

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Bergner & Dann, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 11.8.1997. Dňa 21.8.1997 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Nitra, oddiel Sro, vložka 10474/N. Spoločnosť do konca roka 2025 sídlila v Nitre, Sikárska 14, Slovenská republika. Od 1. januára 2026 sídli na adrese Nitra 949 05, Na Priehon 50B, Slovenská republika, identifikačné číslo 36 522 546.

Hlavným predmetom činnosti je:

1. Prenájom nehnuteľností
2. Sprostredkovateľská činnosť

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2024 bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 16.09.2025.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1.1.2025 do 31.12.2025.

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Richard Bergner Holding GmbH & Co.KG	3 336 487	100	100	100
Spolu	3 336 487	100	100	100

Spoločnosť je súčasťou skupiny BEDA Verwaltungs und Beteiligungs GmbH. Materskou spoločnosťou Spoločnosti je spoločnosť Richard Bergner Holding GmbH & Co.KG, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu podnikov a materskou spoločnosťou celej skupiny je spoločnosť BEDA Verwaltungs und Beteiligungs GmbH. Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje spoločnosť BEDA Verwaltungs und Beteiligungs GmbH. Účtovné závierky konsolidujúcich spoločností sú k nahliadnutiu v sídle uvedených spoločností, so spoločným sídlom Bahnhofstrasse 8-16, 911 26 Schwabach, Nemecká spolková republika.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

Informácie o počte zamestnancov:

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

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú, rovnako ako v roku 2024.

III. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

Východiská pre zostavenie účtovnej závierky:

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

Spoločnosť zmenila k 1.1.2025 dobu odpisovania výrobných budov z 22 na 25 rokov. Táto zmena mala vplyv na výšku odpisov bežného roku -37 650,49 EUR. Ostatné účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli Spoločnosťou konzistentne aplikované.

Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe:

Informácie tohto charakteru sú uvedené v časti poznámok "Informácie o iných aktívach a iných pasívach".

SPOSOBY A URČENIE OCENENIA VRÁTANE ÚČTOVNÝCH ODHADOV A PREDPOKLADOV

Dlhodobý hmotný majetok

Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

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

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom sa majetok uviedol do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1700 EUR a nižšia, sa účtuje jednorazovo do nákladov na príslušný nákladový účet. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Ročná odpisová sadzba v %	Metóda odpisovania
Stavby a výrobné budovy	25	4	rovnomerná
Nevýrobná - administratívna budova	43	2,33	rovnomerná
Doplnkové obslužné stavby	10 a 15	10 a 6,67	rovnomerná
Spevnené plochy a cesty	20	5	rovnomerná
Technologické vybavenie stavieb	8 a 10	12,5 a 10	rovnomerná
Doplnkové vybavenie budov - vstupný turniket, klimat.jednotky, kamerový systém...	6 a 8	16,67 a 12,5	rovnomerná

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

Finančné účty

Finančné účty tvoria peniaze v hotovosti a na bankových účtoch. Oceňujú sa menovitou hodnotou.

Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

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.

Závázky

Závázky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou. Závázky 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.

Dlhodobé a 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.

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.

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.

Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, zákonného rezervného fondu, oceňovacích rozdielov, výsledku hospodárenia minulých období a výsledku hospodárenia za bežné účtovné obdobie.

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.

Spoločnosť vytvára rezervný fond v súlade s obchodným zákonníkom vo výške 5% z čistého zisku bežného účtovného obdobia vyčísleného v účtovnej závierke a to až do dosiahnutia výšky 10% základného imania. K 31.12.2025 nie je rezervný fond vytvorený v plnej výške.

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.

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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

Deriváty

Deriváty sa členia na deriváty určené na obchodovanie a zabezpečovacie deriváty. Ako zabezpečovacie deriváty sa účtujú deriváty, ktoré spĺňajú súčasne tieto podmienky:

- zodpovedajú stratégii účtovnej jednotky v riadení rizík,
- zabezpečovací vzťah je od začiatku formálne zdokumentovaný
- zabezpečenie je efektívne, pričom za efektívne sa považuje, ak v priebehu zabezpečovacieho vzťahu budú zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov zodpovedať zabezpečovanému riziku, prípadne celkové zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov sú v rozpätí 80% až 125% zmien reálnych hodnôt zabezpečovaných nástrojov zodpovedajúcich zabezpečovanému riziku. Pri efektívnosti zabezpečenia sa zisťuje, či je zabezpečenie efektívne, a to na začiatku zabezpečenia a aspoň ku dňu zostavenia riadnej účtovnej závierky, mimoriadnej účtovnej závierky alebo priebežnej účtovnej závierky.

V ostatných prípadoch sa jedná o deriváty určené na obchodovanie.

Deriváty sa prvotne oceňujú obstarávacími cenami. V súvahe sú deriváty vykázané ako súčasť iných krátkodobých/dlhodobých pohľadávok, resp. záväzkov.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa deriváty preceňujú na reálnu hodnotu. Ak deriváty nie je možné preceniť reálnou hodnotou, ktorou je tržová cena na verejnom trhu, použije sa kvalifikovaný odhad. Na určenie reálnej hodnoty sa použije model oceňovania s preukázateľnými údajmi (napríklad kurzy Národnej banky Slovenska, zverejnené úrokové sadzby medzibankového trhu, verejne dostupné ratingy ratingových agentúr). Ak sa odborný odhad nedá vypracovať, alebo ak sú náklady na získanie informácií o precenení neúmerné jeho významu, potom sa o reálnej hodnote neúčtuje, ak nie je zrejmé, že došlo k znehodnoteniu derivátu.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú do vlastného imania. Ak je zabezpečovaný majetok a záväzky, ak sa so zabezpečovacím derivátom obchoduje na verejnom trhu a ak sa zmeny reálnej hodnoty dajú doložiť údajmi z verejného trhu, alebo ak sa so zabezpečovacím derivátom neobchoduje na verejnom trhu, ale derivátový obchod sa uskutoční podľa uzavretej zmluvy najneskôr do konca nasledujúceho účtovného obdobia, následne sa na ťarchu príslušného účtu nákladov a v prospech príslušného účtu výnosov účtuje nielen o zmenách reálnych hodnôt zabezpečeného majetku a záväzkov, ale aj o zabezpečovacích derivátoch.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z maklérskeho odhadu. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahŕňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

Operatívny lízing

Spoločnosť je prenajímateľ. Nájomné za majetok prenajatý formou operatívneho lízingu sa účtuje do výnosov rovnomerne počas doby trvania zmluvy o prenájme.

Daň z príjmu

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

Opravy významných chýb minulých účtovných období účtované v bežnom účtovnom období

V aktuálnom účtovnom období Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

DERIVÁTY

Informácie o významných položkách derivátov za bežné účtovné obdobie

Názov položky	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohľadávky	záväzky	
a	b	c	d
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	37 469	54 273	6 233 792
SWAP UniCredit - úver 1	34 838	0	4 440 232
SWAP UniCredit - úver 2	0	54 273	896 780
OPCIA FLOOR UniCredit - úver 2	2 631	0	896 780
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0

Spoločnosť uzavrela v r. 2022 s financujúcou bankou Rámcovú treasury zmluvu, v ktorej sú bližšie dohodnuté podmienky derivátových obchodov. V r. 2022 Spoločnosť uzatvorila confirmáciu úrokového swapu k úveru na kúpu nehnuteľnosti (v tabuľkách "úver 1"), pričom nominálna hodnota úveru k 31.12.2025 predstavuje 4 440 232 EUR. V r. 2024 Spoločnosť uzatvorila confirmáciu úrokového swapu a confirmáciu úrokovej opcie floor k úveru na rekonštrukciu nehnuteľnosti (v tabuľkách "úver 2"), pričom nominálna hodnota úveru k 31.12.2025 predstavuje 896 780 EUR.

Pretože pre účtovanie derivátu ako zabezpečovacieho derivátu neboli splnené všetky tri podmienky stanovené účtovnou legislatívou, vykazujeme úrokový swap ako derivát určený na obchodovanie na neverejnom trhu s vykazovaním precenenia na reálnu hodnotu vo vlastnom imaní.

Pri vykazovaní úrokového swapu sme vychádzali z nasledovného:

- Spoločnosť nemá zdokumentovanú stratégiu k riadeniu rizík
- Spoločnosť nevyhodnocovala efektívnosť zabezpečovacieho vzťahu v priebehu účtovného obdobia

Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
a	b	c	d	e
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	130 007	0	-162 095
SWAP UniCredit - úver 1	0	69 064	0	-49 511
SWAP UniCredit - úver 2	0	69 181	0	-123 454
OPCIA FLOOR UniCredit - úver 2	0	-8 238	0	10 870
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	0

ZÁVÄZKY

Záväzky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky spolu	400 087	433 373
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	54 273	229 197
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	48 614	
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	111 691	204 176
Záväzky po lehote splatnosti	185 509	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Podmienené záväzky

Na zabezpečenie investičného úveru vo výške 5 337 012 EUR bolo v prospech veriteľa zriadené záložné právo:

- na predmet kúpy (výrobná hala),
- k nehnuteľnostiam v katastrálnom území Dolné Krškany,
- k pohľadávkam Spoločnosti voči sesterskej spoločnosti na zaplatenie nájomného k dojednanému predmetu záložného práva,
- k pohľadávkam Spoločnosti zo všetkých účtov v banke.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, 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.

V zmysle Zákona o správe daní a poplatkov a ostatných zákonov z oblasti daňového práva môžu byť v Spoločnosti vykonané kontroly daňových priznaní spätne za obdobie 5 rokov. V dôsledku toho sú k 31.12.2025 daňové priznania Spoločnosti za roky 2020 až 2024 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly. Ku dňu účtovnej závierky Spoločnosť nevie stanoviť dopad prípadných kontrol na finančné povinnosti Spoločnosti.

Prenajatý majetok

Spoločnosť prenájma výrobné haly a administratívne priestory spriaznenej osobe na výrobné účely. Ročné výnosy z nájomného v roku 2025 sú 1 421 739 EUR. Nájomné zmluvy sú uzatvorené na dobu neurčitú, s výpovednou dobou 3 mesiace. Prenajaté nehnuteľnosti vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok.

Spoločnosť k 31.12.2025 ocenila derivátové nástroje reálnou hodnotou na základe ocenenia banky ako pohľadávku vo výške 2 631,60 EUR v prípade úrokovej opcie floor, pohľadávku vo výške 34 837,66 v prípade úrokového swapu na úver č. 1 a záväzok vo výške 54 273,34 EUR v prípade úrokového swapu na úver č. 2. Prípadné budúce zisky alebo straty vyplývajúce z uzatvorených derivátových obchodov budú závisieť od vývoja referenčných úrokových sadzieb po dobu ich splatnosti.

VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31.12.2025 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.