

Poznámky k účtovným výkazom za rok 2016

Hodnotové údaje sú uvedené v celých EUR (pokiaľ nie je uvedené inak). Čísla uvedené za položkou v zátvorkách alebo v stĺpcoch sú odvolávky na riadok alebo stĺpec príslušného výkazu (súvaha alebo výkaz ziskov a strát).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	Realitná spoločnosť Slovenskej sporiteľne, a.s. („spoločnosť“) Tomášikova 48, 832 10 Bratislava
Dátum založenia	8. december 2006
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	13. január 2007
Hospodárska činnosť	Sprostredkovanie predaja, kúpy a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť),

Realitná spoločnosť Slovenskej sporiteľne, a.s. (ďalej len „spoločnosť“), IČO 36 725 234, so sídlom Tomášikova 48, 832 10 Bratislava bola založená dňa 8. decembra 2006 a zaregistrovaná dňa 13. januára 2007 do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 4063/B.

Hlavné činnosti spoločnosti:

- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom – obstarávateľská činnosť spojená s prenájomom,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb v rozsahu voľnej živnosti,
- automatizované spracovanie údajov,
- prieskum trhu,
- poskytovanie software - predaj hotových programov na základe zmluvy s autorom,
- administratívne práce,
- reklamná, propagačná a inzertná činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- inžinierska činnosť – obstarávateľská činnosť v stavebníctve,
- rozpočtovanie a kalkulácia stavieb,
- organizovanie dobrovoľných dražieb,
- prenájom hnutelých vecí.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Realitná spoločnosť Slovenskej sporiteľne, a.s. sa zaoberala v účtovnom období najmä sprostredkovaním predaja a kúpy nehnuteľností a dopredajom nebytových priestorov v projekte „Rezidencia Grunty – Líščie údolie“. Spoločnosť v októbri 2015 obstarala hnutelné predmety od spoločnosti v skupine Leasing Slovenskej sporiteľne, a.s., ktoré ďalej prenajíma formou operatívneho prenájmu. Spoločnosť na základe zmluvy o predaji časti podniku zo dňa 13. apríla 2016 predala časť podniku týkajúcu sa prenájomu hnutelých vecí (operatívny leasing) spoločnosti LeasePlan Slovakia, s.r.o. s účinnosťou od 1. mája 2016.

2. Zamestnanci

	2016	2015
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	3	3
Stav zamestnancov, ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	3	3
počet vedúcich zamestnancov	1	0

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Realitná spoločnosť Slovenskej sporiteľne, a.s. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2016 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2015

Účtovnú závierku spoločnosti Realitná spoločnosť Slovenskej sporiteľne, a.s. za rok 2015 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 19. júna 2016.

5. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Predstavenstvo	člen	Mgr. Andrea Trégerová (od 4.5.2016)
	predseda	JUDr. Zdenka Polednáková (od 4.5.2016)
Dozorná rada	člen	Ing. Štefan Máj (od 21.6.2010)
	člen	Mgr. Vladimír Krno (od 25.7.2011)
	člen	Mgr. Ing. Zdeněk Románek, MBA (od 10.12.2015)

6. Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Akcionári	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	v EUR	v %	v %
Služby SLSP, s.r.o.	29 672	100	100

Zmena akcionára nastala k 30.9.2015.

7. Konsolidovaná účtovná závierka

Realitná spoločnosť Slovenskej sporiteľne, a.s. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Služby SLSP, s.r.o. so sídlom Tomášikova 48, 832 01 Bratislava, ktorej materská spoločnosť je Slovenská sporiteľňa, a. s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava.

Slovenská sporiteľňa, a.s. je bezprostredne konsolidujúcou spoločnosťou, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny podnikov konsolidovaného celku.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a.s. za rok končiaci sa 31. decembra 2016, bude po zostavení sprístupnená v jej sídle v Bratislave, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava a bude uložená v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, ktorý vedie Registrový súd v Bratislave, Záhradnícka 10.

Erste Group Bank AG, so sídlom Am Belvedere 1, 1100 Viedeň, Rakúsko je najvyššou konsolidujúcou jednotkou a zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny podnikov konsolidovaného celku.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti Erste Group Bank AG za rok končiaci sa 31. decembra 2016 bude po zostavení sprístupnená na rakúskom súde Firmenbuchgericht Viedeň, Marxergasse 1a, 1030 Viedeň.

Bezprostredná materská spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s. a konečná materská spoločnosť Erste Group Bank AG zostavujú konsolidovanú účtovnú závierku podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách meny Euro.
2. Účtovná závierka za rok 2016 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. Účtovníctvo sa vedie 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.
4. 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.

5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (hlavne prepravné, montáž, prípadne ďalšie náklady súvisiace s obstaraním majetku). Ako dlhodobý nehmotný majetok spoločnosť účtuje majetok, ktorého vstupná cena je vyššia ako 2400 EUR a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok. Ako dlhodobý hmotný majetok spoločnosť účtuje majetok, ktorého vstupná cena je vyššia ako 1700 EUR a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok.
- b) Drobný hmotný majetok do výšky 1700 EUR sa jednorazovo uplatní v nákladoch spoločnosti v roku obstarania.
- c) Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:
 - Výrobky – projekt „Rezidencia Grunty – Líščie údolie“ sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňajú priame náklady vynaložené na výstavbu projektu, ďalej náklady, ktoré priamo súvisia s projektom (predovšetkým náklady stavebného manažmentu) a ostatné náklady, pri ktorých je možné určiť, že boli vynaložené v súvislosti so zhotovením projektu (úroky z úveru na projekt do momentu ukončenia výstavby a predaja projektu).

Výnosy z predaja bytov a nebytových priestorov spoločnosť účtuje do výnosov v okamihu kedy prechádzajú na kupujúceho významné riziká a vlastnícke práva, t. j. pri odovzdaní bytu alebo nebytového priestoru klientom. Tieto výnosy sú vykázané v riadku 4 výkazu ziskov a strát „Tržby z predaja vlastných výrobkov“.

- d) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou.
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
- h) Úvery – menovitou hodnotou.

Úroky z úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia. Úroky z úverov použitých na financovanie výstavby projektu podľa bodu c) oceňovacia cena zásob sú súčasťou ocenenia týchto zásob.

- i) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- j) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 22 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

- k) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužívané daňové odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.
- l) Spoločnosť účtuje o odložených daňových záväzkoch v plnej výške. O odložených daňových pohľadávkach spoločnosť účtuje v rozsahu, v ktorom je pravdepodobné, že bude schopná tieto aktíva realizovať.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť tvorí rezervy na nevyčerpané dovolenky, nevyplatené odmeny, bonusy a s nimi súvisiace náklady na sociálne zabezpečenie, rezervy na overenie účtovnej závierky audítorom a nevyfakturované dodávky a služby. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- Opravné položky – tvoria sa na základe zásady opatrnosti k účtom majetku, ak je zníženie hodnoty v účtovníctve pravdepodobné. Spoločnosť tvorí opravné položky k zásobám - projekt „Rezidencia Grunty – Lišcie údolie“ vo výške negatívneho rozdielu medzi sumou vynaloženou na výstavbu projektu, nákladov na jeho správu a predaj a sumou, ktorú spoločnosť očakáva pri predaji bytov a nebytových priestorov.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	30 rokov	3,33 %
Inventár	6 rokov	16,70 %
Dlhodobý nehmotný majetok	4 roky	25,00 %

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov platných pre zrýchlené odpisovanie.

Dlhodobý hmotný majetok prenajímaný formou lízingu (podľa leasingovej zmluvy účtovaný ako operatívny leasing) sa odpisuje nasledovným spôsobom:

OPERATÍVNY LEASING

Účtovné odpisy sú rovnomerné počas doby trvania zmluvy o operatívnom leasingu, vypočítané z obstarávacej hodnoty majetku zníženej o očakávanú predajnú cenu po ukončení operatívneho prenájmu.

11. Prepočet údajov v cudzích menách na menu euro

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 a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Počas roka 2016 spoločnosť nemenila postupy účtovania.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**1. Závazky (r.122 súvahy)****1.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny:**

Položka	31. december 2016	31. december 2015
Závazky z obchodného styku (r. 123)	34 576	21 977
Nevyfakturované dodávky (r. 123)	-	11 623
Závazky voči zamestnancom (r. 131)	5 007	117
Závazky zo sociálneho poistenia (r. 132)	3 660	-
Daňové záväzky a dotácie (r. 133)	4 123	2 879
Spolu	47 366	36 596

Spoločnosť k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 neeviduje záväzky po lehote splatnosti.

1.2. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Názov položky	2016	2015
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	47 366	36 596
Krátkodobé záväzky spolu	47 366	36 596
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	31	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	31	-

1.3. Závazky voči spriazneným osobám

Spoločnosť neevidovala k 31. decembru 2016 a 31. decembru 2015 žiadne neuhradené záväzky voči spriazneným osobám.

2. Náklady a výnosy výnimočného charakteru – predaj časti podniku (r. 09 a r. 26 výkazu ziskov a strát)

Realitná spoločnosť Slovenskej sporiteľne, a.s. na základe zmluvy o predaji časti podniku zo dňa 13. apríla 2016 predala časť podniku týkajúcu sa prenájmu hnuteľných vecí (operatívny leasing) spoločnosti LeasePlan Slovakia, s.r.o., so sídlom Ševčenkova 34, 851 01 Bratislava, zapísanú v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka 56092/B, IČO:44 558 970 spolu so všetkými právami a povinnosťami týkajúcimi sa predávanej časti podniku. Deň účinnosti zmluvy je 1. máj 2016.

Názov položky	Suma
Náklady na predaj časti podniku – operatívny leasing	(4 404 359)
Výnosy z predaja časti podniku – operatívny leasing	4 902 278
Zisk/Strata z predaja časti podniku	497 919

IV. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Mzdy a odmeny (tantiémy) orgánov spoločnosti:

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov štatutárnych orgánov	
	2016	2015
Peňažné príjmy	120 915	168 819
Nepeňažné príjmy	180	320
Spolu	121 095	169 139

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť neeviduje žiadne iné aktíva a pasíva k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015.

VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31.decembri 2016 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.