

POZNÁMKY INDIVIDUÁLNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

a) Obchodné meno a sídlo spoločnosti, založenie spoločnosti:

Wüstenrot Reality s. r. o.
Karadžičova 17
825 22 Bratislava 26

Spoločnosť Wüstenrot Reality s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 11.7.1996 a do obchodného registra bola zapísaná 18.7.1996 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 11377/B).

Do 31.12.2009 bola Spoločnosť označená obchodným menom A.R.C. spol. s r.o..

Rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 30.11. 2009 došlo k zlúčeniu spoločnosti A.R.C. spol. s r. o., so sídlom Karadžičova 17, 825 22 Bratislava, IČO : 35 694 653 so spoločnosťou Wüstenrot Reality s. r. o. , so sídlom Karadžičova 17, 811 09 Bratislava, IČO: 35 768 754, ktorá bola zrušená bez likvidácie. Zlúčenie spoločností nadobudlo účinnosť dňa 1.1.2010. Spoločnosť A.R.C. spol. s r.o. sa stala právnym nástupcom spoločnosti Wüstenrot Reality s. r. o. a ku dňu 1.1.2010 prebrala všetky jej práva a záväzky.

K 1.1.2010 došlo k zmene obchodného mena na Wüstenrot Reality s. r. o..

b) Opis hospodárskej činnosti Spoločnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/, alebo na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/,
- reklamná a propagačná činnosť,
- poradenská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovanie predaja, kúpy a prenájmu nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájomom nehnuteľností,
- prípravné práce pre stavbu,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti.

c) Priemerný počet zamestnancov

Spoločnosť počas bežného účtovného obdobia a rovnako aj v predchádzajúcom účtovnom období nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

d) Podniky, v ktorých je Spoločnosť neobmedzene ručiacim spoločníkom

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

e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka Spoločnosti zostavená za obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 (ďalej len „účtovná závierka“) podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a v súlade s postupmi účtovania a Opatrením Ministerstva financií SR č. 4455/2003-92 zo dňa 31. marca 2003, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahovom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre podnikateľov účtujúci v sústave podvojného účtovníctva v platnom znení (ďalej len „opatrenie“).

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie vykázané v účtovnej závierke je obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012.

f) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2012, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka Spoločnosti dňa 4.3.2013.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2012 bola uložená do zbierky listín obchodného registra dňa 6.6.2013.

B. INFORMÁCIE O ČLENOCH ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGANOV A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Meno	Funkcia	Vznik funkcie
Mag. Michael Ziegler	Konateľ	23.2.2010
Mag. Wolfgang Schantl	Konateľ	17.3.2010
Ing. Jozef Adamkov	Konateľ	31.12.2012
JUDr. Dana Macková	Konateľ	1.5.2009, skončenie funkcie: 31.12.2012

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH

V priebehu vykazovaných období sa štruktúra spoločníkov a výška ich podielu na základnom imaní a na hlasovacích právach nemenila. Jediným spoločníkom je Wüstenrot Versicherungs-Aktiengesellschaft, Alpenstrasse 61, Salzburg A-5033, Rakúsko.

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %
	absolútne	v %	
Wüstenrot Versicherungs-Aktiengesellschaft Alpenstrasse 61 Salzburg A-5033 Rakúsko	3 103 632	100	100

D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť je zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky materskej spoločnosti Wüstenrot Versicherungs-AG, Alpenstrasse 61, Salzburg, Rakúsko, ktorá je zostavovaná podľa rakúskych účtovných štandardov. Konsolidovaná účtovná závierka bude po jej zostavení k dispozícii v sídle materskej spoločnosti a na Krajskom súde, Rudolfsplatz 2, Salzburg, Rakúsko.

E. ĎALŠIE INFORMÁCIE UVÁDZANÉ V POZNÁMKACH

Hodnotové údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

Ďalšie informácie sú rozpracované v častiach F. až R..

F. INFORMÁCIE O POUŽITÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

Spoločnosť uplatnila účtovné zásady a účtovné metódy v súlade s platnými účtovnými predpismi.

Účtovníctvo Spoločnosti sa vedie na základe dodržania zásady vecnej a časovej 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.

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

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.

b) Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov**1. Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý majetok obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Odpisy dlhodobého majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena je 2 400 Eur a nižšia sa účtuje na ľarchu účtu 518 – Ostatné služby.

O dlhodobom hmotnom majetku, ktorého obstarávací cena je 1 700 Eur a nižšia sa účtuje ako o zásobách. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh dlhodobého hmotného majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisovania	Odpisová metóda
Stavby	30 rokov od roku 2010	1/30	lineárna
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	4 roky	1/4	lineárna
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	6 rokov	1/6	lineárna
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	8 rokov	1/8	lineárna
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	10 rokov	1/10	lineárna
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	10 rokov	3/25	5 rokov 60% 5 rokov 40%
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	15 rokov	1/15	lineárna

2. Zásoby

Spoločnosť netvorí zásoby, nakoľko materiál nakúpený pre účely svojej hospodárskej činnosti je okamžite spotrebovaný.

3. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky sa oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky prostredníctvom opravnej položky.

4. Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

5. Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy

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

6. 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.

7. 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, pričom sa používajú odhady a predpoklady založené na historickej skúsenosti a ostatných faktoroch vrátane očakávaných budúcich udalostí.

8. Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy

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

9. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v 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.

Pri uzavieraní účtovných kníh sú majetok a záväzky v cudzej mene, okrem prijatých a poskytnutých preddavkov, prepočítané na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

10. Výnosy

Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb 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.

c) Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady aplikovala Spoločnosť konzistentne.

G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosť neobstarala v roku 2013 (rovnako v roku 2012) dlhodobý nehmotný majetok.

Spoločnosť využíva softvér, ktorý bol obstaraný v roku 2002 v obstarávacej cene 1 907 Eur a odpisovaný počas rokov 2002 až 2004. K závierkovému dňu je zostatková hodnota softvéru nulová (rovnako v roku 2012).

Spoločnosť neeviduje pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného majetku a k nim prislúchajúcim účtom oprávok a opravných položiek.

Na vykázaný dlhodobý nehmotný majetok nie je zriadené záložné právo a Spoločnosť nemá obmedzené právo s ním nakladať. Spoločnosť nevyužíva žiaden dlhodobý nehmotný majetok na základe zmluvy o výpožičke.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku a k nim príslušným účtom oprávok a opravných položiek uvádza nasledujúci prehľad:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté pred-davky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 078 880	17 278 776	915 060			5 975	50		20 278 741
Prírastky							3 067		3 067
Úbytky			10 667						10 667
Presuny							-3 054		-3 054
Stav na konci účtovného obdobia	2 078 880	17 278 776	904 393			5 975	63		20 268 087
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		4 443 151	807 179						5 250 330
Prírastky		475 615	42 021						517 636
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		4 918 766	849 200						5 767 966
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	240 175	674 072							914 247
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia	240 175	674 072							914 247
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 838 705	12 161 553	107 881			5 975	50		14 114 164
Stav na konci účtovného obdobia	1 838 705	11 685 938	55 193			5 975	63		13 585 874

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté pred-davky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 078 880	17 255 380	995 739			5 975	50		20 336 024
Prírastky		23 396					25 296		48 692
Úbytky			80 679				23 396		104 075
Presuny							-1 900		-1 900
Stav na konci účtovného obdobia	2 078 880	17 278 776	915 060			5 975	50		20 278 741
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		3 967 960	820 675						4 788 635
Prírastky		475 191	67 183						542 374
Úbytky			80 679						80 679
Stav na konci účtovného obdobia		4 443 151	807 179						5 250 330
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	240 175	674 072							914 247
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia	240 175	674 072							914 247
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 838 705	12 613 348	175 064			5 975	50		14 633 142
Stav na konci účtovného obdobia	1 838 705	12 161 553	107 881			5 975	50		14 114 164

V roku 2013 vynaložila Spoločnosť výdavky na technické zhodnotenie nehnuteľného majetku v sume 3 067 Eur (v roku 2012: 25 296 Eur). Výdavky, ktoré na jednotlivom majetku nepresiahli sumu 1 700 Eur, boli preúčtované do nákladov, a to v úhrne 3 054 Eur (v roku 2012: 1 900 Eur). Spoločnosť vyradila v roku 2013 zo svojho majetku zo súboru samostatných hnutelných vecí nábytok v zostatkovej hodnote 0 Eur.

Na vykázaný dlhodobý hmotný majetok nie je zriadené záložné právo a Spoločnosť nemá obmedzené právo s ním nakladať. Spoločnosť nevyužíva žiaden dlhodobý hmotný majetok na základe zmluvy o výpožičke. Vlastnícke právo k nadobudnutým nehnuteľnostiam, ktoré Spoločnosť využíva, je riadne zapísané vkladom do katastra nehnuteľností.

Spoločnosť má uzatvorené platné poisťovné zmluvy poistenia nehnuteľného majetku, pričom poistenie zahŕňa riziká ako požiar, živé a únik vody z vodovodných zariadení. Výška poisťovnej sumy vrátane dane z pridanej hodnoty je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Predmet poistenia	Poisťovná suma v Eur
Nehuteľnosť – administratívna budova, ul. Mlynské Nivy	2 022 584
Nehuteľnosť – administratívna budova, ul. Karadžičova	5 168 460
Nehuteľnosť – administratívna budova, ul. Žilinská	8 345 050
Nehuteľnosť – administratívna budova, ul. Štefánikova	2 590 549

c) Pohľadávky

Vývoj opravných položiek k pohľadávkam v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	8 676	1 966			10 642
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke					
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Spolu	8 676	1 966			10 642

Veková štruktúra pohľadávok v ich nominálnej hodnote (brutto hodnote) je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu			
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	25 247	48 131	73 378
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	81 332		81 332
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky	25		25
Krátkodobé pohľadávky spolu	106 604	48 131	154 735

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti v ich nominálnej hodnote (brutto hodnote) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	48 131	44 263
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	106 604	100 091
Krátkodobé pohľadávky spolu	154 735	144 354
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu		

Pohľadávky Spoločnosti nie sú kryté záložným právom ani inou formou zabezpečenia. Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať s pohľadávkami.

d) Odložená daňová pohľadávka, odložený daňový záväzok

Spoločnosť nie je a ani nebola v zmysle platných právnych predpisov povinná účtovať o odloženej dani. V minulosti Spoločnosť dobrovoľne účtovala o odloženej dani. V roku 2010 sa Spoločnosť rozhodla o zrušení dobrovoľného účtovania o odloženej dani. Rozhodnutie o ukončení dobrovoľného účtovania o odloženej dani Spoločnosť písomne konzultovala s Ministerstvom financií SR. V roku 2013 (ani v roku 2012) Spoločnosť o odloženej dani neúčtovala.

e) Finančné účty

Položka finančné účty zahŕňa účty v bankách. Prostriedkami na účte v banke môže Spoločnosť voľne disponovať. Výška prostriedkov k 31.12.2013 a k 31.12.2012 je znázornená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny		
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	229 873	223 619
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	229 873	223 619

f) Významné položky časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	16	
Telekomunikačné služby	16	
Príjmy budúcich období dlhodobé		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:		1 154
Preplatok z titulu vyúčtovania energií		1 154

H. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY**a) Vlastné imanie**

Základné imanie Spoločnosti tvorí 3 103 632 Eur, ktoré boli splatené peňažným vkladom v plnej výške.

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení je vykázaný rozdiel vo výške 445 099 Eur medzi zisteným ocenením majetku a záväzkov v účtovníctve spoločnosti zanikajúcej bez likvidácie a ich ocenením na základe posudku znalca.

Účtovná strata spoločnosti za rok 2012 bola v plnej výške prevedená na účet Neuhradenej straty minulých rokov tak, ako sa uvádza v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	137 188
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	137 188
Iné	
Spolu	137 188

V roku 2013 a rovnako v roku 2012 Spoločnosť neúčtovala o zisku/strate priamo na účtoch vlastného imania.

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu vykazovaných období je uvedený v časti Q..

b) Rezervy

V rokoch 2013 a 2012 tvorila Spoločnosť ostatnú krátkodobú rezervu na stratu z vyúčtovania vynaložených výdavkov na prevádzku a údržbu nehnuteľností. Vyúčtovanie výdavkov na nájomcov za príslušný kalendárny rok sa vykonáva v nasledujúcom kalendárnom roku. Nakoľko neboli prenajaté všetky priestory nehnuteľností, Spoločnosť predpokladá stratu z vyúčtovania výdavkov vynaložených v roku 2013 vo výške 26 000 Eur (v roku 2012 to bol predpoklad na úrovni 30 000 Eur).

Tvorba, použitie a zrušenie rezerv v bežnom účtovnom období a v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy					
Krátkodobé rezervy, z toho:	30 000	26 000	18 047	11 953	26 000
Zákonné					
Ostatné	30 000	26 000	18 047	11 953	26 000

Rezervy v predchádzajúcom roku:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy					
Krátkodobé rezervy, z toho:	40 000	30 000	40 000		30 000
Zákonné					
Ostatné	40 000	30 000	40 000		30 000

c) Závazky

Veková štruktúra záväzkov (okrem rezerv) je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Závazky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	31 174		31 174
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	1 966 690		1 966 690
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	4 311 027		4 311 027
Závazky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné záväzky			
Dlhodobé záväzky spolu	6 308 891		6 308 891
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	42 844	6 050	48 894
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	132 387		132 387
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku			
Závazky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové záväzky a dotácie	16 527		16 527
Iné záväzky	16		16
Krátkodobé záväzky spolu	191 774	6 050	197 824

Štruktúra záväzkov (okrem rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Závazky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	6 050	2 172
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	191 774	174 714
Krátkodobé záväzky spolu	197 824	176 886
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	952 759	1 431 777
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	5 356 132	5 519 929
Dlhodobé záväzky spolu	6 308 891	6 951 706

Závazky Spoločnosti nie sú zabezpečené záložným právom ani inou formou zabezpečenia.

d) Bankové úvery, pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

Na základe dohody s veriteľom – materskou spoločnosťou Wüstenrot Versicherungs-AG, Rakúsko, došlo s účinnosťou od 1.1.2013 k zníženiu úrokovej sadzby z pôvodných 7,3 % na úroveň 5,0% p. a. pre pôžičky „Wüstenrot Versicherungs-AG I. a II.“

Štruktúra pôžičiek podľa stavu k 31.12.2013 a k 31.12.2012 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé pôžičky					
Wüstenrot Versicherungs-AG I.	EUR	5,0 %	12/2023	724 598	779 470
Wüstenrot Versicherungs-AG II.	EUR	5,0 %	09/2025	410 084	435 207
Wüstenrot Versicherungs-AG III.	EUR	5,0 %	03/2028	964 395	1 010 939
Wüstenrot poisťovňa, a.s. I.	EUR	6,0 %	12/2015	327 757	827 757
Wüstenrot poisťovňa, a.s. II.	EUR	6,0 %	12/2032	1 991 635	1 991 635
Wüstenrot poisťovňa, a.s. III.	EUR	6,0 %	12/2030	1 991 635	1 991 635
Krátkodobé pôžičky					
Krátkodobé finančné výpomoci					

e) Významné položky časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	500	500
Vedenie účtovníctva	500	500
Výnosy budúcich období dlhodobé		
Výnosy budúcich období krátkodobé		

I. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

a) Tržby

Spoločnosť dosahovala v roku 2013 a v roku 2012 tržby za služby, ktorých hodnotové vyjadrenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

- služby A: prenájom nehnuteľností - prenájom nebytových priestorov a prislúchajúcich parkovacích miest,
- služby B: ostatný prenájom - prenájom reklamnej plochy na fasáde nehnuteľnosti, prenájom plochy na streche nehnuteľnosti na umiestnenie telekomunikačného zariadenia,
- služby C: ostatné služby - výkon správy a údržby nehnuteľnosti.

Oblasť odbytu	Služby A		Služby B		Služby C	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Slovenská republika	1 027 960	983 022	53 168	47 058	840	1 195
Spolu	1 027 960	983 022	53 168	47 058	840	1 195

b) Výnosy pri aktivácii nákladov, výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	310	7 550
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	310	1
Prijaté poistné plnenia		3 950
Náhrady škody		3 599
Finančné výnosy, z toho:	1 446	3 348
Úroky z bežných účtov	7	109
Úroky z termínovaných vkladov	1 439	3 239
Mimoriadne výnosy		

c) Čistý obrat

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítorom (§ 19 ods. 1 písm. a) bodu 2. zákona o účtovníctve) je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	1 081 968	1 031 275
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	1 756	3 348
Čistý obrat celkom	1 083 724	1 034 623

J. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch z hospodárskej činnosti, finančných nákladoch a mimoriadnych nákladoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	29 478	57 026
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti		
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	29 478	57 026

<i>Pokračovanie tabuľky:</i>	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spracovanie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky vrátane poradenstva	6 480	6 500
Opravy a udržiavanie	18 583	33 516
Sprostredkovanie nájmu	1 166	14 265
Ostatné	3 249	2 745
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	560 960	648 458
Spotreba materiálu a energií	5 920	4 991
Dane a poplatky	90	7
Odpisy dlhodobého majetku	528 303	542 375
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	1 966	371
Tvorba rezervy na straty z vyúčtovania prevádzkových výdavkov nájomcom (vrátane doúčtovania straty nad rámec rezervy)	22 748	48 406
Odpis pohľadávok		50 654
Ostatné	1 933	1 654
Finančné náklady, z toho:	381 894	462 944
Úroky	381 606	462 556
Bankové poplatky	288	388
Mimoriadne náklady		

K. INFORMÁCIE O DANI Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2013 bola 23%, pre rok 2012 19 %. Spoločnosť dosiahla za obidve vykazované obdobia účtovnú stratu a zároveň záporný základ dane. Splatná daň z príjmov za rok 2013 predstavuje sumu zrážkovej dane z úrokov na bankových a termínovaných účtoch vo výške 274 Eur. Za rok 2012 položka splatnej dane zahŕňala okrem sumy zrážkovej dane vo výške 636 Eur aj dodatočný odvod dane za predchádzajúce roky vo výške 510 Eur. Daňová povinnosť z príjmov z kreditných úrokov sa od roku 2011 vykonaním zrážky dane považuje za splnenú.

Spoločnosť o odloženej dani neúčtovala.

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	111 392	x	x	-126 255	x	x
Teoretická daň	x	25 620	23,00	x	-23 988	19,00
Položky zvyšujúce základ dane	556 663	128 033	114,94	80 641	15 322	-12,14
Položky znižujúce základ dane	31 446	7 233	6,49	360 157	68 430	-54,20
Umorenie daňovej straty	-636 609	-146 420	-131,45			
Spolu	0	0	0,00	-405 771	-77 096	61,06
Splatná daň z príjmov	x	274	0,25	x	1 146	-0,91
Odložená daň z príjmov	x			x		
Celková daň z príjmov	x	274	0,25	x	1 146	-0,91

L. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

Spoločnosť začala v roku 2012 využívať podsúvahové účty pre účely evidencie výdavkov vynaložených nájomcami, po predchádzajúcom súhlase Spoločnosti, na technické zhodnotenie nehnuteľností Spoločnosti.

Položky zaúčtované na podsúvahových účtoch uvádza nasledovný prehľad:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok		
Majetok v nájme (operatívny prenájom)		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z derivátov		
Závazky z opcí derivátov		
Odpísané pohľadávky		
Pohľadávky z leasingu		
Závazky z leasingu		
Iné položky	3 142	3 142

M. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť eviduje podmienený majetok vo forme bankovej záruky (garancie) vydanéj Erste Bank Rakúsko dňa 19.1.2012 v prospech Spoločnosti na sumu 9 813,02 Eur pre účely zabezpečenia pohľadávok Spoločnosti (ako prenajímateľa) voči nájomcovi, a to platieb nájomného a platieb za prevádzkové náklady súvisiace s nájomom nebytových priestorov.

Spoločnosť neevidovala žiadne podmienené záväzky ani ostatné finančné povinnosti.

N. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Konateľom Spoločnosti neboli v roku 2013 a v roku 2012 poskytnuté žiadne peňažné ani nepeňažné príjmy, žiadne výhody, plnenia ani iné prostriedky.

O. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Transakcie medzi Spoločnosťou a jej spriaznenými osobami boli dohodnuté a uskutočnené výlučne na základe obvyklých obchodných podmienok. Ekonomické vzťahy a transakcie so spriaznenými osobami, ktoré boli uskutočnené vo vykazovaných obdobiach a pri ktorých bola použitá cena obvyklá, boli nasledovné:

Spoločnosť eviduje k 31.12.2013 záväzok voči materskej spoločnosti Wüstenrot Versicherungs-AG, Salzburg, Rakúsko z titulu pôžičiek, tak ako je popísané v časti H. d), ktorý v úhrne predstavuje 2 099 077 Eur (k 31.12.2012: 2 225 616 Eur). Výška predpísaných a zároveň zaplatených úrokov z uvedených pôžičiek za roky 2013 a 2012 je uvedená v nasledujúcej tabuľke pod kódom druhu obchodu 08 - úver, pôžička.

Spoločnosť eviduje k 31.12.2013 záväzok voči sesterskej spoločnosti Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, Bratislava (ďalej len „sesterská spoločnosť“) z titulu pôžičiek, tak ako je popísané v časti H. d), ktorý v úhrne predstavuje 4 311 027 Eur (k 31.12.2012: 4 811 027 Eur). Výška predpísaných a zároveň zaplatených úrokov z uvedených pôžičiek za roky 2013 a 2012 je uvedená v nasledujúcej tabuľke pod kódom druhu obchodu 08 - úver, pôžička.

Spoločnosť v roku 2013 a 2012 poskytovala sesterskej spoločnosti prenájom administratívnych priestorov, parkovacích miest a reklamnej plochy a ďalej služby správy a údržby nehnuteľností – uvedené pod kódom 03 – poskytnutie služby. Ďalej Spoločnosť odpredala v roku 2013 sesterskej spoločnosti použitý dlhodobý majetok – inventár – uvedené pod kódom 02 – predaj. V zmysle nájomných zmlúv obstaráva Spoločnosť pre sesterskú spoločnosť tovary a služby súvisiace s prevádzkou a údržbou prenajatých nehnuteľností, ktoré sú pravidelne prefakturované. K 31.12.2013 eviduje Spoločnosť voči sesterskej spoločnosti pohľadávku z titulu prefakturovaných prevádzkových výdavkov vo výške 81 332 Eur (k 31.12.2012: 69 974 Eur).

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
Wüstenrot Versicherungs-Aktiengesellschaft Alpenstrasse 61, Salzburg, Rakúsko	08	108 345	173 343
Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, Bratislava	02	310	
Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, Bratislava	03	579 247	574 897
Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, Bratislava	08	273 245	289 193

Kód druhu obchodu: 02 – predaj, 03 - poskytnutie služby, 08 – úver, pôžička.

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

Po 31. decembri 2013 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva Spoločnosti, okrem tých, ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

Q. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu vykazovaných období je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	3 103 632				3 103 632
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	3 954 469				3 954 469
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	445 099				445 099
Zákonný rezervný fond	76 912				76 912
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	-137 188			-127 401	-264 589
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-127 401	111 118		127 401	111 118
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					

Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					
Vlastné imanie spolu	7 315 523	111 118			7 426 641

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	3 103 632				3 103 632
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	3 954 469				3 954 469
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	445 099				445 099
Zákonný rezervný fond	76 912				76 912
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	155 009			-155 009	
Neuhrazená strata minulých rokov				-137 188	-137 188
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-292 197		127 401	292 197	-127 401
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					
Vlastné imanie spolu	7 442 924		127 401		7 315 523

R. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť nemá podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve povinnosť overovať účtovnú závierku audítorom a podľa opatrenia nemá preto povinnosť uvádzať informácie o peňažných tokoch. Preto ich Spoločnosť v poznámkach neuvádza.