

## A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

SK BM s.r.o.  
Štefanovičova 4  
816 23 Bratislava

Spoločnosť SK BM s.r.o (ďalej „spoločnosť“), IČO 46 423 427, so sídlom Štefanovičova 4, 816 23 Bratislava bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 12. októbra 2011 a zaregistrovaná dňa 16. novembra 2011 do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 77149/B.

### 2. Hlavná činnosť Spoločnosti:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

#### Ďalšie činnosti Spoločnosti:

- správa a údržba nehnuteľností v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) a iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- reklamné a marketingové služby,
- prenájom hnutel'ných vecí,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- administratívne služby,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov.

### 3. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Spoločnosť nemala zamestnancov v účtovnom období 2024/2025, ani v účtovnom období 2023/2024.

### 4. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

### 5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. septembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. októbra 2024 do 30. septembra 2025.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a ostatní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

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

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. septembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 6. decembra 2024.

### 7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. septembru 2024 bola uložená do registra účtovných závierok 3. decembra 2024.

### 8. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, 1010 Vienna, Schottenring 30, Rakúsko. Konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť SK BM s.r.o nie je materskou účtovnou jednotkou.

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Konatelia:

Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc (od 16.11.2011)  
 Ing. Luděk Marek (od 01.07.2019)

Prokúra: Mag. Birgit Weber (od 29.04.2017)

Členom štatutárneho orgánu spoločnosti neboli v priebehu roku účtovného obdobia končiaceho sa k 30. septembru 2025 a 30. septembru 2024 poskytnuté žiadne:

- záruky a zabezpečenia,
- pôžičky,
- finančné prostriedky na súkromné účely, ktoré je potrebné vyúčtovať.

**C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štruktúra spoločníkov k 30. septembru 2025 ako aj k 30. septembru 2024 je takáto:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
a	b	c	d	e
VIG FUND, a.s.	5 000	100	100	-
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

**D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH****1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

**2. Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach**

V bežnom účtovnom období boli účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady konzistentne aplikované.

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 eurách.

Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov.

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.

Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ zostavenia účtovnej závierky sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

**3. Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov vrátane určenia rozhodujúcich účtovných odhadov a predpokladov****a) 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, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	33	lineárna	3,3

K 30. septembru 2025 ani k 30. septembru 2024 Spoločnosť nevlastní dlhodobý nehmotný majetok.

#### b) 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. Predpoklad zníženia hodnoty majetku je opodstatnený, ak nastala skutočnosť, ktorá je dôvodom na odhad zníženia budúcich ekonomických úžitkov z tohto majetku. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. K 30.septembru 2025 a ani k 30. septembru 2024 Spoločnosť netvorila žiadne opravné položky.

#### c) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

#### d) Finančné účty

Finančné účty tvorí zostatok na bankovom účte a oceňujú sa 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) 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.

#### g) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

#### h) Odložené dane

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

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

#### i) 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.

#### j) Cudzia 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.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený 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 už neprepočítavajú.

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.

#### k) 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.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Výnosy z prenájmov sa účtujú podľa obdobia, s ktorým časovo súvisia. Príjmy z pohyblivého prenájmu sú účtované až po tom čo sa dajú spoľahlivo určiť.

#### l) Informácia o dotáciách

Spoločnosti neboli poskytnuté dotácie.

### 4. Opravy minulých účtovných období

Spoločnosť v účtovnom období končiacom sa k 30. septembru 2025 neúčtovala o opravách minulých účtovných období.

## E. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

### 1. Goodwill alebo záporný goodwill

Spoločnosť nevykazuje goodwill alebo záporný goodwill.

**2. Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi**

Spoločnosť využíva finančné deriváty za účelom zabezpečenia sa proti rizikám. Uzatvorila dohodu o pôžičke s variabilnou úrokovou mierou a zároveň uzavrela úrokový swap s konverziou variabilnej úrokovej miery na fixnú úrokovú mieru. Zmluva je uzatvorená do 31.10.2026. Spoločnosť považuje swap za vložený derivát, ktorý predstavuje jeden celok s podkladovým finančným nástrojom, keďže základné parametre swapu boli definované v úverovej zmluve a swap bol uzatvorený s rovnakou bankou, čím spoločnosť považuje obidve dohody za jeden zmluvne prepojený celok. Ekonomické vlastnosti a riziká vloženého derivátu sú v úzkom vzťahu s ekonomickými vlastnosťami a rizikami základného finančného nástroja. Z tohto dôvodu Spoločnosť neúčtuje o swape oddelene od súvisiacej pôžičky.

Reálna hodnota úrokového swapu k 30. septembru 2025 je -2 119 EUR (k 30.septembru 2024: -1 320 EUR).  
Zostatok bankového úveru k 30. septembru 2025 je 602 027 EUR ((k 30.septembru 2024: 1 083 797 EUR).

**3. Informácie o záväzkoch**

Spoločnosť k 30. septembru 2025 ani k 30. septembru 2024 neevviduje záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov.

Spoločnosť má zabezpečený bankový úver, kde zostatková hodnota istiny predstavuje 602 027 EUR. Predmet zabezpečenia tvoria nehnuteľnosti, pohľadávky a zmenky. Celková hodnota zabezpečenia predstavuje 9 394 125 EUR.

**F. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**

K 30. septembru 2025 a k 30. septembru 2024 spoločnosť nemala žiadne podmienené záväzky, záruky a majetok. Taktiež spoločnosť neevviduje ostatné finančné povinnosti.

Na podsúvahových účtoch spoločnosť neúčtuje.

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

Po 30. septembri 2025 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva, resp. ktoré by neboli odzrkadlené v účtovnej závierke zostavenej k 30.septembru 2025.