

## POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE K 31. DECEMBRU 2021

### ČI. I VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

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

##### Obchodný dom Nitra, s.r.o.

Framborská 12  
010 01 Žilina  
Slovenská republika

Spoločnosť Obchodný dom Nitra, s.r.o. (*ďalej len „spoločnosť“*) bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 6.11. 2015 a jej dodatkom zo dňa 18.11. 2015. Do obchodného registra bola zapísaná 26.11. 2015. Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 50 060 805. Daňové registračné číslo spoločnosti je 2120163309. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 68620/L.

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 6 697 070 EUR.

**Spoločnosť bola založená za účelom prevádzkovania Obchodného domu PRIOR NITRA.**

#### 2. Hlavná činnosť spoločnosti:

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

#### 3. Počet zamestnancov

| Názov položky   | 2021 | 2020 |
|---|------|------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov                                    | 2    | 2    |
| Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: | 2    | 2    |
| počet vedúcich zamestnancov   | 1    | 0    |

#### 4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2021 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 2021 do 31. decembra 2021. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

Spoločnosť nemá zákonnú povinnosť auditu účtovnej závierky za rok 2021 podľa § 19 zákona o účtovníctve.

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 pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

Spoločnosť je k 1. januáru 2021 zatriedená do veľkostnej skupiny malých účtovných jednotiek.

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

Účtovnú závierku za rok 2020 schválilo riadne valné zhromaždenie spoločnosti konané dňa 24. septembra 2021.

**6. 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 2021 bude možné získať v sídle spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, Framborská 12, 010 01 Žilina. Táto konsolidovanú účtovnú závierku spolu so správou audítora bude zverejnená v registri účtovných závierok.

**ČI. II INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**

| Druh príjmu, výhody | Hodnota príjmu, výhody<br>súčasných členov orgánov |      |
|---------------------|--|------|
|                     | 2021   | 2020 |
| Peňažné príjmy      | 0  | 0    |
| Nepeňažné príjmy    | 0  | 0    |
| Poskytnuté úvery    | 0  | 0    |
| Poskytnuté záruky   | 0  | 0    |

Konateľovi neboli v roku 2021 ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období 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****VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY:**

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

Činnosť spoločnosti za rok 2021 bola ovplyvnená pandémiou COVID-19 a opatreniami prijatými slovenskou vládou na zmiernenie šírenia nákazy, ktoré mali nepochybne vážne negatívne dopady na trhové prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí. Na základe týchto opatrení musela Spoločnosť na obdobie niekoľkých mesiacov roku 2021 uzatvoriť v obchodnom centre prevádzky s výnimkou potravín, drogérií, lekární, trafík, očných optík a reštaurácii otvorených ako výdajne jedla. Spoločnosť poskytla nájomcom zľavy na nájomnom za obdobie sťaženého užívania z dôvodu obdržania štátnych dotácií na úhradu nájomného, čo spôsobilo pokles výnosov. Výpadok vo výnosoch bol kompenzovaný šetrením na strane prevádzkových nákladov v čase zatvorenia prevádzok a nere realizovaním, resp. presunutím časti investícií do ďalších rokov.

Manažment spoločnosti priebežne posudzuje vplyv pandémie na finančnú situáciu spoločnosti v roku 2022 a v súčasnosti neočakáva významný dopad pandémie na účtovnú závierku. Vedenie spoločnosti analyzuje peňažné toky na týždennej báze a je presvedčené, že Spoločnosť riadi svoj pracovný kapitál tak, aby výška krátkodobých záväzkov nepredstavovala riziko pre schopnosť Spoločnosti plniť svoje záväzky. Vedenie spoločnosti naďalej opodstatnene očakáva, že Spoločnosť vie zabezpečiť adekvátne zdroje na to, aby mohla pokračovať v prevádzke počas nasledujúcich najmenej 12 mesiacov a že predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti je správny.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť 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.

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.

Pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhobodej 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 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.

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.

#### **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. Súčasťou obstarávacej ceny stavby Obchodného domu PRIOR NITRA boli úroky z pôžičiek poskytnutých na výstavbu do doby zaradenia stavby do užívania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína rovnomerne od mesiaca zaradenia do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 EUR a nižšia, sa zúčtováva priamo na ťarchu nákladov spoločnosti bežného roka. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, sa zúčtováva priamo na ťarchu nákladov spoločnosti bežného roka. Drobný majetok, ktorého obstarávacia cena je do 1 700 EUR a doba životnosti dlhšia ako 1 rok, spoločnosť odpisuje podľa stanovenej doby životnosti. Pozemky sa neodpisujú.

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

V roku 2020 materská spoločnosť zostavujúca konsolidovanú účtovnú závierku pristúpila ku zjednoteniu predpokladanej doby životnosti obchodných domov vo svojom portfóliu na 40 rokov. Spoločnosť počas rokov 2020 – 2021 realizovala významnú rekonštrukciu Obchodného domu PRIOR NITRA. Po jej dokončení posúdila technický stav obchodného centra a stanovila dobu jeho používania na 40 rokov v súlade s pravidlami skupiny počnúc mesiacom opätovného otvorenia zrekonštruovaného obchodného centra.

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

| Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok          | Predpokladaná doba používania | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|---|-------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Stavba Obchodný dom PRIOR NITRA             | 40 rokov                      | lineárna           | 2,5                       |
| Výťahy, eskalátory, klimatizačné zariadenia | 12 rokov                      | lineárna           | 8,33                      |
| Elektroinštalácia                           | 10 rokov                      | lineárna           | 10                        |
| Nábytok a interiérové vybavenie             | 6 rokov                       | lineárna           | 16,67                     |
| Technológia parkoviska                      | 6 rokov                       | lineárna           | 16,67                     |

### Posúdenie zníženia hodnoty majetku

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.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja.

Spoločnosť k 31. decembru 2021 a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neidentifikovala zníženie hodnoty dlhodobého majetku a z toho dôvodu 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 nevymožiteľné pohľadávky. Spoločnosť posudzuje svoje pohľadávky individuálne a k rizikovým pohľadávkam a pohľadávkam po splatnosti viac ako 360 dní vytvára z dôvodu opatrnosti opravné položky. Spoločnosť k 31. decembru 2021 vytvorila opravné položky k pohľadávkam z obchodného styku v sume 188 774 EUR.

### c) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

Z celkovej vykazovanej sumy účtov v bankách v sume 262 759 EUR má spoločnosť obmedzené právo disponovať k sume 141 360 EUR z dôvodu vinkulácie na rezervnom účte a zádržného v zmysle podmienok poskytnutého bankového úveru.

### d) 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. Kritériom na účtovanie o časovom rozlíšení je skutočnosť, že je známy vecný obsah, suma a je určené obdobie, ktorého sa týkajú.

Spoločnosť účtuje na účte 381 Náklady budúcich období výdaje na kontribúcie – príspevky na FITOUT predajní poskytované nájomcom pri otvorení prevádzok a uzatváraní dlhodobých nájomných zmlúv. Kontribúcie sú rozpúšťané do prevádzkových nákladov počas doby trvania nájomných vzťahov vo väzbe na dosahované príjmy z nájomného a služieb poskytnutých v obchodnom centre. K dátumu zostavenia účtovnej závierky Spoločnosť

posudzuje výšku a odôvodnenosť existencie časového rozlíšenia, pričom náklady týkajúce sa bezprostredne nasledujúceho obdobia vykazuje ako krátkodobé náklady budúcich období a zvyšnú časť ako dlhodobé náklady budúcich období.

#### 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) Nevyfakturované dodávky a rezervy

Nevyfakturované dodávky sa oceňujú v konkrétnej výške dlhu.

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.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

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.

Rezerva na nevyfakturované dodávky sa vytvára na plnenia, ktoré Spoločnosť prevzala do dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka vo výške očakávaných vyúčtovaní dodávateľov.

Rezerva na súdne spory sa vytvára na plnenia na základe právnej analýzy súdnych sporov. Predpokladaný termín použitia rezervy je neurčitý.

#### g) Prenájom (lízing) - Spoločnosť ako nájomca

##### Finančný prenájom

Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník. Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov). Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady. Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

### Operatívny prenájom

Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastníak, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy

### h) 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.

### i) 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.

### j) Zamestnanecké pôžitky

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťovních fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné pôžitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

### k) Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávaciu hodnotou a ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia a majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií. Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z maklérskeho odhadu.

### l) Výnosy

Spoločnosť v roku 2021 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.).

### m) 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. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

#### n) Cudzia 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.

#### o) 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 v roku 2021 a ani v predchádzajúcich účtovných obdobiach neobdržala dotácie.

#### p) 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 2021 a ani v bezprostredne predchádzajúcom období Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.**

**ČI. IV INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Goodwill**

Spoločnosť počas bežného účtovného obdobia a ani v predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o goodwillu alebo zápornom goodwillu.

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

Spoločnosť uzatvorila v septembri 2021 na neverejnom trhu úrokový swap (IRS obchod) na zabezpečenie rizika pohybu úrokových sadzieb so splatnosťou do 31. decembra 2026. Pomyselná istina úrokového swapu kryje 91,60% úverového záväzku podľa splátkového kalendára k úverovej zmluve. Fixný úrok hradený spoločnosťou je 0,27%, variabilný úrok hradený bankou je 3M EURIBOR ak hodnota 3M EURIBOR v Deň fixovania, ktorý sa vzťahuje k danému Úrokovému obdobiu, je vyššia ako 0 % p. a.; alebo 0 % p. a., ak hodnota 3M EURIBOR v Deň fixovania, ktorý sa vzťahuje k danému Úrokovému obdobiu, je rovná alebo nižšia ako 0 % p. a..

Spoločnosť uzatvorila v októbri 2021 na neverejnom trhu úrokový swap (IRS obchod) na zabezpečenie rizika pohybu úrokových sadzieb so splatnosťou do 31. decembra 2026. Pomyselná istina úrokového swapu kryje 8,40 % úverového záväzku podľa splátkového kalendára k úverovej zmluve. Fixný úrok hradený spoločnosťou je 0,27%, variabilný úrok hradený bankou je 3M EURIBOR ak hodnota 3M EURIBOR v Deň fixovania, ktorý sa vzťahuje k danému Úrokovému obdobiu, je vyššia ako 0 % p. a.; alebo 0 % p. a., ak hodnota 3M EURIBOR v Deň fixovania, ktorý sa vzťahuje k danému Úrokovému obdobiu, je rovná alebo nižšia ako 0 % p. a.

Prehľad o zabezpečovacích derivátoch:

| Názov položky                        | Účtovná hodnota           | Účtovná hodnota        | Dohodnutá cena        |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                      | pohľadávky k 31. 12. 2021 | záväzku k 31. 12. 2021 | podkladového nástroja |
| Zabezpečovací derivát - úrokový swap | 0                         | 116 874                | 0,27%                 |
| Zabezpečovací derivát - úrokový swap | 0                         | 21 695                 | 0,27%                 |
| <b>Celkom</b>                        | <b>0</b>                  | <b>138 569</b>         |                       |

| Názov položky                        | Účtovná hodnota           | Účtovná hodnota        | Dohodnutá cena        |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                      | pohľadávky k 31. 12. 2020 | záväzku k 31. 12. 2020 | podkladového nástroja |
| Zabezpečovací derivát - úrokový swap | 0                         | 0                      |                       |
| Zabezpečovací derivát - úrokový swap | 0                         | 0                      |                       |
| <b>Celkom</b>                        | <b>0</b>                  | <b>0</b>               |                       |

| Názov položky                        | k 31.12. 2021  |                 | k 31.12. 2020  |                |
|--------------------------------------|--|-----------------|--|----------------|
|                                      | Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na výsledok hospodárenia | vlastné imanie  | Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na výsledok hospodárenia | vlastné imanie |
| Zabezpečovací derivát - úrokový swap | 0  | -116 874        | 0  | 0              |
| Zabezpečovací derivát - úrokový swap | 0  | -21 695         | 0  | 0              |
| <b>Celkom</b>                        | <b>0</b>   | <b>-138 569</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>       |

### 3. Informácie o záväzkoch

Štruktúra záväzkov okrem bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky   | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 269 742               | 922 150                                      |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                 | <b>269 742</b>        | <b>922 150</b>                               |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov  | 688 258               | 1 187 728                                    |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov           | 0                     | 0  |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                   | <b>688 258</b>        | <b>1 187 728</b>                             |

### 4. Informácie o zabezpečených záväzkoch

Štruktúra záväzkov z bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky                                      | Mena | Úrok p. a. v %          | Deň konečnej splatnosti | Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie | Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--|------|-------------------------|-------------------------|--|---|
| <b>Dlhodobé bankové úvery</b>                      |      |                         |                         |  |   |
| Investičný úver                                    | EUR  | 3M EURIBOR + 2,5% marža | 31.12. 2026             | 8 835 295  | 0   |
| <b>Krátkodobé bankové úvery</b>                    |      |                         |                         |  |   |
| Investičný úver – časť splatná v nasledujúcom roku | EUR  | 3M EURIBOR + 2,5% marža | 31.12. 2026             | 334 705  | 0   |
| Splátkový úver                                     | EUR  | 3M EURIBOR + 4,5% marža | 31.3. 2021              | 0  | 5 300 000   |

Záväzok úveru je zabezpečený záložným právom na nehnuteľný majetok, záložným právom na pohľadávky z obchodného styku, záložným právom na pohľadávky z nájmu, záložným právom na obchodný podiel, záložným právom na účty v banke a blankozmenkou spoločnosti. Spoločnosť má k 31. decembru 2021 založené pozemky v obstarávacej cene 757 910 EUR a stavby v účtovnej zostatkovej cene 8 687 518 EUR.

### 5. Informácie o vlastných akciách

Spoločnosť má právu formu spoločnosti s ručením obmedzeným.

### 6. Informácie ku kapitálovému fondu z príspevkov

Spoločnosť k 31. decembru 2021 a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období nevytvorila kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

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

Spoločnosť počas aktuálneho účtovného obdobia neúčtovala o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

## 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. 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 2021.

### 2. Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch

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

### 3. 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

V súvislosti s prebiehajúcim vojenským konfliktom na Ukrajine a súvisiacimi sankciami namierenými proti Ruskej federácii Spoločnosť na základe dostupných informácií a aktuálneho vývoja neustále analyzuje situáciu a posudzuje jej priamy dopad na Spoločnosť. Vedenie spoločnosti posúdilo potencionálne dopady tejto situácie na svoju prevádzku a podnikanie a dospelo k záveru, že v súčasnosti nemajú významný vplyv na účtovnú závierku za rok končiaci sa k 31. decembru 2021 ani na predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti v roku 2022.

Po 31. decembri 2021 nenastali iné udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

## ČI. VII OSTATNÉ INFORMÁCIE

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