

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE ZOSTAVENEJ K 31. DECEMBRU 2025

ČI. I VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Obchodný dom Bratislava, s.r.o.

Framborská 12
010 01 Žilina
Slovenská republika

Spoločnosť Obchodný dom Bratislava, s.r.o. (*d ďalej len „spoločnosť“*) bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 6.11. 2015. Do obchodného registra bola zapísaná 27.11.2015. Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 50 061 020. Daňové registračné číslo spoločnosti je 2120163441. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 72947/L.

Základné imanie spoločnosti je v plnom rozsahu splatené a pozostáva z peňažného vkladu pri vzniku spoločnosti a nepeňažného vkladu časti podniku v celkovej výške 23 911 640 EUR.

Spoločnosť sa z dôvodu zlúčenia stala právnym nástupcom zanikajúcej materskej spoločnosti GPT Invest s.r.o., so sídlom Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 52 074 234. Deň, od ktorého sa úkony zanikajúcej spoločnosti považovali z hľadiska účtovníctva za úkony vykonané na účet nástupníckej spoločnosti bol 1. jún 2019. Právne účinky zlúčenia nastali dňom zápisu zlúčenia do obchodného registra dňa 30. septembra 2019.

Spoločnosť sa na základe schváleného projektu premeny stala právnym nástupcom zanikajúcej spoločnosti SIRS – Project, s. r. o., so sídlom Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 36 774 715. Deň, od ktorého sa úkony zanikajúcej spoločnosti považovali z hľadiska účtovníctva za úkony vykonané na účet nástupníckej spoločnosti bol 1. máj 2025. Právne účinky zlúčenia nastali dňom zápisu zlúčenia do obchodného registra dňa 18. októbra 2025. Ekonomickým dôvodom zlúčenia bolo predídenie úpadku a ozdravenie Spoločnosti, ktoré na základe podmienok financujúcej banky muselo byť realizované čiastočnou redukciou úveru z externých zdrojov vo forme navýšenia vlastného imania.

2. Hlavná činnosť spoločnosti:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných nech základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom hnutelných vecí

3. Počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
Počet vedúcich zamestnancov	0	0

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 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna individuálna účtovná závierka podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

Spoločnosť je v bežnom účtovnom období zatriedená do veľkostnej skupiny malých účtovných jednotiek.

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.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Riadnu individuálnu účtovnú závierku za predchádzajúce obdobie schválilo Valné zhromaždenie dňa 15. decembra 2025.

7. Údaje o skupine účtovných jednotiek

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku. Nie je materskou účtovnou jednotkou. Je zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, IČO: 36383511. Konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2025 bude možné získať v sídle spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, Framborská 12, 010 01 Žilina. Táto konsolidovaná účtovná závierka spolu so správou audítora bude zverejnená v registri účtovných závierok.

ČI. II INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Konateľovi neboli v hospodárskom roku poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia. Tiež mu neboli poskytnuté finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

ČI. III INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Činnosť spoločnosti za predchádzajúce roky bola ovplyvnená opatreniami prijatými slovenskou vládou na zmiernenie šírenia nákazy spôsobenou pandémiou COVID-19, celkovou geopolitickou situáciou, ktorá mala dopad na rast inflácie a v nemalej miere zvyšujúcimi sa úrokovými mierami bankových úverov. Skutočnosti minulých rokov mali nepochybne vážne negatívne dopady na Spoločnosť ako takú a aj na trhové prostredie činnosti obchodných centier, v ktorom Spoločnosť pôsobí. V roku 2025 sa podarilo redukovať bankový úver v zmysle požiadavky financujúcej banky, zastabilizovať portfólio nájomcov, získať úverové financovanie a zabezpečiť adekvátne zdroje na to, aby spoločnosť mohla naďalej nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

Účtové metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

V účtovnom období 2025 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období

Účtovníctvo sa vedie na základe 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.

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.

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.

Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovali 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. Aj keď sú odhady založené na najlepších informáciách manažmentu o bežných udalostiach a aktivitách, skutočné výsledky sa môžu líšiť od týchto odhadov.

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 rôznych typov transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov

Moment zaúčtovanie výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích a zmluvných podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.

Peňažné údaje sú v účtovnej závierke vykazované v celých eurách.

SPÔSOB OCEŇOVANIA JEDNOTLIVÝCH ZLOŽIEK MAJETKU A ZÁVÄZKOV:

PRVÉ OCENENIE

a) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (prepravné, clo). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Goodwill vznikol pri zlúčení rozdielom medzi reálnou hodnotou podielu v Spoločnosti Obchodný dom Bratislava s.r.o. a vlastným imaní Obchodného domu Bratislava s.r.o. k rozhodnému dňu. Reálna hodnota bola stanovená odborným posudkom znalca.

Dlhodobý hmotný majetok nadobudnutý nepeňažným vkladom časti podniku bol ocenený v súlade s ustanovením §25 ods. 1 písm. d) bod 2. Zákona o účtovníctve reálnou hodnotou podľa §27 ods. 2 tohto zákona. Majetok bol precenený podľa posudku číslo 17/2015 spoločnosti GRADIENT 5, spol. s r.o.

Majetok a záväzky nadobudnuté zlúčením so zanikajúcou spoločnosťou SIRS – Project, s.r.o. boli ocenené reálnou hodnotou. Reálna hodnota nadobudnutého nehnuteľného majetku bola stanovená na základe tržnej ceny. Vzniknutý oceňovací rozdiel z precenenia dlhodobého majetku spolu s ostatnými zložkami vlastného imania zanikajúcej spoločnosti sú zaúčtované vo vlastnom imaní právneho nástupcu v súlade s projektom premeny.

b) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania reálnou hodnotou.

Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky. Spoločnosť posudzuje svoje pohľadávky individuálne a k rizikovým pohľadávkam vytvára z dôvodu opatrnosti opravné položky.

c) Peňažné prostriedky a ceny

Peňažné prostriedky a ceny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

d) 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 ťarchu 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.

e) 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.

f) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

g) Odložené dane

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť voči budúcemu základu dane. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

h) Časové rozlíšenie

Náklady, príjmy, výdavky a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

i) Nevyfakturované dodávky

Nevyfakturované dodávky sa oceňujú v konkrétnej výške dlhu.

j) Cudzí mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na euro kurzom určeným v kurzovom lístku ECB platným ku dňu predchádzajúcemu dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke platným ku dňu jej zostavenia. Kurzové straty a zisky vypočítané ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje, sa účtujú priamo do finančných nákladov a výnosov a majú vplyv na výsledok hospodárenia.

k) Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že sa splnia všetky podmienky súvisiace s dotáciou a súčasne, že sa dotácia poskytne. Dotácie na hospodársku činnosť spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel. Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku.

l) Výnosy

Výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva. Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

m) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

NÁSLEDNÉ OCENENIE

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.

Opravné položky – účtujú sa v sumu opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

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 majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Pozemky sa neodpisujú.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť v rokoch	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	40	2,5%
Stroje a zariadenia	7	14,3%
Dopravné prostriedky	4-5	20-25%
Inventár	10	10,0%
Software	5	20%
Goodwill	35	2,86%

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

Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena je 2 400 EUR a nižšia, sa zúčtováva priamo na účtu nákladov spoločnosti bežného roka. Drobný hmotný majetok, ktorého obstarávací cena je 1 700 EUR a nižšia, sa zahrnie do nákladov spoločnosti bežného roka. Drobný majetok, ktorého obstarávací cena je do 1 700 EUR a doba životnosti dlhšia ako 1 rok, spoločnosť odpisuje podľa stanovenej doby životnosti.

Goodwill sa v podstate vzťahuje na zvýšenie reálnej hodnoty nehnuteľností a jeho doba odpisovania je stanovená podľa zostatkovej doby životnosti budov.

K 31. decembru 2025 spoločnosť netvorila opravné položky k dlhodobému majetku.

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

1. Dlhodobý majetok

1.1 Goodwill

Goodwill vznikol pri zlúčení rozdielom medzi reálnou hodnotou podielu v Spoločnosti Obchodný dom Bratislava s.r.o. a vlastným imanom Obchodného domu Bratislava s.r.o. k rozhodnému dňu znížený o oceňovací rozdiel vzťahujúci sa k zaniknutému podielu. Doba odpisovania je stanovená podľa zostatkovej doby životnosti budov, t.j. na 35 rokov.

1.2. Najvýznamnejšia časť dlhodobého hmotného majetku bola nadobudnutá vkladom do základného imania dňa 8. decembra 2015. Majetok bol ocenený podľa znaleckého posudku číslo 17/2015 spoločnosti GRADIENT 5, spol. s r.o. Rozhodujúca zostatková hodnota je v budove a v pozemkoch.

1.3. Nehnuteľný majetok nadobudnutý zlúčením, ktorý bol v aktuálnom účtovnom období odpredaný, bol ocenený tržnou cenou.

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

Neexistujú významné položky derivátov ani položky majetku a záväzkov, ktoré sú zabezpečené derivátmi.

3. Záväzky

Spoločnosť k 31. decembru 2025 nevykazuje žiadne záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.

Dlhodobé záväzky okrem bankového úveru a odloženého daňového záväzku	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
- voči prepojeným účtovným jednotkám	3 215 309	2 663 031
- voči ostatným účtovným jednotkám	489 170	489 170
- prijaté zábezpeky od nájomcov	188 301	
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	3 892 780	3 152 201

Záväzok voči spoločnosti v skupine vo výške 1 815 750 EUR je podriadený bankovému úveru.

Zabezpečené záväzky

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024
Dlhodobé bankové úvery	EUR	3,90%	31.12.2027	9 870 000	0
Dlhodobé úvery spolu				9 870 000	0
Krátkodobé bankové úvery					
Dlhodobý bankový úver - časť splatná do 1 roka	EUR	3,90%	31.12.2027	720 000	17 248 153
Krátkodobé úvery spolu				720 000	17 248 153
Spolu				10 590 000	17 248 153

Pre dlhodobé neplnenie podmienok úveru financujúca banka k 31.marcu 2024 vyhlásila splatnosť bankového úveru v celej dlžnej sume 17 248 153 EUR. Na základe vzájomných rokovaní došlo v roku 2025 k bankou požadovanej redukcii úveru o 6 000 000 EUR, ktoré spoločnosť získala z odpredaja nehnuteľného majetku nadobudnutého zlúčením. V októbri 2025 bola podpísaná nová úverová zmluva vo výške 10 768 153 EUR. Konečná splatnosť úveru je 31.decembra.2027.

Bankový úver je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti Spoločnosti, na nehnuteľnosť spoločnosti v skupine, záložným právom na obchodný podiel, notárskou zápisnicou a ručiteľským vyhlásením pristupujúceho dlžníka. Záväzok z úveru je tiež zabezpečený zmluvou o záložnom práve na všetky existujúce a budúce pohľadávky Spoločnosti voči odberateľom na zaplatenie peňažných prostriedkov spoločne s prípadným príslušenstvom týchto pohľadávok.

ČI. V INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až po tom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

2. Podmienený majetok

Spoločnosť nemá informácie o podmienenom majetku.

3. Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch

Spoločnosť nemá informácie o významných položkách finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch.

4. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Spoločnosť nevykazuje na podsúvahových účtoch významné položky prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcí, odpísaných pohľadávkach.

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

Po 31. decembri 2025 nenastali iné také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

ČI. VII OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné alebo osobitné právo, ktorým by sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme.