

Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 28. februáru 2023

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

Poznámka:

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**

|                       |                                                                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodné meno a sídlo | Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o.<br>Galvaniho 9<br>821 04 Bratislava                                                         |
| Hospodárska činnosť   | prenájom bytových a nebytových priestorov s doplnkovými službami – poskytovanie služieb súvisiacich s prenájomom nehnuteľností |

**2. Zamestnanci**

Spoločnosť nezamestnáva žiadnych zamestnancov.

**3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. marca 2022 do 28. februára 2023 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 2021/2022**

Účtovnú závierku spoločnosti Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o. za rok končiaci sa 28. februára 2022 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 31.5.2022.

**5. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Hornbach Immobilien Aktiengesellschaft, so sídlom Hornbachstraße 11, 768 79 Bornheim, Nemecká spolková republika. Spoločnosť Hornbach Immobilien Aktiengesellschaft je bezprostredne konsolidujúcou spoločnosťou a zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu podnikov konsolidovaného celku, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky koncernu Hornbach. Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti Hornbach Immobilien Aktiengesellschaft je sprístupnená v jej sídle. Spoločnosť Hornbach Holding AG & Co. KGaA, Le Quartier Hornbach 19, 674 33 Neustadt and der Weinstraße, Nemecká spolková republika, zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov konsolidovaného celku. Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti Hornbach Holding AG & Co. KGaA je sprístupnená v jej sídle.

**II. 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 končiaci sa 28. februára 2023 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

3. Vedenie spoločnosti monitoruje situáciu konfliktu na Ukrajine a jeho spoločenské a ekonomické dôsledky v Slovenskej republike a vo svete. V tejto chvíli vedenie nedokáže spoľahlivo odhadnúť kvantitatívne dôsledky vplyvu tohto konfliktu na schopnosť spoločnosti inkasovať pohľadávky a uhrádzať záväzky, na dosahovanie budúcich výnosov, vplyv potenciálneho poklesu cien, prístup k financovaniu a jeho obmedzenia, prehodnotenie úsudkov spoločnosti uplatnených pri tvorbe odhadov a iné dôsledky, pretože udalosti sa vyvíjajú zo dňa na deň. Podnikanie spoločnosti je založené na dlhodobých nájomných zmluvách uzatvorených s nájomcami aj prenájomateľom priestorov do roku 2030, a preto vedenie neočakáva významnú neistotu v týchto súvislostiach. Vedenie bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť.
4. 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.
5. 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.
6. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
7. 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.
8. 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.
9. 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 (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny (dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.).

Spoločnosť sa rozhodla nekapitalizovať úroky do obstarávacej ceny majetku.

- b) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom:
  - dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne – reálnou hodnotou,
  - majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený – reálnou hodnotou.
- c) Pohľadávky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

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.

Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 28. februáru 2023

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

- d) Finančný majetok:
- peňažné prostriedky a ceniny – menovitou hodnotou.
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Závazky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- h) 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.
- i) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- j) 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.
- k) 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** – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na nevyfakturované dodávky. 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 zastaveným investíciám na základe zhodnotenia ich účtovnej hodnoty vo vzťahu k novej realizovateľnej cene,
    - k nevymožiteľným a pochybným pohľadávkam vo výške 100 %.
  - **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 |
|--------------------------|-----------|----------------------|
| Budovy a stavby          | 40        | 2,5                  |
| Samostatné hnutelné veci | 15        | 6,67                 |

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

Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 28. februáru 2023

(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, a v deň, ktorým je rozhodný deň, ku ktorému sa preberá majetok a záväzky od zahraničnej zanikajúcej právnickej osoby. 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 DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Záväzky****1.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti**

| <b>Položka</b>                                                 | <b>28. 2. 2023</b> | <b>28. 2. 2022</b> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Dlhodobé záväzky:</b>                                       |                    |                    |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov |                    | -                  |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov          |                    | -                  |
| <b>Spolu dlhodobé záväzky</b>                                  |                    | -                  |

**1.2. Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia**

V súvislosti s čerpaným bankovým úverom bolo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva z 18. marca 2014 zriadené záložné právo na pozemky a stavby nachádzajúce sa v Bratislave, časť Devínska Nová Ves. Zostatková hodnota týchto pozemkov je 8 711 497 EUR (28. februára 2022: 8 711 497 EUR) a zostatková hodnota týchto stavieb spolu s príslušenstvom je 6 167 790 EUR (28. februára 2022: 6 434 987 EUR).

**IV. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA****1. Podmienené záväzky**

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 28. februáru 2023 daňové priznania spoločnosti za roky 2018/2019 až 2022/2023 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Spoločnosť má v nájme (operatívny prenájom) pozemky (108 817 m<sup>2</sup>) a budovy (38 316 m<sup>2</sup>) od tretej osoby. Nájomná zmluva je uzatvorená na 25 rokov do roku 2030. Ročné náklady na nájomné sú približne 3 559 tisíc EUR, ročné náklady na služby súvisiace s nájmom sú približne 305 tisíc EUR.

Spoločnosť prenajíma pozemky (108 817 m<sup>2</sup>) a budovy (38 316 m<sup>2</sup>) spriaznenej osobe na obchodné účely. Nájomné zmluvy sú uzatvorené do roku 2030 s možnosťou predĺženia doby nájmu o dvakrát 5 rokov.

Spoločnosť od 23. apríla 2013 prenajíma pozemky (46 891 m<sup>2</sup>) a budovu (9 037 m<sup>2</sup>) spriaznenej osobe na obchodné účely. Nájomná zmluva je uzatvorená na 15 rokov do roku 2028 s možnosťou predĺženia doby nájmu o dvakrát 5 rokov. Prenajaté pozemky a budovu vykazuje spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok.

Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 28. februáru 2023

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

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

Po 28. februári 2023 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne ďalšie udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.