na začiatku účtovného obdobia	Bežné účtovné obdobie		
		Prírastky	Úbytky	Stav na konci účtovného obdobia
		Počet akcií	Počet akcií	Počet akcií
		Podiel na ZI v %	Podiel na ZI v %	Podiel na ZI v %
		Menovitá hodnota	Menovitá hodnota	Menovitá hodnota
		Hodnota nadobudn.	Hodnota za prevod	Hodnota nadobudn.

Ďalšie dôležité informácie o vlastných akciách:

Spoločnosť k 31.12.2022 neeviduje vlastné akcie.

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

Tabuľka č. 1

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Ďalšie dôležité informácie o výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:

Spoločnosť k 31.12.2022 neúčtuje o výnosoch z výnimočného rozsahu alebo výskytu.

Tabuľka č. 2

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Ďalšie dôležité informácie o nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:

Spoločnosť k 31.12.2022 neúčtuje o nákladoch z výnimočného rozsahu alebo výskytu.

Čl. V Informácie o iných aktívach a iných pasívach**V.1 a) Informácie o podmienenom majetku**

Druh podmieneného majetku	Hodnota	
	BO	PO
Práva zo servisných zmlúv		
Práva z poisťných zmlúv		
Práva z koncesionárskych zmlúv		
Práva z licenčných zmlúv		
Práva z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov		
Práva z privatizácie		
Práva zo súdnych sporov		
Iné práva		

Ďalšie dôležité informácie o podmienenom majetku:

Spoločnosť k 31.12.2022 neeviduje žiaden podmienený majetok.

V.1 b) Informácie o podmienených záväzkoch

Tabuľka č.1

Druh podmieneného záväzku	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Spriaznené osoby
Zo súdnych rozhodnutí		
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		
Zo zmluvy o podriadenom záväzku		
Z ručenia		
Iné podmienené záväzky		

Tabuľka č. 2

Druh podmieneného záväzku	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Spriaznené osoby
Zo súdnych rozhodnutí		
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		
Zo zmluvy o podriadenom záväzku		
Z ručenia		
Iné podmienené záväzky		

Ďalšie dôležité informácie o podmienených záväzkoch:

Spoločnosť k 31.12.2022 neeviduje žiadne podmienené záväzky.

V.2 Informácie o podmienených záväzkoch

Tabuľka č.1

Druh podmieneného záväzku alebo ostatnej finančnej povinnosti, ktorá sa nevykazuje v účtovných výkazoch	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Spriaznené osoby
Zákonná povinnosť odobrať určité množstvo produktu		
Zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu		
Povinnosť uskutočniť investície		
Povinnosť uskutočniť veľké opravy		

Tabuľka č. 2

Druh podmieneného záväzku alebo ostatnej finančnej povinnosti, ktorá sa nevykazuje v účtovných výkazoch	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Spriaznené osoby
Zákonná povinnosť odobrať určité množstvo produktu		
Zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu		
Povinnosť uskutočniť investície		
Povinnosť uskutočniť veľké opravy		

Ďalšie dôležité informácie o podmienených záväzkoch:

Spoločnosť k 31.12.2022 neviduje žiadne podmienené záväzky.

V.3 Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch

Názov položky	BO	PO
Prenajatý majetok		
Majetok v nájme (operatívny prenájom)		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z derivátov		
Závazky z opcí derivátov		
Odpísané pohľadávky		
Pohľadávky z leasingu		
Závazky z leasingu		
Iné položky	2 887	2 887

Ďalšie dôležité informácie o sumách na podsúvahových účtoch:

Spoločnosť k 31.12.2022 eviduje na podsúvahovom účte pohľadávku nadobudnutú nepeňažným vkladom, ktorej reálna hodnota bola 0.

Čl. VI Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka**VI. a) - j) Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka**

Zoznam udalostí, ktoré nastali alebo sú dôsledkom okolností po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky	Dôvod	Hodnota	
		BO	PO
Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky, s uvedením dôvodu týchto zmien			
Zmena výšky rezerv a opravných položiek, o ktorých sa účtovná jednotka dozvedela v hore uvedenom období			
Zmena spoločníkov účtovnej jednotky			
Prijatie rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky, alebo jej časti			
Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku			
Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky (napr. prevádzkarne)			
Vydanie dlhopisov a iných cenných papierov			
Zlúčenie, splnutie, rozdelenie a zmena právnej formy			
Mimoriadne udalosti (napr. živelné pohromy)			
Získanie, alebo odobratie licencie alebo iného povolenia významného pre činnosť			

Ďalšie dôležité informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky:

Po dni ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka nenastali žiadne významné udalosti.

Čl. VII **Ostatné informácie****Informácie o výlučných právach alebo osobitných právach udelených účtovnej jednotke****VII. 1 a) - c)**

Ďalšie informácie týkajúce sa udelených výlučných práv alebo osobitných práv, a práv poskytovať služby vo verejnom záujme (formy prijatej náhrady, účtovné zásady použité pri pridelovaní nákladov a výnosov, všetky druhy činností účtovnej jednotky):

Spoločnosť k 31.12.2022 neevduje žiadne udelené výlučné práva alebo osobitné práva.

VII. 2 a) **Informácie týkajúce sa účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 ZoÚ, jej činnosť je zaradená do kategórie priemyselnej výroby a jej čistý obrat za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie bol väčší ako 250 000 000 €**

Informácie o a	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Vlastníctvo pripadajúce na:		Vlastníctvo pripadajúce na:	
	orgány verejnej b	iné osoby, v ktorých má orgán c	orgány verejnej moci d	iné osoby, v ktorých má orgán verejnej moci e
Výška ZI				
Druh akcií				
Opis práv a povinností s nimi spojených				
Percentuálny podiel na celkovom ZI alebo hodnote				
Percentuálna výška podielu na ZI				
Hlasovacie práva spojené s vlastníctvom podielov				

Druh akcií				
Opis práv a povinností s nimi spojených				
Percentuálny podiel na celkovom ZI alebo hodnote				
Percentuálna výška podielu na ZI				
Hlasovacie práva spojené s vlastníctvom podielov				
Druh akcií				
Opis práv a povinností s nimi spojených				
Percentuálny podiel na celkovom ZI alebo hodnote				
Percentuálna výška podielu na ZI				
Hlasovacie práva spojené s vlastníctvom podielov				

VII. 2 b) - g) Informácie týkajúce sa účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 ZoÚ, jej činnosť je zaradená do kategórie priemyselnej výroby a jej čistý obrat za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie bol väčší ako 250 000 000 €

Informácie o	Suma	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Cenné papiere vo vlastníctve orgánov verejnej moci a iných osôb, v ktorých má orgán verejnej moci väčšinový podiel na hlasovacích právach		
Dotácie		
Návratné finančné výpomoci		
Prijaté úvery		
Poskytnutie prečerpania úverov		
Prijaté kapitálové príspevky s uvedením úrokových sadzieb		
Záruky poskytnuté účtovnou jednotkou		
Záruky poskytnuté orgánom verejnej správy		
Záruky poskytnuté inou účtovnou jednotkou, v ktorej má orgán verejnej moci väčšinový podiel na hlasovacích právach		
Vyplatené dividendy		
Výška nerozdeleného zisku		
Iné formy prijatej štátnej pomoci		

VII.3

Informácie týkajúce sa účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 ZoÚ, jej činnosť je zaradená do kategórie priemyselnej výroby a jej čistý obrat za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie bol väčší ako 250 000 000 € o finančných vzťahoch medzi orgánom verejnej moci a účtovnou jednotkou:

Informácie o	Suma	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Náhrady strát z hospodárskej činnosti		
Peňažné vklady		
Nepeňažné vklady		
Nenávratné finančné príspevky		
Pôžičky za zvýhodnených podmienok		
Finančné výhody (napr. nevymáhanie pohľadávky voči účtovnej jednotke)		
Vzdanie sa dividend alebo podielov na zisku		
Poskytnuté náhrady za finančné povinnosti uložené orgánom verejnej moci		

Spoločnosť nepatrí k účtovným jednotkám, na ktoré sa vzťahuje § 23d ods. 6 ZoÚ.