

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 2019 do 31. decembra 2019 (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 2018 do 31. decembra 2018.

f) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2018, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka Spoločnosti dňa 26.3.2019.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2018 bola uložená do zbierky listín obchodného registra dňa 20.04.2019.

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. Christian Sollinger, CIIA	Konateľ	1.12.2018
Ing. Marián Hrotka	Konateľ	7.8.2019
Ing. Jozef Adamkov	Konateľ	31.12.2012, skončenie funkcie: 30.11.2018
Mag. Rainer Hager, MBA	Konateľ	1.12.2018, skončenie funkcie: 7.8.2019

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							Spolu
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		2 864						2 864
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		2 864						2 864
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 909						1 909
Prírastky		716						716
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		2 625						2 625
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								

Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		955						955
Stav na konci účtovného obdobia		239						239

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
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		2 864						2 864
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		2 864						2 864
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 194						1 194
Prírastky		715						715
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		1 909						1 909
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								

Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 670						1 670
Stav na konci účtovného obdobia		955						955

b) Dlhodobý hmotný majetok

V roku 2019 Spoločnosť vynaložila výdavky na technické zhodnotenie nehnuteľného majetku (stavby). Dokončené technické zhodnotenie nehnuteľností, ktoré zvýšilo ich obstarávaciu cenu, predstavovalo sumu 12 153 Eur (v roku 2018: 34 592 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
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 078 880	17 410 795	541 212			5 975	5 807		20 042 669
Prírastky		12 153					12 153		24 306
Úbytky									
Presuny							-12 153		-12 153
Stav na konci účtovného obdobia	2 078 880	17 422 948	541 212			5 975	5 807		20 054 822
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		7 314 520	533 449						7 847 969
Prírastky		482 234	3 712						485 946
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		7 796 754	537 161						8 333 915
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	9 422 203	7 763			5 975	5 807		11 280 453
Stav na konci účtovného obdobia	1 838 705	8 952 122	4 051			5 975	5 807		10 806 660

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce 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
Prvotné ocenenie									
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
Oprávky									
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
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	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

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	1 790 551
Nehnutelnosť – administratívna budova, ul. Karadžičova	3 821 349
Nehnutelnosť – administratívna budova, ul. Žilinská	8 345 050
Nehnutelnosť – administratívna budova, ul. Štefánikova	2 993 822

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	6 134		159	5 504	471
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky		6 280			6 280
Spolu	6 134	6 280	159	5 504	6 751

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			
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu			
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	39 094	6 472	45 566
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	48 183		48 183
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	3 147		3 147
Iné pohľadávky		6 280	6 280
Krátkodobé pohľadávky spolu	90 424	12 752	103 176

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
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu		6 100
Pohľadávky po lehote splatnosti	12 752	6 858
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	90 424	75 452
Krátkodobé pohľadávky spolu	103 176	82 310

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 2019 (ani v roku 2018) 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 31.12.2019 a k 31.12.2018 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	378 120	837 069
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	378 120	837 069

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 2018 po zdanení bol rozdelený nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk 2018	114 110
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	5 705
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	108 405
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	114 110

V roku 2019 a rovnako v roku 2018 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 2019 a 2018 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 2019 vo výške 3 000 Eur (v roku 2018 to bol predpoklad na úrovni 10 000 Eur).

Spoločnosť ďalej v roku 2019 tvorila rezervu na zostavenie účtovnej závierky a spracovanie účtovníctva roku 2019 vo výške 1 620 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:	10 000	4 620	2 679	7 321	4 620
Zákonné					
Ostatné	10 000	4 620	2 679	7 321	4 620

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:	17 500	10 000	13 192	4 308	10 000
Zákonné					
Ostatné	17 500	10 000	13 192	4 308	10 000

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	77 767		77 767
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	3 269 963		3 269 963
Závazky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné dlhodobé záväzky			
Dlhodobé záväzky spolu	3 347 730		3 347 730
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	31 008		31 008
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	183 784		183 784
Závazky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové záväzky a dotácie	15 292		15 292
Iné záväzky	27		27
Krátkodobé záväzky spolu	230 111		230 111

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	1 365 297	1 784 781
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	1 982 433	2 050 980
Dlhodobé záväzky spolu	3 347 730	3 835 761
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	230 111	753 697
Závazky po lehote splatnosti		4 476
Krátkodobé záväzky spolu	230 111	758 173

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

d) Bankové úvery, pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

Štruktúra pôžičiek podľa stavu k 31.12.2019 a k 31.12.2018 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	326 236	401 922
Wüstenrot Versicherungs-AG II.	EUR	3,0 %	09/2025	225 592	261 040
Wüstenrot Versicherungs-AG III.	EUR	3,0 %	03/2028	618 649	686 099
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	291 635	891 635

I. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**a) Tržby**

Spoločnosť dosahovala v roku 2019 a v roku 2018 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	935 045	906 603	59 643	59 764	798	798
Spolu	935 045	906 603	59 643	59 764	798	798

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:	9 182	4 348
Prijaté poisťné plnenia	9 182	3 448
Náhrady škody		
Prijaté zmluvné pokuty		900
Odpis záväzku		
Vrátenie súdneho poplatku		
Finančné výnosy, z toho:		
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	995 486	967 165
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy dosahované z činností, ktoré sú predmetom podnikania		
Čistý obrat celkom	995 486	967 165

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:	132 077	60 179
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti		
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>132 077</i>	<i>60 179</i>
Spracovanie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky vrátane poradenstva	8 100	6 522
Opravy a udržiavanie	121 519	45 108
Sprostredkovanie nájmu		2 520
Ostatné	2 458	6 029
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	498 896	498 094
Spotreba materiálu a energií	6 181	5 093
Dane a poplatky	33	83
Odpisy dlhodobého majetku	486 661	485 708
Odpis pohľadávok		
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	6 121	-398
Tvorba a zrušenie rezervy na straty z vyúčtovania prevádzkových výdavkov nájomcom (vrátane doúčtovania straty nad rámec rezervy)	-4 321	5 691
Ostatné	4 221	1 917
Finančné náklady, z toho:	196 502	221 103
Úroky	196 227	220 829
Bankové poplatky	275	274

K. INFORMÁCIE O DANI Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2019 a rok 2018 bola 21% .

Splatná daň z príjmov zahŕňala v roku 2019 daň za bežné účtovné obdobie vo výške 75 030 Eur.

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

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:	177 193	x	x	192 137	x	x
Teoretická daň	x	37 211	21	x	40 349	21
Položky zvyšujúce základ dane	197 123	41 396	23	200 485	42 102	22
Položky znižujúce základ dane	17 031	3 577	2	20 350	4 274	2
Umorenie daňovej straty						
Spolu	357 285	75 030	42	372 272	78 177	41
Splatná daň z príjmov	x	75 030	42	x	78 027	41
Odložená daň z príjmov	x			x		
Celková daň z príjmov	x	75 030	42	x	78 027	41

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 2019 a v roku 2018 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 31.12.2019 záväzok voči materskej spoločnosti Wüstenrot Versicherungs-AG, Salzburg, Rakúsko z titulu pôžičiek, tak ako je popísané v časti H. d), ktorý v úhrne predstavuje 1 170 477 Eur (k 31.12.2018: 1 349 061 Eur). Výška predpísaných a zároveň zaplatených úrokov z uvedených pôžičiek za roky 2019 a 2018 je uvedená v nasledujúcej tabuľke pod kódom druhu obchodu 08 - úver, pôžička.

Spoločnosť eviduje k 31.12.2019 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 2 283 270 Eur (k 31.12.2018: 3 060 617 Eur). Výška predpísaných a zároveň zaplatených úrokov z uvedených pôžičiek za roky 2019 a 2018 je uvedená v nasledujúcej tabuľke pod kódom druhu obchodu 08 - úver, pôžička.

Spoločnosť v roku 2019 a 2018 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 31.12.2019 eviduje Spoločnosť voči sesterskej spoločnosti pohľadávku z titulu prefakturovaných prevádzkových výdavkov vo výške 48 117 Eur (k 31.12.2018: 46 741 Eur).

Spoločnosť v roku 2019 a 2018 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	38 260	43 483
Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, Bratislava	03	475 738	475 734
Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, Bratislava	08	157 960	177 346
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 2019 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	88 911			5 706	94 617
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	-109 402			108 405	-997
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	114 110	102 163		-114 110	102 163
Ostatné položky vlastného imania					
Vlastné imanie spolu	7 596 819	102 163		1	7 698 983

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	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					
Vlastné imanie spolu	7 482 710	114 110		-1	7 596 819