

## 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 2018 do 31. decembra 2018 (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 2017 do 31. decembra 2017.

#### f) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2017, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka Spoločnosti dňa 3.4.2018.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2017 bola uložená do zbierky listín obchodného registra dňa 27.4.2018.

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

Meno	Funkcia	Vznik funkcie
Monika Freiburger	Konateľ	30.8.2016
Dr. Klaus Wöhry	Konateľ	9.2.2017
Mag. Rainer Hager, MBA	Konateľ	1.12.2018
Mag. Christian Sollinger, CIIA	Konateľ	1.12.2018
Ing. Jozef Adamkov	Konateľ	31.12.2012, skončenie funkcie: 30.11.2018

## 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**

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
<b>Prvotné ocenenie</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia		2 864						2 864
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		2 864						2 864
<b>Oprávky</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 194						1 194
Prírastky		715						715
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		1 909						1 909
<b>Opravné položky</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								

<b>Zostatková hodnota</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 670						1 670
Stav na konci účtovného obdobia		955						955

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniť- né práva	Good- will	Ostatný DNM	Obsta- rávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
<b>Prvotné ocenenie</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia		2 863						2 863
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		2 863						2 863
<b>Oprávky</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia		477						477
Prírastky		716						716
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		1 193						1 193
<b>Opravné položky</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								

<b>Zostatková hodnota</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia		2 386						2 386
Stav na konci účtovného obdobia		1 670						1 670

## 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 2018 Spoločnosť vynaložila výdavky na technické zhodnotenie nehnuteľného majetku (stavby). Dokončené technické zhodnotenie nehnuteľností, ktoré zvýšilo ich obstarávaciu cenu, predstavovalo sumu 34 592 Eur (v roku 2017: 15 676 Eur).

Na vykázaný 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	Budovy, stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<b>Prvotné ocenenie</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 078 880	17 376 203	541 212			5 975	28 936	6 086	20 037 292
Prírastky		34 592					11 494		46 086
Úbytky							31	6 086	6 117
Presuny							-34 592		-34 592
Stav na konci účtovného obdobia	2 078 880	17 410 795	541 212			5 975	5 807		20 042 669
<b>Oprávky</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia		6 833 239	529 738						7 362 977
Prírastky		481 281	3 711						484 992
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		7 314 520	533 449						7 847 969
<b>Opravné položky</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	240 175	674 072							914 247
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia	240 175	674 072							914 247
<b>Zostatková hodnota</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 838 705	9 868 892	11 474			5 975	28 936	6 086	11 760 068
Stav na konci účtovného obdobia	1 838 705	9 422 203	7 763			5 975	5 807		11 280 453

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Budovy, stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<b>Prvotné ocenenie</b>									
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
<b>Oprávky</b>									
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
<b>Opravné položky</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	240 175	674 072							914 247
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia	240 175	674 072							914 247
<b>Zostatková hodnota</b>									
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

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
Nehuteľnosť – administratívna budova, ul. Mlynské Nivy	2 022 584
Nehuteľnosť – administratívna budova, ul. Karadžičova	5 168 480
Nehuteľnosť – administratívna budova, ul. Žilinská	8 345 050
Nehuteľnosť – 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	6 532			398	6 134
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
<b>Spolu</b>	<b>6 532</b>			<b>398</b>	<b>6 134</b>

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
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	6 100		6 100
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>6 100</b>		<b>6 100</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	26 218	6 858	33 076
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	47 483		47 483
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky	1 751		1 751
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>75 452</b>	<b>6 858</b>	<b>82 310</b>

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		
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>6 100</b>	<b>6 100</b>
Pohľadávky po lehote splatnosti	6 858	11 833
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	75 452	94 517
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>82 310</b>	<b>106 350</b>

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 2018 (ani v roku 2017) 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 31.12.2018 a k 31.12.2017 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	837 069	464 268
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste		
<b>Spolu</b>	<b>837 069</b>	<b>464 268</b>

## 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 2017 po zdanení bol rozdelený nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Účtovný zisk 2017</b>	<b>28 913</b>
<b>Rozdelenie účtovného zisku</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>
Prídel do zákonného rezervného fondu	1 446
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	27 467
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
<b>Spolu</b>	<b>28 913</b>

V roku 2018 a rovnako v roku 2017 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 2018 a 2017 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 2018 vo výške 10 000 Eur (v roku 2017 to bol predpoklad na úrovni 17 500 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
<b>Dlhodobé rezervy</b>					
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>17 500</b>	<b>10 000</b>	<b>13 192</b>	<b>4 308</b>	<b>10 000</b>
Zákonné					
Ostatné	17 500	10 000	13 192	4 308	10 000

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:	<b>16 000</b>	<b>17 500</b>	<b>68</b>	<b>15 932</b>	<b>17 500</b>
Zákonné					
Ostatné	16 000	17 500	68	15 932	17 500

## 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
<b>Dlhodobé záväzky</b>			
Závazky z obchodného styku	81 796		81 796
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	3 753 965		3 753 965
Závazky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné dlhodobé záväzky			
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>3 835 761</b>		<b>3 835 761</b>
<b>Krátkodobé záväzky</b>			
Závazky z obchodného styku	27 723	4 476	32 199
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	655 713		655 713
Závazky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové záväzky a dotácie	70 261		70 261
Iné záväzky			
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>753 697</b>	<b>4 476</b>	<b>758 173</b>

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	1 784 781	3 486 023
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	2 050 980	819 257
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>3 835 761</b>	<b>4 305 280</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	753 697	521 028
Závazky po lehote splatnosti	4 476	5 406
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>758 173</b>	<b>526 434</b>

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 31.12.2018 a k 31.12.2017 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
<b>Dlhodobé pôžičky</b>					
Wüstenrot Versicherungs-AG I.	EUR	3,0 %	12/2023	401 922	475 397
Wüstenrot Versicherungs-AG II.	EUR	3,0 %	09/2025	261 040	295 453
Wüstenrot Versicherungs-AG III.	EUR	3,0 %	03/2028	686 099	751 573
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	891 635	1 191 635

**I. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH****a) Tržby**

Spoločnosť dosahovala v roku 2018 a v roku 2017 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	906 603	852 252	59 764	59 305	798	798
<b>Spolu</b>	<b>906 603</b>	<b>852 252</b>	<b>59 764</b>	<b>59 305</b>	<b>798</b>	<b>798</b>

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Významné položky pri aktivácii nákladov</b>		
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>4 348</b>	<b>4 142</b>
Prijaté poisťné plnenia	3 448	1 696
Náhrady škody		
Prijaté zmluvné pokuty	900	
Odpis záväzku		2 093
Vrátenie súdneho poplatku		353

<b>Finančné výnosy, z toho:</b>		
Úroky z bežných účtov		
Úroky z termínovaných vkladov		

### 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	967 165	912 355
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy dosahované z činností, ktoré sú predmetom podnikania		
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>967 165</b>	<b>912 355</b>

### 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
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>60 179</b>	<b>97 113</b>
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti		
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>60 179</i>	<i>97 113</i>
Spracovanie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky vrátane poradenstva	6 522	6 563
Opravy a udržiavanie	45 108	87 283
Sprostredkovanie nájmu	2 520	
Ostatné	6 029	3 267
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>498 094</b>	<b>503 715</b>
Spotreba materiálu a energií	5 093	5 910
Dane a poplatky	83	479
Odpisy dlhodobého majetku	485 708	489 785
Odpis pohľadávok		
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-398	2 274
Tvorba a zrušenie rezervy na straty z vyúčtovania prevádzkových výdavkov nájomcom (vrátane doúčtovania straty nad rámec rezervy)	5 691	1 568
Ostatné	1 917	3 699
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>221 103</b>	<b>268 680</b>
Úroky	220 829	268 441
Bankové poplatky	274	239

## K. INFORMÁCIE O DANI Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2018 a rok 2017 bola 21% .

Splatná daň z príjmov zahŕňala v roku 2018 daň za bežné účtovné obdobie vo výške 78 177 Eur a čiastku - 150 Eur ako opravu účtovania splatnej dane za zdaňovacie obdobie roku 2017.

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

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:	192 137	x	x	46 989	x	x
Teoretická daň	x	40 349	21	x	9 868	21
Položky zvyšujúce základ dane	200 485	42 102	22	254 797	53 507	114
Položky znižujúce základ dane	20 350	4 274	2	19 148	4 021	9
Umorenie daňovej straty				-196 630	-41 292	-88
Spolu	372 272	78 177	41	86 008	18 062	38
Splatná daň z príjmov	x	78 027	41	x	18 076	38
Odložená daň z príjmov	x			x		
<b>Celková daň z príjmov</b>	<b>x</b>	<b>78 027</b>	<b>41</b>	<b>x</b>	<b>18 076</b>	<b>38</b>

## 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 2018 a v roku 2017 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 sadziieb účtovaných z pôžičiek od sesterskej spoločnosti Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, Bratislava, 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. Transakcie so závislými osobami boli nasledovné:

Spoločnosť eviduje k 31.12.2018 záväzok voči materskej spoločnosti Wüstenrot Versicherungs-AG, Salzburg, Rakúsko z titulu pôžičiek, tak ako je popísané v časti H. d), ktorý v úhrne predstavuje 1 349 061 Eur (k 31.12.2017: 1 522 423 Eur). Výška predpísaných a zároveň zaplatených úrokov z uvedených pôžičiek za roky 2018 a 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke pod kódom druhu obchodu 08 - úver, pôžička.

Spoločnosť eviduje k 31.12.2018 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 3 060 617 Eur (k 31.12.2017: 3 183 270 Eur). Výška predpísaných a zároveň zaplatených úrokov z uvedených pôžičiek za roky 2018 a 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke pod kódom druhu obchodu 08 - úver, pôžička.

Spoločnosť v roku 2018 a 2017 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 31.12.2018 eviduje Spoločnosť voči sesterskej spoločnosti pohľadávku z titulu prefakturovaných prevádzkových výdavkov vo výške 46 741 Eur (k 31.12.2017: 40 772 Eur).

Spoločnosť v roku 2018 a 2017 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	43 483	72 995
Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, Bratislava	03	475 734	476 328
Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, Bratislava	08	177 346	195 446
Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, Bratislava	03	10 357	10 357

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 2018 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	87 465			1 446	88 911
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	-136 868			27 466	-109 402
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	28 913	114 110		-28 913	114 110
Ostatné položky vlastného imania					
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>7 482 710</b>	<b>114 110</b>		<b>-1</b>	<b>7 596 819</b>

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			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					
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>7 453 797</b>	<b>28 913</b>		<b>0</b>	<b>7 482 710</b>