

## POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE ZOSTAVENEJ K 31. DECEMBRU 2019

### ČI. I VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

##### Obchodný dom Žilina, s.r.o.

Framborská 12  
010 01 Žilina  
Slovenská republika

Spoločnosť Obchodný dom Žilina, s.r.o. (*d ďalej len „spoločnosť“*) bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 6.11. 2015 a do obchodného registra bola zapísaná 28.11. 2015 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 107671/B). Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 50 061 887. Daňové registračné číslo spoločnosti je 2120193232.

Základné imanie spoločnosti je v plnom rozsahu splatené a pozostáva z peňažného vkladu pri vzniku spoločnosti vo výške 5 000 EUR a nepeňažného vkladu časti podniku vo výške 3 837 060 EUR.

#### 2. Hlavná činnosť spoločnosti:

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

#### 3. Počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Priemerný prepočítaný počet zamestnancov</b>	2	2
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	2	2
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 2019 je zostavená ako riadna individuálna účtovná závierka podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, za účtovné obdobie roku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019. Riadna individuálna účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

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

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

Riadnu individuálnu účtovnú závierku za rok 2018 schválil rozhodnutím jediný spoločník 19.7. 2019.

## 7. Údaje o skupine účtovných jednotiek

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou. Cez svojho jediného spoločníka MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s., IČO: 44 547 331 je zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, IČO: 36383511. Konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2019 bude možné získať v sídle spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, Framborská 12, 010 01 Žilina.

## ČI. II INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Konateľovi neboli v bežnom účtovnom období poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia. Tiež im neboli poskytnuté finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

## ČI. III INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY:

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

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

V aktuálnom účtovnom období spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých období.

Zostavenie finančných výkazov je v súlade so všeobecnými účtovnými princípmi použitia odhadov a predpokladov, ktoré vplývajú na majetok a záväzky vo finančných výkazoch, na poznámky o nepredpokladanom majetku a záväzkoch v deň zostavenia finančných výkazov a na príjmy a výdavky počas vykazovaného obdobia. Aj keď sú odhady založené na najlepších informáciách manažmentu o bežných udalostiach a aktivitách, skutočné výsledky sa môžu líšiť od týchto odhadov.

Peňažné údaje sú v účtovnej závierke vykazované v celých eurách.

### SPÔSOB OCEŇOVANIA JEDNOTLIVÝCH ZLOŽIEK MAJETKU A ZÁVÄZKOV:

#### a) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

Spoločnosť nadobudla dlhodobý hmotný majetok nepeňažným vkladom časti podniku, pričom ako prijímateľ vkladu zaúčtovala prijímané jednotlivé zložky majetku a záväzkov tvoriace vklad časti podniku na vecne príslušné účty v ocenení podľa § 27 ods. 2 Zákona účtovníctve. Jednotlivé zložky majetku tvoriace nepeňažný vklad časti podniku boli zaúčtované na vecne príslušné účty majetku v uznanej hodnote vkladu.

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a priebehu opotrebenia. Odpisovať sa začína rovnomerne od mesiaca zaradenia do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena je 2 400 EUR a nižšia, sa zúčtováva priamo na ťarchu nákladov spoločnosti bežného roka.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku, ktorého obstarávací cena je vyššia ako 1 700 EUR sú stanovené na základe doby jeho životnosti a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína od mesiaca zaradenia do používania. Pozemky sa neodpisujú.

Drobný hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, sa zahrnie do nákladov spoločnosti bežného roka.

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

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania
Stavba Obchodný dom	240 mesiacov	lineárna
Eskalátory, klimatizačné zariadenia	144 mesiacov	lineárna
Rozvody počítačových sietí	72 mesiacov	lineárna
Nábytok a interiérové vybavenie	36 mesiacov	lineárna
Kamerový a bezpečnostný systém	36 mesiacov	lineárna
Klimatizačné jednotky	36 mesiacov	lineárna

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty. K 31. decembru 2019 spoločnosť netvorila opravné položky k dlhodobému majetku.

#### b) 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 nevyžiteľné pohľadávky. Spoločnosť posudzuje svoje pohľadávky individuálne a k rizikovým pohľadávkam vytvára z dôvodu opatrnosti opravné položky. Spoločnosť k 31. decembru 2019 nepovažuje svoje pohľadávky za rizikové a preto netvorila 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.

Spoločnosť aplikuje nasledujúce predpoklady a postupy pri tvorbe rezerv a vytvára tieto druhy rezerv:

Rezerva na nevyčerpané dovolenky, vrátane sociálneho zabezpečenia sa tvorí na predpokladané náklady v súvislosti s očakávaným čerpaním dovolení zamestnancov, na ktoré im vznikol právny nárok do dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Náhrada miezd za nevyčerpané dovolenky sa kalkuluje v zmysle platných pracovno – právnych predpisov podľa priemerov pre pracovnoprávne účely, platných ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Poistné sa kalkuluje na úrovni 35,2 % z náhrad miezd za nevyčerpané dovolenky.

#### 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) 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. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

**k) 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.

**l) 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. Spoločnosť počas aktuálneho ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neobdržala dotácie.

**m) Výnosy**

Spoločnosť dosiahla výnosy v zmysle predmetu podnikania na území Slovenskej republiky. Výnosy neobsahujú daň z pridanej hodnoty.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

**n) 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 2019 a ani v bezprostredne predchádzajúcom období Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

**ČI. IV INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĹŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku - goodwill**

Spoločnosť k dátumu nepeňažného vkladu časti podniku realizovaného 5. decembra 2015 účtovala o goodwill v hodnote 15 050 EUR, ktorý vznikol ako rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad časti podniku a znaleckou hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka. Spoločnosť počas hospodárskeho roku končiaceho k 29. februáru 2016 tento goodwill odpísala do nákladov v plnej výške. V aktuálnom účtovnom období spoločnosť neúčtovala o goodwill ani o negatívnom goodwill.

**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. Informácie o záväzkoch**

Spoločnosť k 31. decembru 2019 nevykazuje žiadne záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	32 450	54 232
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>32 450</b>	<b>54 232</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	262 735	323 281
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>262 735</b>	<b>323 281</b>

**4. Informácie o zabezpečených záväzkoch**

Spoločnosť k 31. decembru 2019 a ani k 31. decembru 2018 nevykazovala žiadne zabezpečené záväzky.

## 5. Ostatné informácie

Spoločnosť počas aktuálneho účtovného obdobia a ani v predchádzajúcom období neúčtovala o derivátoch, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi.

## 6. Informácie o vlastných akciách

Spoločnosť má právnu formu spoločnosti s ručením obmedzeným, preto neúčtovala o nadobudnutí vlastných akcií.

## 7. Informácia ku kapitálovému fondu z príspevkov.

Spoločnosť k 31. decembru 2019 a ani bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období nevytvorila kapitálový fond z príspevkov podľa par. 123 odst.2 a par. 217a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

## 8. Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť počas aktuálneho a ani v predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

# ČI. V INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

## 1. Podmienené záväzky

Spoločnosť zriadila záložné právo k svojim pozemkom v účtovnej hodnote 589 320 EUR a k stavbe v účtovnej zostatkovej cene 2 315 857 EUR za účelom zabezpečenia a uspokojenia zabezpečovanej pohľadávky z poskytnutého úveru Tatra bankou, akciovou spoločnosťou voči dlžníkovi, ktorým je materská spoločnosť Spoločnosti. Záväzok zo splátkového 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. Zostatok úveru materskej spoločnosti predstavuje k 31. decembru 2019 sumu 30 550 000 EUR.

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.

Spoločnosť okrem prípadných záväzkov z vyššie uvedeného nemá informácie o iných aktívach a iných pasívach, ktoré nie sú vykázané vo finančných výkazoch zostavených k 31. decembru 2019.

## 2. Podmienení 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 záväzkov z opcí, odpísaných pohľadávkach.

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

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020 v súvislosti so šírením vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 globálnu pandémiu a Slovenská vláda vyhlásila dňa 16. marca 2020 núdzový stav. V súvislosti s opatreniami zameranými s bojom proti šíreniu tohto ochorenia fungovala prevádzka Spoločnosti v mesiacoch marec až máj 2020 v obmedzenom režime a je preto dôvodné v roku 2020 očakávať pokles tržieb. Výpadok v tržbách bude kompenzovaný šetrením na strane nákladov a nerealizovaním, resp. presunutím časti investícií na ďalšie roky.

Na základe verejne dostupných informácií a po analýze finančnej situácie Spoločnosti konateľ ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky zvážil dopad tejto mimoriadnej udalosti na Spoločnosť a je presvedčený, že Spoločnosť bude mať dostatočné zdroje na to, aby pokračovala najmenej 12 mesiacov od dátumu vydania účtovnej závierky. Vedenie Spoločnosti podnikne všetky možné kroky na zmiernenie negatívnych účinkov na Spoločnosť a jej zamestnancov tak, aby bola zabezpečená schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

## ČI. VII OSTATNÉ INFORMÁCIE

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