

**Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 28. februáru 2025****(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**

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o. Galvaniho 9 821 04 Bratislava
<b>Hospodárska činnosť</b>	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 2024 do 28. februára 2025 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 2023/2024**

Účtovnú závierku spoločnosti Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o. za rok končiaci sa 29. februára 2024 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 8.7.2024.

**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**

- 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 za rok končiaci sa 28. februára 2025 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

**Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 28. februáru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

3. Napriek neistotám v súvislosti s vojenským konfliktom na Ukrajine a po posúdení všetkých aktuálne dostupných informácií sme presvedčení, že schopnosť spoločnosti pokračovať v činnosti nie je ohrozená a že uplatnenie účtovnej zásady nepretržitého pokračovania v činnosti pri zostavovaní účtovnej závierky je aj naďalej primerané. V súčasnosti neexistuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli viesť k významným pochybnostiam o schopnosti spoločnosti pokračovať v činnosti. Všetky aktuálne dostupné významné informácie týkajúce sa nášho posúdenia sú zverejnené v poznámkach k účtovnej závierke. Pomalší začiatok čerpania finančných prostriedkov z nového programového obdobia fondov EÚ obmedzil slovenskú investičnú aktivitu, a hoci nižšia inflácia a stabilný trh práce podporili spotrebu domácností, konsolidácia verejných financií a obozretnosť domácností vo výdavkoch utlmili celkovú spotrebu. Spoločnosť navzdor všetkým negatívam vidí na slovenskom trhu potenciál k ďalšiemu rastu.
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. Obstarávacia 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 2025

(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. 24 %.

#### 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 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:

<b>Druh majetku</b>	<b>Životnosť</b>	<b>Ročná sadzba odpisov</b>
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****Zostavené k 28. februáru 2025****(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 DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Záväzky****1.1. 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 8 711 498 EUR a zostatková hodnota týchto stavieb spolu s príslušenstvom 6 127 232 EUR.

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

Spoločnosť má so spoločnosťou Hornbach Immobilien AG zmluvu o záruke v súvislosti s kúpou pozemku na stavbu nového marketu v Trnave vo výške 7 119 566 EUR.

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 boli vo výške 3 857 650 EUR, ročné náklady na služby súvisiace s nájmom boli vo výške 435 248 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.

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

Po 28. februári 2025 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.