

Čl. I**Všeobecné informácie**

- (1) Názov a sídlo právnickej osoby (ďalej len „Spoločnosť“):

REAL HOUSE - REALITY, s. r. o.

Rubínová 616/2

010 09 Žilina

Opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky v nadväznosti na predmet podnikania účtovnej jednotky:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
 - sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby
 - sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
 - sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
 - uskutočňovanie stavieb a ich zmien
 - reklamné a marketingové služby
 - prieskum trhu a verejnej mienky
 - činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
 - elektroenergetika
- (2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce účtovné ku dňu zostavenia účtovnej závierky nebola schválená.

- (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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

- (4) Údaje o skupine účtovných jednotiek:

Účtovná závierka Spoločnosti sa nezahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky.

- (5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	1	1

Čl. II**Informácie o orgánoch spoločnosti**

- (1) Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2016 poskytnuté žiadne záruky, pôžičky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov.

Čl. III**Informácie o prijatých postupoch**

- (1) Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Nepretržitosť pokračovania v činnosti

K 31. decembru 2016 Spoločnosť vykázala záporné vlastné imanie vo výške 2 457 tis. EUR (k 31. decembru 2015: 3 630 tis. EUR). Krátkodobé záväzky Spoločnosti vrátane krátkodobej časti bankových úverov sú nižšie ako obežný majetok o 705 tis. EUR (k 31. decembru 2015: o 1 070 tis. EUR). Spoločnosť v roku 2016 dosiahla zisk vo výške 1 172 tis. EUR (k 31. decembru 2015 stratu vo výške 1 627 tis. EUR), ktorý bol významne ovplyvnený rozpustením rezervy na súdny spor vo výške 1 434 tis. EUR. Spoločnosť v predchádzajúcich obdobiach dosahovala straty z hospodárskej činnosti a následne aj z finančnej činnosti. Vedenie Spoločnosti zvážilo uvedené výsledky a usúdilo, že Spoločnosť dosahuje stratu najmä vplyvom výšky odpisov 1 559 tis. EUR (k 31. decembru 2015: 1 559 tis. EUR) a výšky nákladových úrokov, ktorými sa splácajú úvery Spoločnosti, k 31. decembru 2016 vo výške 249 837 EUR (k 31. decembru 2015: 320 522 EUR).

Vedenie Spoločnosti si je vedomé, že minulé výsledky hospodárenia naznačujú existenciu významnej neistoty týkajúcej sa súčasných a budúcich udalostí alebo podmienok, ktoré vyvolávajú závažné pochybnosti o schopnosti Spoločnosti naďalej pokračovať nepretržite vo svojej činnosti.

Spoločnosť je financovaná prostredníctvom bankového úveru, z ktorého celkového zostatku k 31. decembru 2016 vo výške 6 211 230 EUR je 930 232 EUR krátkodobá časť splatná do 1 roka. Zabezpečenie bankového úveru je popísané v č. IV bod 1 b). Spoločnosť je tiež financovaná prostredníctvom dlhodobých pôžičiek poskytnutých vlastními Spoločnosti v celkovej výške 1 199 655 EUR (k 31. decembru 2015: 1 147 004 EUR). Uvedené pôžičky nie sú zabezpečené.

Spoločnosť pôsobí v regulovanom odvetví, kde sú ceny vyprodukovanej energie pevne stanovené rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví až do roku 2025. Uvedená cena za vyprodukovanú energiu dostatočne pokrýva finančné potreby Spoločnosti, a preto Spoločnosť dosiahla medziročný nárast v peňažných prostriedkoch o 679 tis. EUR po úhrade všetkých krátkodobých záväzkov a záväzkov plynúcich zo zmlúv.

Vedenie Spoločnosti si je vedomé stability ekonomického prostredia, schopnosťou generovať dostatočné peňažné toky na splácanie krátkodobých záväzkov a zároveň mať dostatočnú finančnú kapacitu na pokrytie jednorazových významných výdavkov. Z uvedeného dôvodu vedenie Spoločnosti pokladá použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti pri zostavení závierky Spoločnosti k 31. decembru 2016 ako správne a verné zobrazenie skutočností.

- (2) Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne, s výnimkou tých, ktoré boli vyvolané zmenou legislatívy. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- (3) Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:

a) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

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

b) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nevymožiteľným pohľadávkam.

c) Finančné účty

Finančné účty tvoria peniaze v hotovosti, ceniny a účty v bankách. Finančné účty sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

d) 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. Položky časového rozlíšenia sa rozdeľujú na krátkodobé a dlhodobé.

e) 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.

Spoločnosť tvorila rezervu najmä na audit a nevyčerpané dovolenky vrátane sociálneho zabezpečenia.

f) Záväzky

Záväzky sa pri ich vzniku 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.

g) 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. Položky časového rozlíšenia sa rozdeľujú na krátkodobé a dlhodobé.

h) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke v deň, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú podľa povahy na ťarchu účtu 563 – Kurzové straty alebo v prospech účtu 663 – Kurzové zisky.

i) Daň z príjmov

Daň z príjmov sa skladá zo splatnej dane a odloženej dane. Splatná daň z príjmov sa počíta zo základu dane sadzbou určenou pre právnické osoby v § 15 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov. Pri výpočte základu dane sa vychádza z výsledku hospodárenia, ktorý sa zvýši o sumy, ktoré nemožno podľa zákona o dani z príjmov zahrnúť do daňových výdavkov a o sumy, ktoré nie sú súčasťou výsledku hospodárenia, ale podľa zákona o dani z príjmov sú zahrňované do základu dane a zníži sa o sumy, ktoré sú súčasťou výsledku hospodárenia, ale podľa zákona o dani z príjmov sa nezahŕňajú do základu dane.

Odložená daň z príjmov vyplýva z:

- dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, a
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnat voči budúcemu základu dane.

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

Spoločnosť v roku 2016 vypočítala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 513 041,28 Eur ale o nej neúčtovala z dôvodu opatrnosti, keďže nebolo pravdepodobné, či bude možné dočasné rozdiely vyrovnat voči budúcemu základu dane.

- (4) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok, pričom sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy:

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, kedy bol majetok uvedený používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, kedy bol majetok uvedený používania. Pozemky sa neodpisujú. Dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena je nižšia ako 1 700 Eur sa odpisuje ako drobný dlhodobý hmotný majetok.

Predpokladaná doba používania dlhodobého majetku, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Neobežný majetok	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Odpisová sadzba v %
Stavebné časti FVE	20	rovnomerná	5
Panely, meniče a monitorovací systém FVE	6	rovnomerná	16,67
Technológie trafostanice a oplatenie FVE	12	rovnomerná	8,33
Vysokonapäťová prípojka pre FVE	20	rovnomerná	5

Čl. IV

Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

- (1) Informácie o záväzkoch, a to o:

a) celkovej sume záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov:

Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov je 2 760 124,28 Eur a pozostáva z bankového úveru vo výške 1 560 470 Eur od Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG a z pôžičky od spoločníkov vo výške 1 199 654,28 Eur.

b) celkovej sume zabezpečených záväzkov, opise a spôsoboch zabezpečenia záväzkov:

Na zabezpečenie bankového úveru bolo zriadené záložné právo na všetky existujúce ako aj budúce pohľadávky záložcov vrátane príslušenstva voči Spoločnosti. Záložcami sú spoločníci Golden Sun Power AG a REG Energie UG (haftungbeschränkt) & Co. KG. Suma zabezpečeného záväzku ku koncu bežného účtovného obdobia je 6 211 630 Eur. Záložné právo vzniklo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo dňa 25. októbra 2010. Zároveň bola uzatvorená aj Zmluva o založení záložného práva na obchodné podiely. Záložným veriteľom v oboch zmluvách je Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG a záložcami sú spoločníci Golden Sun Power AG a REG Energie UG (haftungbeschränkt) & Co. KG.

- (2) Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:

a) Spoločnosť vytvorila opravnú položku k pohľadávkam vo výške 167 785,91 Eur.

b) Spoločnosť rozpustila rezervu na exekučný rozkaz vo výške 1 433 463,37 Eur vrátane príslušenstva z dôvodu neopodstatnenosti, keďže došlo k mimosúdnemu vysporiadaniu nárokov jednotlivých strán a žiadosť o zastavenie exekúcie bola doručená súdu.

Čl. V

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

- (1) Informácie o podmienených záväzkoch a podmienenom majetku:

Spoločnosť neeviduje žiadne iné aktíva a pasíva okrem tých, ktoré sú uvedené v súvahe.

- (2) Spoločnosť nevykazuje žiadne iné finančné povinnosti okrem tých, ktoré sú vykázané v súvahe.

Čl. VI

Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

- (1) V roku 2017 Spoločnosť podala žalobu na Okresný súd Žilina v právnej veci proti žalovanému Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a.s. o zaplatenie 250 365,84 € s príslušenstvom.
- (2) Rozhodnutím súdu zo dňa 2. júna 2017 bolo rozhodnuté, že bývalý konateľ Spoločnosti uhradí Spoločnosti náhradu škody vo výške 80 000 Eur.

Čl. VII

Ostatné informácie

- (1) Účtovná jednotka neposkytuje služby vo verejnom záujme a nevykonáva osobitnú kategóriu priemyselnej výroby. Na účtovnú jednotku sa nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.