

**Poznámky
individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2013**

v - eurocentoch - celých eurách

Za obdobie od mesiac rok do mesiac rok

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od do

Dátum vzniku účtovnej jednotky

Účtovná závierka

*)
 - riadna
 - mimoriadna
 - priebežná

Účtovná závierka

*)
 - zostavená
 - schválená

IČO

DIČ

Kód SK NACE

. .

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

U N I Q A R e a l , s p o l . s r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

L a z a r e t s k á

Číslo

PŠČ

Názov obce

B r a t i s l a v a





Číslo telefónu

/

Číslo faxu

/

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 13.03.2014	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
Schválené dňa:			 

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

1. Založenie spoločnosti

Spoločnosť UNIQA Real, spol. s r.o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 20. decembra 1994 a do Obchodného registra bola zapísaná 13. februára 1995 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 8365/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- sprostredkovanie kúpy a predaja nehnuteľností - realitná kancelária,
- nákup a predaj tovaru v rozsahu voľnej živnosti – maloobchod,
- sprostredkovanie v oblasti služieb.

3. Počet zamestnancov

Spoločnosti v roku 2013 nemala zamestnancov (v roku 2012 nemala zamestnancov).

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 zvierky

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2013 je zostavená ako riadna účtovná zvierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

6. Dátum schválenia účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2012, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 04. júna 2013.

7. Zverejnenie účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2012 bola uložená do zbierky listín obchodného registra 05. júna 2013.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia Mag. Christian Traunfellner (od 01.11.2006)
 Ing. Branislav Ondrovič (od 01.11.2006)
 Ing. Jiří Dědina (od 03.04.2009)

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2013 je takáto:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
a	b	c	d	e
UNIQA Real Estate AG	6 639	100	100	-
Spolu	6 639	100	100	-

D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej zvierky spoločnosti UNIQA Personenversicherung AG, Untere Donaustrasse 21, 1029 Viedeň, Rakúska republika, ktorá je zároveň konečnou materskou spoločnosťou. Túto konsolidovanú účtovnú zvierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti alebo na adrese Obchodného súdu: Marxergasse 1a, 1030 Viedeň, Rakúska republika.

E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**(a) Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky**

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

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

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

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

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú od 1. júla 2010 úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby - budovy	20	zrýchlená	3,43 až 4,04
Stavby - ostatné	20	rovnomerná	5
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 12	rovnomerná	25 až 8,33
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

(c) 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.

(d) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

(e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

(f) 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.

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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 zvierke v tomto zistenom ocenení.

(h) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahu a ich daňovou základňou,
- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

(i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

(j) Cudzia mena

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.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený 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 zvierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, 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 zvierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

(k) 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.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 je uvedený v tabuľkách na stranách 5 až 6.

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre nasledovné prípady:

- Požiarne nebezpečenstvo (predmet poistenia Budova Bratislava) až do výšky 2 144 327 EUR
- Požiarne nebezpečenstvo (predmet poistenia Budova Košice) až do výšky 869 681 EUR
- Požiarne nebezpečenstvo (predmet poistenia Budova Trenčín) až do výšky 1 427 339 EUR
- Živelné nebezpečenia (predmet poistenia Budova Bratislava) až do výšky 2 144 327 EUR
- Živelné nebezpečenia (predmet poistenia Budova Košice) až do výšky 869 681 EUR
- Živelné nebezpečenia (predmet poistenia Budova Trenčín) až do výšky 1 427 339 EUR
- Voda z vodovodných zariadení (predmet poistenia Budova Bratislava) až do výšky 2 144 327 EUR
- Voda z vodovodných zariadení (predmet poistenia Budova Košice) až do výšky 869 681 EUR
- Voda z vodovodných zariadení (predmet poistenia Budova Trenčín) až do výšky 1 427 339 EUR
- Krádež a lúpež (predmet poistenia vonkajší vandalizmus Budova Bratislava, Košice, Trenčín), každá budova na hodnotu 1 660 EUR

Poznámky individuálnej účtovnej zvierky zostavenej k 31. decembru 2013

UNIQA Real, spol. s r.o.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ

2	0	2	0	8	1	8	9	5	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- Všeobecná zodpovednosť (predmet poistenia Škoda na majetku, živote a zdraví tretej osoby na území SR) až do výšky 165 970 EUR

UNIQA Real, spol. s r.o.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

31.12.2013

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie										
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok			
Prvotné ocenenie											
Stav na začiatku účtovného obdobia	345 312	4 474 067	9 074	0	0	0	0	0	0	0	4 828 453
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	345 312	4 474 067	9 074	0	0	0	0	0	0	0	4 828 453
Oprávky											
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	3 015 942	6 859	0	0	0	0	0	0	0	3 022 801
Prírastky	0	157 176	504	0	0	0	0	0	0	0	157 680
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	3 173 118	7 363	0	0	0	0	0	0	0	3 180 481
Opravné položky											
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota											
Stav na začiatku účtovného obdobia	345 312	1 458 125	2 215	0	0	0	0	0	0	0	1 805 652
Stav na konci účtovného obdobia	345 312	1 300 949	1 711	0	0	0	0	0	0	0	1 647 972

UNIQA Real, spol. s r. o.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

31.12.2012

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie									
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
	Pozemky	Stavby	Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu	
Prvotné ocenenie										
Stav na začiatku účtovného obdobia	345 312	4 442 324	9 074	0	0	0	0	0	0	4 796 710
Prírastky	0	0	0	0	0	0	31 743	0	0	31 743
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	31 743	0	0	0	0	-31 743	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	345 312	4 474 067	9 074	0	0	0	0	0	0	4 828 453
Oprávy										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	2 848 614	6 355	0	0	0	0	0	0	2 854 969
Prírastky	0	167 328	504	0	0	0	0	0	0	167 832
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	3 015 942	6 859	0	0	0	0	0	0	3 022 801
Opravné položky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota										
Stav na začiatku účtovného obdobia	345 312	1 593 710	2 719	0	0	0	0	0	0	1 941 741
Stav na konci účtovného obdobia	345 312	1 458 125	2 215	0	0	0	0	0	0	1 805 652

2. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2013	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	6 082	193	6 275
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	63	0	63
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	6 145	193	6 338

Veková štruktúra pohľadávok za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohl'advky k 31.12.2012 a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohl'advky spolu d
Dlhodobé pohl'advky			
Pohl'advky z obchodného styku	0	0	0
Pohl'advky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohl'advky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohl'advky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohl'advky	0	0	0
Dlhodobé pohl'advky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohl'advky			
Pohl'advky z obchodného styku	573	385	958
Pohl'advky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohl'advky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohl'advky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohl'advky a dotácie	0	0	0
Iné pohl'advky	0	0	0
Krátkodobé pohl'advky spolu	573	385	958

Pohl'advky podľa zostatkovej doby splatnosti sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Pohl'advky podľa zostatkovej doby splatnosti a	31.12.2013 b	31.12.2012 c
Pohl'advky po lehote splatnosti	193	385
Pohl'advky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	6 145	573
Krátkodobé pohl'advky spolu	6 338	958
Pohl'advky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohl'advky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohl'advky spolu	0	0

3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané účty v bankách. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Pokladnica, ceniny	0	0
Bežné bankové účty	119 670	43 742
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	119 670	43 742

4. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Ostatá	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	2 643	2 643
Poistenie	2 643	2 643
Ostatné	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Ostatné	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Ostatné	0	0
Spolu	2 643	2 643

G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti C a P.

2. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

a	k 31. 12. 2012 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	k 31. 12. 2013 f
Krátkodobé rezervy, z toho:	18 850	20 309	17 715	1 135	20 309
Zákonné rezervy krátkodobé					
Rezerva na prípravu daňového priznania	1 850	1 990	1 850	0	1 990
Rezerva na audit	2 000	0	2 000	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	3 850	1 990	3 850	0	1 990
Ostatné rezervy krátkodobé					
Peronálne služby UNIQA Real Estate AG	0	0	0	0	0
Peronálne služby UNIQA Real Estate Management GmbH	13 800	13 900	12 665	1 135	13 900
Rezerva-vstup do garáží	0	4 419	0	0	4 419
Užívanie nebytových priestorov-Dohoda o urovaní URA, s.r.o.	1 200	0	1 200	0	0
	15 000	18 319	13 865	1 135	18 319
Nevy fakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	15 000	18 319	13 865	1 135	18 319

Prehľad o rezervách za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2012)				Stav k 31.12.2012 f
	Stav k 31.12.2011 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
Krátkodobé rezervy, z toho:	9 850	18 850	7 414	2 436	18 850
Zákonné rezervy krátkodobé					
Rezerva na prípravu daňového priznania	1 850	1 850	1 850	0	1 850
Rezerva na audit	0	2 000	0	0	2 000
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	1 850	3 850	1 850	0	3 850
Ostatné rezervy krátkodobé spolu					
Personálne služby UNIQA Real Estate AG	8 000	0	5 564	2 436	0
Personálne služby UNIQA Real Estate Management GmbH	0	13 800	0	0	13 800
Užívanie nebytových priestorov - Dohoda o urovnaní URA, s.r.o.	0	1 200	0	0	1 200
Ostatné	0	0	0	0	0
	8 000	15 000	5 564	2 436	15 000
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	8 000	15 000	5 564	2 436	15 000

Nevyfakturované dodávky majetku

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

3. Závazky

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

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	113 486	93 649
Krátkodobé záväzky spolu	113 486	93 649
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	345 408	345 408
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	785 280	887 290
Dlhodobé záväzky spolu	1 130 688	1 232 698

4. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:		
– odpočítateľné	-1 218 595	-1 326 865
– zdaniteľné	1 647 972	1 805 652
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:		
– odpočítateľné	0	0
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	23
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	94 463	110 121
Zmena odloženého daňového záväzku	-15 658	-12 736
Zaúčtovaná ako náklad	-15 658	-12 736
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Iné	0	0

Novelou zákona č.595/2003 Z.z. bola stanovená sadzba dane z príjmov právnickej osoby na 22% , čo bolo zohľadnené v kalkulácii odloženej dane pre rok 2013.

Spoločnosť sa v roku 2013 rozhodla prerušiť daňové odpisovanie na budove v Trenčíne.

5. Pôžičky

Štruktúra pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. %	v	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2013	Suma istiny v eurách k 31.12.2013	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2012
a	b	c		d	e	f	g
Dlhodobé pôžičky							
od UNIQA Real Estate AG	EUR	3M Euribor+1%		31.12.2026	1 036 225	1 036 225	1 122 577
Dlhodobé pôžičky spolu					1 036 225	1 036 225	1 122 577
Krátkodobé pôžičky							
od UNIQA Real Estate AG	EUR	3M Euribor+1%		31.12.2014	86 352	86 352	86 352
Krátkodobé pôžičky spolu					86 352	86 352	86 352
Spolu					1 122 577	1 122 577	1 208 929

H. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Oblasť	Prenájom nehnuteľností		Služby súvisiace s nájmom		Iné		Spolu	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
odbytu a	b	c	d	e	f	g		
Slovenská republika	255 828	270 343	32 827	26 976	0	0	288 655	297 319
iné	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolu	255 828	270 343	32 827	26 976	0	0	288 655	297 319

2. Výnosy z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti

Prehľad o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2013	2012
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Zmluvné pokuty a penále	0	0
Poistná udalosť	0	0
Iné	0	0
Finančné výnosy, z toho:	9	12
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>9</i>	<i>12</i>
Výnosové úroky na bankovom účte	9	12
Ostatné finančné výnosy	0	0

3. Čistý obrat

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

	2013	2012
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	288 655	297 319
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	1 279	12
Čistý obrat spolu	289 934	297 331

I. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

1. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a mimoriadnych nákladoch:

	2013	2012
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	105 526	75 266
<i>Náklady voči auditorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>400</i>	<i>4 000</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej zvierky	400	4 000
Iné uisťovacie auditorské služby	0	0
Súvisiace auditorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	0	0
 <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	 <i>105 126</i>	 <i>71 266</i>
Služby vyplývajúce zo správy budovy	22 299	20 769
Personálne služby UNIQA Real Estate Management GmbH	12 765	11 364
Účtovnícke služby	12 480	10 745
Servisné práce	0	1 239
Nájom kolektora	664	664
Nájom nebytových priestorov	600	1 200
Právne poradenstvo	2 628	1 411
Náklady na prejazd do garáží	3 920	3 784
Daňové poradenstvo	7 353	1 905
Opravy	42 375	18 185
Ostatné	42	0
 Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	 14 913	 4 583
Koefficient DPH	9 381	-702
Poistné	5 285	5 285
Ostné pokuty, penále a úroky z omeškania	247	0
Iné	0	0
 Finančné náklady, z toho:	 15 940	 27 543
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka	0	0
 <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	 <i>15 940</i>	 <i>27 543</i>
Poistné	0	0
Nákladové úroky	15 773	27 396
Bankové poplatky	167	147

J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

Názov položky	2013			2012		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-11 315		100,00 %	15 209		100,00 %
teoretická daň		-2 603	23,00 %		2 890	19,00 %
Daňovo neuznané náklady	49 658	11 421	-100,94 %	167 832	31 888	209,67 %
Výnosy nepodliehajúce dani		0	0,00 %	0	0	0,00 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	-38 334	-8 817	77,92 %	-183 029	-34 776	-228,65 %
Zmena sadzby dane	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Spolu	9	1	0,00 %	12	2	0,01 %
Splatná daň z príjmov		1	0,00 %		2	0,01 %
Odložená daň z príjmov		-15 658	0,00 %		-12 736	0,00 %
Celková daň z príjmov		-15 657	0,00 %		-12 734	0,00 %

K. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH**1. Najatý majetok**

Spoločnosť nemá v nájme žiaden majetok.

2. Prehľad o podsúvahových položkách

Spoločnosť neviduje žiaden majetok na podsúvahových účtoch.

L. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Spoločnosť neviduje žiadne podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe (napr. poskytnuté záruky a pod.).

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.

2. Podmienены majetok

Spoločnosť neviduje žiaden podmienený majetok.

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárnych orgánov Spoločnosti neboli v roku 2013 vyplácané za ich činnosť v orgánoch Spoločnosti žiadne príjmy.

N. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť uskutočnila v priebehu účtovného obdobia nasledujúce transakcie so spriaznenými osobami (okrem transakcií s materskou účtovnou jednotkou a dcérskymi účtovnými jednotkami):

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2013	2012
a	b	c	d
Transakcie so sesterskými podnikmi			
Poistenie budovy - UNIQA Poist'ovňa, a.s.	11	5 285	5 285
Prenájom budovy - UNIQA poisťovňa, a.s.	11	254 600	269 115
Ostatné služby súvisiace s nájmom - UNIQA poisťovňa, a.s.	11	32 830	26 976
Personálne služby UNIQA Real Estate Management GmbH	11	12 765	11 364

Spoločnosť uskutočnila v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia nasledujúce transakcie s materskou spoločnosťou:

Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2013	2012
a	b	c	d
Materská spoločnosť			
Personálne služby UNIQA Real Estate AG	11	0	0
<i>z toho: realizované transakcie</i>	<i>11</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nákladové úroky z pôžičky od UNIQA Real Estate AG	08	15 773	27 396
<i>z toho: realizované transakcie</i>	<i>08</i>	<i>11 903</i>	<i>27 396</i>

Kód druhu obchodu:

08 – úver, pôžička

11 – iný obchod

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Pohľadávky z obchodného styku	6 275	959
Časové rozlíšenie (NBO-poistné)	2 643	2 643
Spolu aktíva	8 918	3 602
Ostatné dlhodobé záväzky (dlhodobá úročená pôžička)	1 036 225	1 122 577
Ostatné krátkodobé záväzky (krátkodobá úročená pôžička)	86 352	86 352
Ostatné záväzky (rezervy)	13 900	13 800
Ostatné záväzky v skupine	25 458	0
Spolu pasíva	1 161 935	1 222 729

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

Po 31. decembri 2013 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

P. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

a	Bežné účtovné obdobie				Stav k 31.12.2013 f
	Stav k 31.12.2012 b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	880 000	0	0	0	880 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	664	0	0	0	664
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-407 448	0	0	27 943	-379 505
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	27 943	4 342	0	-27 943	4 342
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	507 798	4 342	0	0	512 140

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav k 31.12.2011 b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav k 31.12.2012 f
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	970 000	0	90 000	0	880 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	664	0	0	0	664
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-412 734	0	0	5 286	-407 448
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	5 286	27 943	0	-5 286	27 943
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	569 855	27 943	90 000	0	507 798

Dňa 30. novembra 2012 došlo na základe rozhodnutia Spoločnosti k zníženiu ostatných kapitálových fondov vo výške 90 000 EUR. Daná čiastka bola vyplatená materskej spoločnosti 06. decembra 2012.

Účtovný zisk za rok 2012 bol rozdelený takto:

	2012
Účtovný zisk	27 943
Rozdelenie účtovného zisku	2013
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	27 943
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Iné	0
Spolu	27 943

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2013

UNIQA Real, spol. s r.o.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ

2	0	2	0	8	1	8	9	5	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2013 vo výške 4 342 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v spoločenskej zmluve.