

**INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE****1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti**

GALVÁNIHO 3, s.r.o.  
Galvániho 15/B, 821 04 Bratislava

Spoločnosť GALVÁNIHO 3, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 3. januára 2006 zakladateľskou listinou a do obchodného registra bola zapísaná 17. januára 2006: (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 39067/B).

**2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom.

**3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

**4. Informácie o skupine**

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Lindner Group KG, Bahnhofstrasse 27, D-94424 Arnstorf, Nemecko. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať v sídle uvedenej spoločnosti Lindner Holding KGaA.

**5. Zamestnanci**

|  | 2016 | 2015 |
|--|------|------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov | 6    | 5    |

**6. Údaje o neobmedzenom ručení**

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

**7. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2015, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 28. septembra 2016.

**8. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2015 bola uložená do registra účtovných závierok 6. septembra 2016.

**9. Schválenie audítora**

Spoločnosť MANDAT AUDIT, s.r.o. vykonáva overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

**10. Informácie o orgánoch spoločnosti**

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2016 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2015: žiadne).

## INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2016 je takáto:

| Spoločník                                     | Výška podielu na základnom imaní |            | Podiel na hlasovacích právach | Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI |
|---|----------------------------------|------------|-------------------------------|--|
|   | absolútne                        | v %        | v %                           | v %  |
| Lindner Vermögensverwaltungs GmbH,<br>Nemecko | 6 639                            | 100        | 100                           | -  |
| <b>Spolu</b>                                  | <b>6 639</b>                     | <b>100</b> | <b>100</b>                    | <b>-</b>                                       |

## INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

### (a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. Spoločnosť prehodnotila v roku 2015 dobu odpisovania budovy.

V účtovnom období 2016 Spoločnosť nevykonala opravy významných chýb minulých účtovných období.

### (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, poisťné a pod.).

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

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína dňom uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa účtuje priamo do spotreby. 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 % |
|------------------|--|--------------------|---------------------------|
| Budova           | 40                                     | lineárna           | 2,5                       |
| Počítač          | 4                                      | lineárna           | 25                        |
| Osobný automobil | 4                                      | lineárna           | 25                        |

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

V účtovnom období od 1. januára do 31. decembra 2015 Spoločnosť pri budove upravila dobu odpisovania z 20 rokov na 40 rokov.

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov.

Údaje o záložných právach k dlhodobému hmotnému majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| Dlhodobý hmotný majetok                                     | Hodnota za bežné účtovné obdobie |
|---|----------------------------------|
| Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo | 14 500 000                       |

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou až do výšky 35 722 000 EUR (2015: 35 722 000 EUR).

**(c) Pohľadávky**

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevykonalné pohľadávky vytvorením opravnej položky.

**(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 výnosy budúcich období**

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

**(f) Zníženie hodnoty majetku a opravné položky**

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

| Charakteristika majetku | Odhad zníženia hodnoty majetku | Vytvorená opravná položka |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Pohľadávky              | 322 224                        | 322 224                   |

Pravidlá pre tvorbu opravnej položky k pohľadávkam:

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Nad 180 dní po splatnosti | 50%  |
| Nad 360 dní po splatnosti | 100% |

**(g) Rezervy**

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

**(h) 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.

**(i) Zamestnanecké požitky**

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

**(j) Odložené dane**

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

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

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

**(k) Cudzia mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, 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 závierka, 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.

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

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

**(m) Porovnateľné údaje**

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

**(n) Oprava chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

**INFORMÁCIE O ÚDAJOCH V SÚVAHE A VÝKAZE ZISKOV A STRÁT****1. Goodwill/ záporný goodwill**

Nemá náplň

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

Nemá náplň

**3. Závazky**

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

|   | 31. 12. 2016   | 31. 12. 2015   |
|---|----------------|----------------|
| Závazky po lehote splatnosti                                    | 24 932         | 29 109         |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 275 649        | 364 170        |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                 | <b>300 581</b> | <b>393 279</b> |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov  | 997 823        | 148 885        |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov           | 0              | 0              |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                   | <b>997 823</b> | <b>148 885</b> |

**Odložený daňový záväzok**

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|   |   | 31. 12. 2016  | 31. 12. 2015  |
|---|---|---------------|---------------|
| Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku  | a | 310 844       | 311 969       |
| daňovou základňou, z toho:                        |   |               |               |
| – odpočítateľné                                   |   | -97 299       | -55 519       |
| – zdaniteľné                                      |   | 408 143       | 367 488       |
| Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov | a | -24 483       | -29 498       |
| daňovou základňou, z toho:                        |   |               |               |
| – odpočítateľné                                   |   | -24 483       | -29 498       |
| – zdaniteľné                                      |   | 0             | 0             |
| Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti       |   | 0             | 0             |
| Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty         |   | 0             | 0             |
| Sadzba dane z príjmov (v %)                       |   | 21            | 22            |
| <b>Odložená daňová pohľadávka</b>                 |   | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Uplatnená daňová pohľadávka</b>                |   | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| Zaučtovaná ako zníženie nákladov                  |   | 0             | 0             |
| Zaučtovaná do vlastného imania                    |   | 0             | 0             |
| <b>Odložený daňový záväzok</b>                    |   | <b>60 136</b> | <b>62 144</b> |
| <b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>          |   |               |               |
| Zaučtovaná ako náklad                             |   | -2 008        | -22 278       |
| Zaučtovaná do vlastného imania                    |   |               |               |

**Sociálny fond**

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

|  | 31. 12. 2016        | 31. 12. 2015        |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Začiatkový stav sociálneho fondu</b>    | <b>1 899</b>        | <b>1 337</b>        |
| Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov | 610                 | 562                 |
| Tvorba sociálneho fondu zo zisku           | 0                   | 0                   |
| Ostatná tvorba sociálneho fondu            | 0                   | 0                   |
| <i>Tvorba sociálneho fondu spolu</i>       | <i>610</i>          | <i>562</i>          |
| <i>Čerpanie sociálneho fondu</i>           | <i>0</i>            | <i>0</i>            |
| <b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>   | <b><u>2 509</u></b> | <b><u>1 899</u></b> |

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

**Bankové úvery**

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky                   | Mena | Úrok p.a.<br>v %                 | Dátum<br>splatnosti | Suma istiny<br>v eurách<br>k 31.12.2016 | Suma istiny<br>v eurách<br>k 31.12.2015 |
|---------------------------------|------|----------------------------------|---------------------|---|---|
| <b>Dlhodobé bankové úvery</b>   |      |                                  |                     |   |   |
| Bankový úver                    | EUR  | 2,89 %<br>p.a.                   | 31.3.2023           | 5 625 000                               | 6 525 000                               |
| Bankový úver                    | EUR  | 1,959 % p.a.<br>+ 6 M<br>EURIBOR |                     | 0                                       | 2 387 500                               |
|                                 |      |                                  |                     | <b><u>5 625 000</u></b>                 | <b><u>8 912 500</u></b>                 |
| <b>Krátkodobé bankové úvery</b> |      |                                  |                     |   |   |
| Bankový úver                    | EUR  |                                  |                     | 0                                       | 0                                       |
| Kreditné platobné karty         | EUR  |                                  |                     | 0                                       | 0                                       |
|                                 |      |                                  |                     | <b><u>0</u></b>                         | <b><u>0</u></b>                         |
| <b>Spolu</b>                    |      |                                  |                     | <b><u>5 625 000</u></b>                 | <b><u>8 912 500</u></b>                 |

Na zabezpečenie investičného úveru bolo v prospech banky zriadené záložné právo na 14 500 000 EUR (záložné právo k úveru je popísané na str. 2 poznámok).

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| typ záložného práva       | garant             |
| zmenka                    | GALVÁNIHO 3 s.r.o. |
| kolaterál                 | Lindner AG         |
| postúpenie príjmu z nájmu | GALVÁNIHO 3 s.r.o. |

Bankové úvery sú dlhodobé, pričom krátkodobá časť vo výške 900 000 EUR je splatná do jedného roka, a preto je vykazovaná ako krátkodobá.

Štruktúra pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky                                 | Mena | Úrok<br>p.a.<br>v % | Dátum<br>splatnosti | Suma istiny<br>k 31.12.2016 | Suma istiny<br>k 31.12.2015 |
|---|------|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Dlhodobé pôžičky</b>                       | EUR  | 3,25                | 31.12.2018          | 900 000                     | 0                           |
| <b>Dlhodobé pôžičky spolu</b>                 |      |                     |                     | <b>900 000</b>              | <b>0</b>                    |
| <b>Krátkodobé pôžičky</b>                     |      |                     |                     | 0                           | 0                           |
| <b>Krátkodobé pôžičky spolu</b>               |      |                     |                     | <b>0</b>                    | <b>0</b>                    |
| <b>Krátkodobé finančné výpomoci</b>           |      |                     |                     |                             |                             |
| <b>Krátkodobé finančné výpomoci<br/>spolu</b> |      |                     |                     | <b>0</b>                    | <b>0</b>                    |
| <b>Spolu</b>                                  |      |                     |                     | <b>900 000</b>              | <b>0</b>                    |

#### 4. Informácie o vlastných akciách

Nemá náplň

#### 5. Informácie o výnosoch a nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Nemá náplň

### INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

#### 1. Podmienený majetok

Nemá náplň

#### 2. Podmienené záväzky

Spoločnosť nemá podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

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. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

#### 3. Ostatné finančné povinnosti

Nie sú.

#### 4. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme parkovacie miesta od tretej osoby. Ročné nájomné predstavuje 103 560 EUR.

#### 5. Prenajatý majetok

Nemá náplň

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

Po 31. decembri 2016 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.