

1. POPIS SPOLOČNOSTI

WBA Property Development s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá vznikla dňa 10. júna 2003 a zapísaná v Obchodnom registri dňa 24. júla 2003 vedenom v registri Okresného súdu Bratislava 1 v oddieli Sro vo vložke č. 45132/B. Spoločnosť sídli na Palisádach 33, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO 36 412 538.

Hlavnými činnosťami spoločnosti sú :

- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností
- administratívne práce
- kopírovacie a reprografické práce
- činnosť organizačných, ekonomických a účtovných poradcov
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- poradenská činnosť v oblasti stavebníctva v rozsahu voľnej živnosti
- inžinierska činnosť- obstarávateľské služby v stavebníctve
- prípravné práce k realizácii stavby
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15m, drobných stavieb a ich zmien
- výkon činnosti stavby vedúceho-pozemné stavby

Podiel spoločníkov na základnom imaní Spoločnosti spolu s údajmi o ich hlasovacích právach je nasledovný:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Výška hlasovacích práv
	Eur	%	
WBA Properties Limited	16 598	100	100
Spolu	16 598	100	100

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2013:

Štatutárny zástupca

Konateľ: Ing. Marek Morgenstern

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	3	3
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	3	3
počet vedúcich zamestnancov	0	0

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Účtovná závierka Spoločnosti za rok 2012 bola schválená dňa 3. 6. 2013.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady, metódy a spôsoby oceňovania, ktoré Spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2013 sú nasledovné:

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý nehmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

Goodwill/záporný goodwill vznikol ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a podielom Spoločnosti na reálnej hodnote obstaraného identifikovateľného majetku a záväzkov v deň obstarania.

Odpisovanie

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje do nákladov na základe predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého nehmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Softvér	3 roky	33,33%	rovnomerne
Oceniteľné práva	10 rokov	10%	rovnomerne
Goodwill	neobmedzená	nestanovená	zhodnotenia

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

b) Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov. Reprodukčná obstarávacia cena tohto majetku bola stanovená na základe znaleckého posudku alebo trhovou porovnávacou cenou.

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

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov na základe predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	20 rokov	5%	rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia, dopravné prostriedky	4 roky	25%	rovnomerne
Inventár	4 roky	25%	rovnomerne
Iný dlhodobý hmotný majetok	2 roky	50%	rovnomerne

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

c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

Pokiaľ dochádza k poklesu hodnoty pri finančnom majetku, ktorý sa ku dňu zostavenia účtovnej závierky nepreceňuje na reálnu hodnotu, rozdiel sa považuje za dočasné zníženie hodnoty a účtuje sa ako opravná položka.

d) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami s použitím metódy váženého aritmetického priemeru. Obstarávacia cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním (náklady na prepravu, clo, provízie, atď.). Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa znižuje na ich realizovateľnú hodnotu pomocou opravných položiek.

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

g) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené v dôsledku ocenenia finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roku od súvahového dňa.

h) 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.

i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

j) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, kapitálových fondov, zákonného rezervného fondu a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania, dary do hmotného majetku a pod.

k) Transakcie v cudzích menách

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na slovenskú menu kurzom vyhláseným Národnou bankou Slovenska platným ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke platným ku dňu, ku ktorému sa zostavuje. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Pri kúpe a predaji cudzej meny na slovenskú menu sa používa kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

l) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

m) Deriváty

Spoločnosť nepoužíva deriváty.

n) Finančný leasing

Spoločnosť účtuje o finančnom leasingu tak, že majetok obstaraný formou finančného leasingu je aktivovaný v deň prijatia predmetu leasingu v ocenení rovnajúcom sa istine. Leasingové splátky sú rozdelené medzi finančný náklad a zníženie nesplateného záväzku t.j. istinu. Finančný náklad sa účtuje do nákladov pri zachovaní vecnej a časovej súvislosti.

Majetok obstaraný formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov počas doby trvania leasingovej zmluvy. Nájomné za majetok obstaraný formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov rovnomerne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

o) Daň z príjmu

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

O odloženom daňovom záväzku účtuje Spoločnosť vždy, o pohľadávke pokiaľ je realizovateľná.

p) Dotácie/Investičné ponuky

Spoločnosť nezískala žiadne dotácie ani investičné ponuky.

4. DLHODOBÝ MAJETOK

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť v roku 2013 neobstarala ani neevidovala žiaden dlhodobý nehmotný majetok.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť v roku 2013 neobstarala ani neevidovala žiaden dlhodobý nehmotný majetok.

b) Dlhodobý finančný majetok

v celých Eur	31.12.2012	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2013	Opravné položky
Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	0	1 992	0	0	1 992	0
Spolu	0	1 992	0	0	1 992	0

Podniky s podstatným vplyvom k 31. decembru 2013

Názov spoločnosti	VL Invest, s.r.o.
Sídlo spoločnosti	Šulekova 2, Bratislava
Podiel v %	30
Vlastné imanie (v celých Eur)	1 404
Zisk/strata bežného roku (v celých Eur)	5 316

5. ZÁSoby

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Tovar na sklade a v predajniach	10 000	10 000
Spolu	10 000	10 000

6. POHLADÁVKY

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Krátkodobé		
Poskytnuté krátkodobé pôžičky	250 079	228 347
Pohľadávky z obchodného styku	133 130	72 720
Pohľadávky voči štátnemu rozpočtu	4 677	6512
Spolu	387 886	307 579

7. FINANČNÉ ÚČTY

v celých Eur	31.12.2012	Prírastky	Úbytky	Opravná položka	Precenenie s vplyvom na vlastné imanie	31.12.2013
Pokladnica a ceniny	9 454	4 178	11 553	0	0	2 079
Bankové účty	12 972	418 092	427 812	0	0	3 251
Spolu	22 426	422 270	439 366	0	0	5 330

8. OPRAVNÉ POLOŽKY

Spoločnosť nevytvárala opravné položky k aktívam.

9. ČASOVÉ ROZLIŠENIE NÁKLADOV A PRÍJMOV

Významné položky nákladov budúcich období.

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Domény a internetové služby	681	26
Služby CompanyHouse s.r.o.	363	0
Príjmy budúcich období	36 391	0
Spolu	37 434	26

10. VLASTNÉ IMANIE

v celých Eur	Základné imanie	Vlastné imanie	Emisné ážio	Zákonný rezervný fond	Ostatné kapitálové fondy	Oceňovacie rozdiely	Fondy zo zisku	Výsledok hospodárenia	Spolu
31. december 2012	16 598			1 660				35 718	53 976
oprava VH								-1 163	-1 163
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie								463	463
31. december 2013	16 598			1 660				35 018	53 276
31. december 2011	16 598			1 660				-20 357	-2 099
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie								56 075	56 075
31. december 2012	16 598			1 660				35 718	53 976

11. REZERVY

v celých Eur	31.12.2012	Tvorba rezerv	Použitie rezerv	Zrušenie rezerv	31.12.2013
Rezerva na nevyčerpanú dovolenku	101	662	101	0	662
Rezerva na uloženie UZ	160	0	160	0	0
Spolu	101	662	101	0	662

12. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Zavazky zo socialneho fondu	1 328	1 128
Spolu	1 328	1 128

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Závazky z obchodného styku	112 674	155 685
Závazky voči zamestnancom	3 188	3 138
Závazky voči orgánom soc. zabezpečenia	2 169	2 099
Krátkodobé depozity	0	0
Závazky voči štátnemu rozpočtu	0	-
Spolu	118 030	160 923

14. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Krátkodobé finančné výpomoci	232 111	125 145
Spolu	232 111	125 145

15. ČASOVÉ ROZLIŠENIE VÝNOSOV

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Výdavky budúcich období	34 800	0
Spolu	34 800	0

16. DERIVÁTY

Spoločnosť nemá uzavreté derivátové zmluvy ani neúčtovala o derivátoch k 31. decembru 2013.

17. DAŇ Z PRÍJMOV

v celých Eur	2013	2012
Výsledok hospodárenia pred zdanením	463	56 075
Daň z príjmov vypočítaná použitím príslušnej sadzby	106	10 654
trvalo pripočítateľné/odpočítateľné rozdiely	253	184
použitie daňových strát z minulých rokov	359	10 838
Daň z príjmov	0	0
Splatná daň z príjmov	0	0
Odložená daň z príjmov	0	0
Daň z príjmov	0	0

18. LEASING

Spoločnosť neobstarala majetok formou finančného alebo operatívneho leasingu.

19. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2013 podmienené záväzky alebo aktíva.

20. NÁKLADY A VÝNOSY

Náklady

v celých Eur	2013	2012
Spotreba materiálu	1 528	2 193
Pohonné hmoty	4 535	4 712
Účtovníctvo	9 857	7 120
Nájomné	8 255	5 019
Nájom vozidiel	7 800	8 987
Projektový manažment	45 357	3 761
Stavebná príprava	114 146	410 997
Dane a poplatky	246	70
Informačné služby	3 627	2 285
Mzdové a sociálne náklady	73 517	51 201
DHM	6 332	0
Ostatné služby	3 349	1 477
Úroky z pôžičiek	18 308	17 845
Prenájom pracovnej sily	54 003	0
Náklady na marketing	12 835	0
Ostatné náklady	1 164	5
Spolu	364 859	515 672

Výnosy

v celých Eur	2013	2012
Tržby z predaja vlastných služieb	343 588	697 954
Iné prevádzkové výnosy - úroky	21 734	4 223
Spolu	365 322	702 177

