

## A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

### 1. Všeobecné informácie o spoločnosti

Názov spoločnosti: WM Michalovce, s. r. o., v minulosti MID Michalovce, s. r. o. (ďalej len Spoločnosť)  
Sídlo spoločnosti: Krížkova 9, Bratislava 811 04

Spoločnosť bola založená 05.11.2007 a do obchodného registra bola zapísaná 08.12.2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 49408/B).

### 2. Predmet činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom - obstarávateľská činnosť
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb v rozsahu voľnej živnosti
- reklamná a propagačná činnosť
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

### 3. Schválenie účtovnej závierky zostavenej za predchádzajúce obdobie

- Účtovná závierka bola schválená riadnym valným zhromaždením.

 ÁNO NIE

Účtovná závierka k 31.12.2016 za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená uznesením valného zhromaždenia Spoločnosti dňa 10.05.2017.

### 4. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2016 bola elektronicky doručená daňovému úradu dňa 27.03.2017. Týmto bola splnená povinnosť uloženia účtovnej závierky do registra účtovných závierok, pričom správca registra zabezpečí uloženie účtovnej závierky do zbierky listín obchodného registra.

Správa audítora o overení účtovnej závierky Spoločnosti k 31.12.2016 bola uložená do registra účtovných závierok dňa 02.10.2017.

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 potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

### 5. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti je zostavená ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu zlúčenia ako mimoriadna účtovná závierka podľa §17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za obdobie od 01.01.2017 do 30.09.2017.

### 6. Údaje o skupine

Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky ani nemá povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku.

## B. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOCH

### 1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu zániku Spoločnosti bez likvidácie, zlúčením.

### 2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie mimoriadnej účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie Spoločnosti urobilo úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných zásad a účtovných metód a výšku vykazaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Skutočné výsledky sa môžu líšiť od týchto odhadov. Odhady a základné predpoklady sú priebežne prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov sú vykazané v období, v ktorom je odhad korigovaný a vo všetkých budúcich ovplyvnených obdobiach.

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období nástupnickej spoločnosti sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

Časť F. bod 2) Podmienené záväzky – pravdepodobnosť a výška budúceho zníženia ekonomických úžitkov.

### 3. Účtovné zásady a účtovné metódy

Spoločnosť uplatnila účtovné zásady a účtovné metódy v súlade s platnými účtovnými predpismi.

Spoločnosť vedie účtovníctvo 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.

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

Spoločnosť precenila majetok a záväzky na reálnu hodnotu ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu zlúčenia.

### 4. Zmeny oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu

Druh zmeny	Dôvod zmeny	Popis zmeny	Peňažné vyjadrenie vplyvu na hodnoty majetku, záväzkov, vlastného imania, výsledku hospodárenia
Spôsob oceňovania	zánik spoločnosti bez likvidácie => zlúčenie	reálna hodnota ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu zlúčenia	8195
Postupy účtovania	bez zmeny		
Usporiadanie položiek účtovnej závierky	bez zmeny		
Obsahové vymedzenie položiek účtovnej závierky	bez zmeny		
Spôsob odpisovania	bez zmeny		

### 5. Informácie o významných transakciách neuvádzaných v súvahe

Informácie o významných transakciách neuvádzaných v súvahe, ktoré by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období nástupnickej spoločnosti, sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

Časť F. bod 2) Podmienené záväzky – pravdepodobnosť a výška budúceho zníženia ekonomických úžitkov.

## 6. Spôsob a určenie ocenenia jednotlivých položiek majetku a záväzkov

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

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.

### 6.2. Spôsob zostavenia odpisového plánu (účtovné odpisy)

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

Por. čís.	Druh dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba v %	Metóda odpisovania
1.	Stavby	20 rokov	5	rovnomerná
	z toho: finančný prenájom	20 rokov	5	rovnomerná

### 6.3. Odpisy dlhodobého hmotného majetku vychádzajú:

- z predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia
- z doby odpisovania stanovenej zákonom o dani z príjmov

V súvislosti s legislatívnou zmenou Zákona o dani z príjmov č. 595/2003 Z.z. s účinnosťou od 01.01.2015, bola nehnuteľnosť zaradená do daňovej odpisovej skupiny 5. Hlavný účel využitia budovy: Centrum obchodu a služieb.

Účtovné odpisy stavieb vychádzajú z predpokladanej doby používania 20 rokov.

Odpisovať sa začína:

- prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, kedy bol majetok uvedený do používania
- prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania
- inak

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.

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

#### **6.4. 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 prostredníctvom tvorby opravnej položky k o pochybným a nevyožiteľným pohľadávkam.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

#### **6.5. Peňažné prostriedky**

Peňažné prostriedky sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

#### **6.6. 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.

#### **6.7. 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; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na t'archu vecne príslušného účtu rezerv so súvz'azným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

#### **6.8. 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 účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

#### **6.9. Splatná daň z príjmov**

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

### 6.10. Výdavky budúcich období

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

### 6.11. Lízing

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Majetok obstaraný formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov rovnomerne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

Finančný lízing (s kúpnu opciou; bez kúpnej opcie je považovaný za operatívny prenájom). Majetok prenajatý na základe zmluvy uzatvorenej do 31. decembra 2003 vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Majetok prenajatý na základe zmluvy uzatvorenej 1. januára 2004 a neskôr vykazuje ako svoj majetok jeho nájomca, nie vlastník. Finančný leasing sa aktivuje v účtovníctve nájomcu v deň prijatia majetku na príslušný účet majetku so súvzťažným zápisom v prospech záväzkov z nájmu v ocenení, ktoré sa rovná celkovej výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady. Majetok obstaraný formou finančného prenájmu sa odpisuje v účtovníctve nájomcu.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

### 6.12. Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

### 6.13. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

### 6.14. Výnosy

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

### 6.15. Prepočet údajov v cudzích menách na euro menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzích menách sú prepočítané na euro menu referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Pri uzavieraní účtovných kníh sú majetok a záväzky v cudzích menách, okrem prijatých a poskytnutých preddavkov prepočítané na euro menu referenčným výmenným kurzom k dátumu účtovnej závierky určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska. Vzniknuté kurzové rozdiely sú zúčtované v zmysle § 24 platných postupov účtovania pre podnikateľov, s vplyvom na výsledok hospodárenia.

### 6.16. Porovnateľné údaje

Spoločnosť nevykonala žiadne úpravy porovnateľných údajov v porovnaní s ich vykázaním alebo zverejnením v účtovnej závierke za predchádzajúce účtovné obdobie.

### 6.17. Oprava významných chýb

V účtovnom období 2017 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

## C. INFORMÁCIE O PASÍVACH

### 1. Údaje o záväzkoch

#### 1.1. Záväzky podľa lehoty splatnosti všeobecne

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>210,815</b>	<b>7,325,058</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	4,609,585
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	210,815	2,715,473
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>2,324,179</b>	<b>2,832,303</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2,323,654	2,829,851
Záväzky po lehote splatnosti	525	2,452

### 2. Deriváty

#### 2.1. Všeobecné informácie

Spoločnosť evidovala zabezpečovací úrokový swap voči spoločnosti BAWAG P.S.K. AG na základe Mandátnej zmluvy so spoločnosťou WM Veranlagungsgesellschaft mbH zo dňa 08.01.2014. Úrokový swap bol evidovaný v podsúvahovej evidencii. Dňa 10.5.2017 bol zabezpečovací úrokový swap ukončený.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
	a	b	c	d
Deriváty určené na obchodovanie	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	-104,370
úrokový swap	0	0	0	-104,370

## 2.2. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi:

Zabezpečovaná položka	Reálna hodnota	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Závazok vykázaný v súvahe	0	7,556,756
Zmluvy, ktoré sa neučtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
<b>Spolu</b>	0	7,556,756

## D. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

### 1. Tržby za vlastné výrobky a tovar podľa jednotlivých typov výrobkov a služieb a hlavných oblastí odbytu

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

Oblasť odbytu	Nájomné		Prevádzkové náklady		Elektrina, voda	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
EU	361,087	828,181	56,937	109,494	69,270	103,997
<b>Spolu</b>	<b>361,087</b>	<b>828,181</b>	<b>56,937</b>	<b>109,494</b>	<b>69,270</b>	<b>103,997</b>

## E. ÚDAJE O NÁKLADOCH

### 1. Náklady za prijaté služby, ostatné významné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Prehľad o nákladoch na prijaté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>240 484</b>	<b>358 900</b>
- Právne, ekonomické a iné poradenstvo	109 835	155 665
- Prevádzkové náklady	86 239	130 347
- Ostatné náklady	44 410	72 888
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>8 819 585</b>	<b>323 121</b>
- Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	8 658 025	0
- Odpisy DHM	161 560	323 121
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>247 811</b>	<b>370 480</b>
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>247 811</i>	<i>370 480</i>
- Nákladové úroky	141 144	266 101
- Náklady na derivátové operácie	106 483	104 130
- Ostatné náklady	184	249

## F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

### 1. Podmieneny majetok

Prehľad podmieneného majetku:

Druh podmieneného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Práva z poisťných zmlúv	0	25,810,640

Poistenie majetku bolo po jeho predaji zrušené.

### 2. Podmienené záväzky

Spoločnosť má možné budúce záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:  ÁNO  NIE

V zmysle uzatvorenej Rámcovej zmluvy kupujúci garantuje aj prípadný výpadok nájomného, v prípade odchodu vybraných nájomcov. Výšku tohto záväzku k dátumu účtovnej závierky nie je možné bližšie špecifikovať a zároveň ho nie je možné ohodnotiť.

Spoločnosť má existujúce záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe, pretože nie je pravdepodobnosť úbytku peňažných prostriedkov:  ÁNO  NIE

Spoločnosť má existujúce záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe, pretože výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť:  ÁNO  NIE

### 3. Detailné informácie o údajoch na podsúvahových účtoch

#### 3.1. Najatý majetok

Rok 2017			
Názov majetku	M.j.	Ročné nájomné	Poznámka
poštová schránka	ks	555	01-06/17: 70 €/mes., 07-09/17: 45€/mes., Grant Thornton
<b>Spolu:</b>		<b>555</b>	

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

Na základe zmluvy o zlúčení zo dňa 25.10.2017 Spoločnosť ku dňu 01.10.2017 zanikla bez likvidácie zlúčením do spoločnosti WM Property Management s.r.o.

**H. ZMENY VLASTNÉHO IMANIA**

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2017 vo výške 607.962,24 EUR rozhodne valné zhromaždenie nástupníckej spoločnosti. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 607.962,24 EUR.