

POZNÁMKY INDIVIDUÁLNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

a) Obchodné meno a sídlo spoločnosti, založenie spoločnosti:

Wüstenrot Reality s. r. o.
Karadžičova 17
 825 22 Bratislava 26

Spoločnosť Wüstenrot Reality s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 11.7.1996 a do obchodného registra bola zapísaná 18.7.1996 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 11377/B).

Do 31.12.2009 bola Spoločnosť označená obchodným menom A.R.C. spol. s r.o.

Rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 30.11. 2009 došlo k zlúčeniu spoločnosti A.R.C. spol. s r. o., so sídlom Karadžičova 17, 825 22 Bratislava, IČO : 35 694 653 so spoločnosťou Wüstenrot Reality s. r. o. , so sídlom Karadžičova 17, 811 09 Bratislava, IČO: 35 768 754, ktorá bola zrušená bez likvidácie. Zlúčenie spoločností nadobudlo účinnosť dňa 1.1.2010. Spoločnosť A.R.C. spol. s r.o. sa stala právnym nástupcom spoločnosti Wüstenrot Reality s. r. o. a ku dňu 1.1.2010 prebrala všetky jej práva a záväzky.

K 1.1.2010 došlo k zmene obchodného mena na Wüstenrot Reality s. r. o.

b) Opis hospodárskej činnosti Spoločnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/, alebo na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/,
- reklamná a propagačná činnosť,
- poradenská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovanie predaja, kúpy a prenájmu nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájomom nehnuteľností,
- prípravné práce pre stavbu,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti.

c) Priemerný počet zamestnancov

Spoločnosť počas bežného účtovného obdobia a rovnako aj v predchádzajúcom účtovnom období nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

d) Podniky, v ktorých je Spoločnosť neobmedzene ručiacim spoločníkom

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

e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka Spoločnosti zostavená za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 (ďalej len „účtovná závierka“) podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a v súlade s postupmi účtovania a Opatrením Ministerstva financií SR č. MF/23378/2014-74 zo dňa 3. decembra 2014, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahovom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky (ďalej len „opatrenie“) v platnom znení.

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie vykázané v účtovnej závierke je obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

f) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka Spoločnosti dňa 29.3.2017.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2016 bola uložená do zbierky listín obchodného registra dňa 16.4.2017.

B. INFORMÁCIE O ČLENOCH ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGANOV A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Meno	Funkcia	Vznik funkcie
Ing. Jozef Adamkov	Konateľ	31.12.2012
Monika Freiberger	Konateľ	30.8.2016
Dr. Klaus Wöhry	Konateľ	9.2.2017

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKoch

V priebehu vykazovaných období sa štruktúra spoločníkov a výška ich podielu na základnom imaní a na hlasovacích právach nemenila. Jediným spoločníkom je Wüstenrot Versicherungs-Aktiengesellschaft, Alpenstrasse 61, Salzburg A-5033, Rakúsko.

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %
	absolútne	v %	
Wüstenrot Versicherungs-Aktiengesellschaft Alpenstrasse 61 Salzburg A-5033 Rakúsko	3 103 632	100	100

D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť je zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky materskej spoločnosti Wüstenrot Versicherungs-AG, Alpenstrasse 61, Salzburg, Rakúsko, ktorá je zostavovaná podľa rakúskych účtovných štandardov. Konsolidovaná účtovná závierka bude po jej zostavení k dispozícii v sídle materskej spoločnosti a na Krajskom súde, Rudolfsplatz 2, Salzburg, Rakúsko.

E. ĎALŠIE INFORMÁCIE UVÁDZANÉ V POZNÁMKACH

Hodnotové údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

Ďalšie informácie sú rozpracované v častiach F. až Q.

F. INFORMÁCIE O POUŽITÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

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

Účtovníctvo Spoločnosti sa vedie na základe dodržania zásady vecnej a časovej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

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.

Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, resp. podmienok uvedených v zmluve, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.

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.

b) Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

1. Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Odpisy dlhodobého majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena je 2 400 Eur a nižšia sa účtuje na ľarchu účtu 518 – Ostatné služby.

O dlhodobom hmotnom majetku, ktorého obstarávací cena je 1 700 Eur a nižšia sa účtuje ako o zásobách. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh dlhodobého hmotného majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisovania	Odpisová metóda
Softvér	4 roky	1/4	lineárna
Stavby	30 rokov od roku 2010	1/30	lineárna
Klimatizácia ako oddeliteľná súčasť stavby	12 rokov	1/12	lineárna
Rozvody počítačových sietí ako oddeliteľná súčasť stavby	6 rokov	1/6	lineárna
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	4 roky	1/4	lineárna
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	6 rokov	1/6	lineárna
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	8 rokov	1/8	lineárna
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	15 rokov	1/15	lineárna

2. Zásoby

Spoločnosť netvorí zásoby, nakoľko materiál, nakúpený pre účely svojej podnikateľskej činnosti, je okamžite spotrebovaný.

3. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky sa oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky prostredníctvom opravnej položky.

4. Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

5. Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím, s výnimkou nevýznamných, stále sa opakujúcich nákladov a výnosov, ktoré sa týkajú posledného a prvého mesiaca účtovného obdobia, o ktorých sa Spoločnosť rozhodla neúčtovať.

6. 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.

7. 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, pričom sa používajú odhady a predpoklady založené na historickej skúsenosti a ostatných faktoroch vrátane očakávaných budúcich udalostí.

8. Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy

Výnosy budúcich období a výdavky budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím, s výnimkou nevýznamných, stále sa opakujúcich nákladov a výnosov, ktoré sa týkajú posledného a prvého mesiaca účtovného obdobia, o ktorých sa Spoločnosť rozhodla neúčtovať.

9. Cudzía mena

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.

Pri uzavieraní účtovných kníh sú majetok a záväzky v cudzej mene, okrem prijatých a poskytnutých preddavkov, prepočítané na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

10. Výnosy

Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb 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.

c) Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady aplikovala Spoločnosť konzistentne.

G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosť v roku 2016 technicky zhodnotila softvér pre správu telefónnej ústredne pre jednu z nehnuteľností v hodnote 2 864 Eur.

Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného majetku a k nim prislúchajúcim účtom oprávok a opravných položiek uvádza nasledujúci prehľad:

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktívované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Good-will	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		2 863						2 863
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		2 863						2 863
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		477						477
Prírastky		716						716
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		1 193						1 193
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								

Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		2 386						2 386
Stav na konci účtovného obdobia		1 670						1 670

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Good-will	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky		2 863				2 863		5 726
Úbytky								
Presuny						-2 863		2 866
Stav na konci účtovného obdobia		2 863						2 863
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky		477						477
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		477						477
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								

Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Stav na konci účtovného obdobia		2 386						2 386

b) Dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť v roku 2017 vyradila likvidáciou zo svojho majetku hardvér v obstarávacej cene v úhrne 263 760 Eur, zostatková hodnota každého z hardvérov bola nula. V roku 2016 spoločnosť rovnako vyradovala hardvér likvidáciou v nulovej zostatkovej hodnote, obstarávacie cena tohto iného hardvéru bola 2 419 Eur.

V roku 2017 Spoločnosť vynaložila výdavky na technické zhodnotenie nehnuteľného majetku (stavby). Dokončené technické zhodnotenie nehnuteľností, ktoré zvýšilo ich obstarávaciu cenu, predstavovalo sumu 15 676 Eur.

Na vykazaný dlhodobý hmotný majetok nie je zriadené záložné právo a Spoločnosť nemá obmedzené právo s ním nakladať. Spoločnosť nevyužíva žiaden dlhodobý hmotný majetok na základe zmluvy o výpožičke. Vlastnícke právo k nadobudnutým nehnuteľnostiam, ktoré Spoločnosť využíva, je riadne zapísané vkladom do katastra nehnuteľností.

Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku a k nim príslušným účtom oprávok a opravných položiek uvádza nasledujúci prehľad:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porasov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté pred-dávky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 078 880	17 360 527	804 972			5 975	6 922		20 257 276
Prírastky		15 676					41 879	13 180	70 735
Úbytky			263 760				4 189	7 094	275 043
Presuny							-15 676		-15 676
Stav na konci účtovného obdobia	2 078 880	17 376 203	541 212			5 975	28 936	6 086	20 037 292
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		6 353 432	784 236						7 137 668
Prírastky		479 807	9 262						489 069
Úbytky			263 760						263 760
Stav na konci účtovného obdobia		6 833 239	529 738						7 362 977
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	240 175	674 072							914 247
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia	240 175	674 072							914 247
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 838 705	10 333 023	20 736			5 975	6 922		12 205 361
Stav na konci účtovného obdobia	1 838 705	9 868 892	11 474			5 975	28 936	6 086	11 760 068

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pesto- vateľské celky trvalých poras to v	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 078 880	17 360 527	807 391			5 975	50		20 252 823
Prírastky							11 310		11 310
Úbytky			2 419				4 438		6 857
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	2 078 880	17 360 527	804 972			5 975	6 922		20 257 276
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		5 873 827	775 834						6 649 661
Prírastky		479 605	10 820						490 425
Úbytky			2 418						2 418
Stav na konci účtovného obdobia		6 353 432	784 236						7 137 668
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	240 175	674 072							914 247
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia	240 175	674 072							914 247
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 838 705	10 812 628	31 557			5 975	50		12 688 915
Stav na konci účtovného obdobia	1 838 705	10 333 023	20 736			5 975	6 922		12 205 361

Spoločnosť má uzatvorené platné poisťné zmluvy poistenia nehnuteľného majetku, pričom poistenie zahŕňa riziká ako požiar, živel a únik vody z vodovodných zariadení. Výška poisťnej sumy vrátane dane z pridanej hodnoty je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Predmet poistenia	Poisťná suma v Eur
Nehnutelnosť – administratívna budova, ul. Mlynské Nivy	2 022 584
Nehnutelnosť – administratívna budova, ul. Karadžičova	5 168 480
Nehnutelnosť – administratívna budova, ul. Žilinská	8 345 050
Nehnutelnosť – administratívna budova, ul. Štefánikova	2 590 549

c) Pohľadávky

Vývoj opravných položiek k pohľadávkam v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	5 308	2 752		1 528	6 532
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Spolu	5 308	2 752		1 528	6 532

Veková štruktúra pohľadávok v ich nominálnej hodnote (brutto hodnote) je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	6 100		6 100
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	6 100		6 100
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	39 651	11 833	51 484
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	40 798		40 798
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	13 864		13 864
Iné pohľadávky	204		204
Krátkodobé pohľadávky spolu	94 517	11 833	106 350

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti v ich nominálnej hodnote (brutto hodnote) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	6 100	6 100
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu	6 100	6 100
Pohľadávky po lehote splatnosti	11 833	11 274
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	94 517	50 327
Krátkodobé pohľadávky spolu	106 350	61 601

Pohľadávky Spoločnosti nie sú kryté záložným právom ani inou formou zabezpečenia. Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať s pohľadávkami.

d) Odložená daňová pohľadávka, odložený daňový záväzok

Spoločnosť nie je a ani nebola v zmysle platných právnych predpisov povinná účtovať o odloženej dani. V minulosti Spoločnosť dobrovoľne účtovala o odloženej dani. V roku 2010 sa Spoločnosť rozhodla o zrušení dobrovoľného účtovania o odloženej dani. Rozhodnutie o ukončení dobrovoľného účtovania o odloženej dani Spoločnosť písomne konzultovala s Ministerstvom financií SR. V roku 2017 (ani v roku 2016) Spoločnosť o odloženej dani neúčtovala.

e) Finančné účty

Položka finančné účty zahŕňa účty v bankách. Prostriedkami na účte v banke môže Spoločnosť voľne disponovať. Výška prostriedkov k 31.12.2017 a k 31.12.2016 je znázornená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny		
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	464 268	490 210
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	464 268	490 210

H. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY

a) Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti tvorí 3 103 632 Eur, ktoré boli splatené peňažným vkladom v plnej výške.

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení je vykázaný rozdiel vo výške 445 099 Eur medzi zisteným ocenením majetku a záväzkov v účtovníctve spoločnosti zanikajúcej bez likvidácie a ich ocenením na základe posudku znalca.

Účtovný zisk za rok 2016 po zdanení bol rozdelený nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk 2016	99 948
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	4 997
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	94 951
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	99 948

V roku 2017 a rovnako v roku 2016 Spoločnosť neúčtovala o zisku/strate priamo na účtoch vlastného imania.

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu vykazovaných období je uvedený v časti Q.

b) Rezervy

V rokoch 2017 a 2016 tvorila Spoločnosť ostatnú krátkodobú rezervu na stratu z vyúčtovania vynaložených výdavkov na prevádzku a údržbu nehnuteľností. Vyúčtovanie výdavkov na nájomcov za príslušný kalendárny rok sa vykonáva v nasledujúcom kalendárnom roku. Nakoľko neboli prenajaté všetky priestory nehnuteľností, Spoločnosť predpokladá stratu z vyúčtovania výdavkov vynaložených v roku 2017 vo výške 17 500 Eur (v roku 2016 to bol predpoklad na úrovni 16 000 Eur).

Tvorba, použitie a zrušenie rezerv v bežnom účtovnom období a v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy					
Krátkodobé rezervy, z toho:	16 000	17 500	68	15 932	17 500
Zákonné					
Ostatné	16 000	17 500	68	15 932	17 500

Rezervy v predchádzajúcom roku:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy					
Krátkodobé rezervy, z toho:	32 000	16 000	14 238	17 762	16 000
Zákonné					
Ostatné	32 000	16 000	14 238	17 762	16 000

c) Závazky

Veková štruktúra záväzkov (okrem rezerv) je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Závazky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	72 694		72 694
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	4 232 586		4 232 586
Závazky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné dlhodobé záväzky			
Dlhodobé záväzky spolu	4 305 280		4 305 280
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	37 273	5 406	42 679
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	473 107		473 107
Závazky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové záväzky a dotácie	10 648		10 648
Iné záväzky			
Krátkodobé záväzky spolu	521 028	5 406	526 434

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

Závazky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	3 486 023	3 211 919
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	819 257	1 547 011
Dlhodobé záväzky spolu	4 305 280	4 758 930
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	521 028	529 530
Závazky po lehote splatnosti	5 406	2 093
Krátkodobé záväzky spolu	526 434	531 623

Závazky Spoločnosti nie sú zabezpečené záložným právom ani inou formou zabezpečenia.

d) Bankové úvery, pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

Na základe dohody s veriteľom – materskou spoločnosťou Wüstenrot Versicherungs-AG, Rakúsko, došlo s účinnosťou od 1.10.2017 k zníženiu úrokovej sadzby z pôvodných 5,0 % na úroveň 3,0% p. a. pre všetky pôžičky „Wüstenrot Versicherungs-AG.“

Štruktúra pôžičiek podľa stavu k 31.12.2017 a k 31.12.2016 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé pôžičky					
Wüstenrot Versicherungs-AG I.	EUR	3,0 %	12/2023	475 397	543 123
Wüstenrot Versicherungs-AG II.	EUR	3,0 %	09/2025	295 453	326 732
Wüstenrot Versicherungs-AG III.	EUR	3,0 %	03/2028	751 573	809 948
Wüstenrot poisťovňa, a.s. II.	EUR	6,0 %	12/2032	1 991 635	1 991 635
Wüstenrot poisťovňa, a.s. III.	EUR	6,0 %	12/2030	1 191 635	1 491 635

I. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

a) Tržby

Spoločnosť dosahovala v roku 2017 a v roku 2016 tržby za služby, ktorých hodnotové vyjadrenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

- služby A: prenájom nehnuteľností - prenájom nebytových priestorov a prislúchajúcich parkovacích miest,
- služby B: ostatný prenájom - prenájom reklamnej plochy na fasáde nehnuteľnosti, prenájom plochy na streche nehnuteľnosti na umiestnenie telekomunikačného zariadenia,
- služby C: ostatné služby - výkon správy a údržby nehnuteľnosti.

Oblasť odbytu	Služby A		Služby B		Služby C	
	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
Slovenská republika	852 252	921 147	59 305	58 394	798	822
Spolu	852 252	921 147	59 305	58 394	798	822

b) Výnosy pri aktivácii nákladov, výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	4 142	425
Prijaté poisťné plnenia	1 696	425
Náhrady škody		
Úroky z omeškania		
Odpis záväzku	2 093	
Vrátenie súdneho poplatku	353	

Finančné výnosy, z toho:		763
Úroky z bežných účtov		4
Úroky z termínovaných vkladov		759

c) **Čistý obrat**

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítorom (§ 19 ods. 1 písm. a) bodu 2. zákona o účtovníctve) je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	912 355	980 363
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy dosahované z činností, ktoré sú predmetom podnikania		
Čistý obrat celkom	912 355	980 363

J. **INFORMÁCIE O NÁKLADOCH**

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch z hospodárskej činnosti, finančných nákladoch a mimoriadnych nákladoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	97 113	46 452
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti		
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	97 113	46 452
Spracovanie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky vrátane poradenstva	6 563	6 480
Opravy a udržiavanie	87 283	36 455
Sprostredkovanie nájmu		
Ostatné	3 267	3 517
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	503 715	500 639
Spotreba materiálu a energií	5 910	1 914
Dane a poplatky	479	66
Odpisy dlhodobého majetku	489 785	490 903
Odpis pohľadávok		5 057
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	2 274	-363
Tvorba a zrušenie rezervy na straty z vyúčtovania prevádzkových výdavkov nájomcom (vrátane doúčtovania straty nad rámec rezervy)	1 568	-1 761
Zrušenie nároku na poisťné plnenie		
Ostatné	3 699	4 823
Finančné náklady, z toho:	268 680	306 623
Úroky	268 441	306 438
Bankové poplatky	239	185

K. INFORMÁCIE O DANI Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2017 bola 21% a pre rok 2016 bola 22%.

Splatná daň z príjmov zahŕňala v roku 2017 daň za bežné účtovné obdobie vo výške 18 061 Eur a čiastku 15 Eur ako doúčtovanie splatnej dane za zdaňovacie obdobie roku 2016.

V roku 2016 zahŕňala splatná daň z príjmov zrážkovú daň z úrokov na bankových a termínovaných účtoch vo výške 145 Eur a čiastku 27 744 Eur.

Spoločnosť o odloženej dani neúčtovala.

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	46 989	x	x	127 837	x	x
Teoretická daň	x	9 868	21	x	28 124	22
Položky zvyšujúce základ dane	254 797	53 507	114	258 023	56 765	44
Položky znižujúce základ dane	19 148	4 021	9	37 271	8 200	6
Umorenie daňovej straty	-196 630	-41 292	-88	-196 630	-43 258	-34
Spolu	86 008	18 062	38	151 959	33 431	26
Splatná daň z príjmov	x	18 076	38	x	27 889	22
Odložená daň z príjmov	x			x		
Celková daň z príjmov	x	18 076	38	x	27 889	22

L. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

Spoločnosť začala v roku 2012 využívať podsúvahové účty pre účely evidencie výdavkov vynaložených nájomcami, po predchádzajúcom súhlase Spoločnosti, na technické zhodnotenie nehnuteľností Spoločnosti.

Položky zaúčtované na podsúvahových účtoch uvádza nasledovný prehľad:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok		
Majetok v nájme (operatívny prenájom)		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z derivátov		
Závazky z opcí derivátov		
Odpísané pohľadávky		
Pohľadávky z leasingu		
Závazky z leasingu		
Iné položky	3 142	3 142

M. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť neevidovala podmienený majetok, podmienené záväzky ani ostatné finančné povinnosti.

N. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Konateľom Spoločnosti neboli v roku 2017 a v roku 2016 poskytnuté žiadne peňažné ani nepeňažné príjmy, žiadne výhody, plnenia ani iné prostriedky.

O. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH SPOLOČNOSTI A ZÁVISLÝCH OSÔB

Transakcie medzi Spoločnosťou a jej spriaznenými osobami boli dohodnuté a uskutočnené na základe obvyklých obchodných podmienok, okrem úrokových sadzieb z niektorých pôžičiek, ktoré sú nemenné a nezohľadňujú tak aktuálny trhový vývoj. Nakoľko úrokové sadzby na trhu klesajú, pôvodne dohodnuté úrokové sadzby, na základe ktorých bol platený úrok z pôžičiek, prevyšuje cenu obvyklú. Ide o nasledovné transakcie:

Spoločnosť eviduje k 31.12.2017 záväzok voči materskej spoločnosti Wüstenrot Versicherungs-AG, Salzburg, Rakúsko z titulu pôžičiek, tak ako je popísané v časti H. d), ktorý v úhrne predstavuje 1 522 423 Eur (k 31.12.2016: 1 679 802 Eur). Výška predpísaných a zároveň zaplatených úrokov z uvedených pôžičiek za roky 2017 a 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke pod kódom druhu obchodu **08 - úver, pôžička**.

Spoločnosť eviduje k 31.12.2017 záväzok voči sesterskej spoločnosti Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, Bratislava z titulu pôžičiek, tak ako je popísané v časti H. d), ktorý v úhrne predstavuje 3 183 270 Eur (k 31.12.2016: 3 483 270 Eur). Výška predpísaných a zároveň zaplatených úrokov z uvedených pôžičiek za roky 2016 a 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke pod kódom druhu obchodu **08 - úver, pôžička**.

Ekonomické vzťahy a transakcie so spriaznenými osobami, ktoré boli uskutočnené vo vykazovaných obdobiach a pri ktorých bola použitá cena obvyklá, boli nasledovné:

Spoločnosť v roku 2017 a 2016 poskytovala sesterskej spoločnosti Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, Bratislava prenájom administratívnych priestorov, parkovacích miest a reklamnej plochy a ďalej služby správy a údržby nehnuteľností – uvedené pod kódom **03 – poskytnutie služby**. V zmysle nájomných zmlúv obstaráva Spoločnosť pre sesterskú spoločnosť tovary a služby súvisiace s prevádzkou a údržbou prenajatých nehnuteľností, ktoré sú pravidelne prefakturované. K 31.12.2017 eviduje Spoločnosť voči sesterskej spoločnosti pohľadávku z titulu prefakturovaných prevádzkových výdavkov vo výške 40 772 Eur (k 31.12.2016: 44 711 Eur).

Spoločnosť v roku 2017 a 2016 poskytovala sesterskej spoločnosti Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, Bratislava prenájom reklamnej plochy – uvedené pod kódom **03 – poskytnutie služby**.

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
Wüstenrot Versicherungs-Aktiengesellschaft Alpenstrasse 61, Salzburg, Rakúsko	08	72 995	88 259
Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, Bratislava	03	476 328	476 129
Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, Bratislava	08	195 446	218 179
Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, Bratislava	03	10 357	11 153

Kód druhu obchodu: **02 – predaj**, **03 – poskytnutie služby**, **08 – úver, pôžička**.

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

Po 31. decembri 2017 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva Spoločnosti, okrem tých, ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

Q. PREHLAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu vykazovaných období je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	3 103 632				3 103 632
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	3 954 469				3 954 469
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	82 468			4 997	87 465
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely					
Štatutárne fondy					
Ostatné fondy					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	445 099				445 099
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	-231 819			94 951	-136 868
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	99 948	28 913		-99 948	28 913
Ostatné položky vlastného imania					
Vlastné imanie spolu	7 453 797	28 913		0	7 482 710

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	3 103 632				3 103 632
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	3 954 469				3 954 469
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	82 468				82 468
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely					
Štatutárne fondy					
Ostatné fondy					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	445 099				445 099
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	-213 462			-18 357	-231 819
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-18 357	99 948		18 357	99 948
Ostatné položky vlastného imania					
Vlastné imanie spolu	7 353 849	99 948		0	7 453 797