



Výročná správa

2021



Obsah

1	História spoločnosti	3
2	Údaje o predmete činnosti	4
3	Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti v účtovnom období	5
4	Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania	6
4.1	Významné udalosti roku 2021	6
4.2	Hlavné ekonomické ukazovatele.....	8
4.3	Ukazovatele finančnej situácie	8
4.4	Ukazovatele efektívnosti hospodárenia	9
5	Následné udalosti.....	10
5.1	Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia	10
5.2	Plány na rok 2022	10
6	Informácia o návrhu na rozdelenie zisku	11
7	Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	12
8	Vplyv spoločnosti na životné prostredie	13
9	Obstarávanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov ovládajúcej osoby	14
10	Štruktúra spoločníkov spoločnosti	15
11	Organizačná zložka v zahraničí.....	16
12	Správa vedenia spoločnosti	17

Výročná správa 2021

Základné údaje o spoločnosti:

Obchodné meno:	Jones Lang LaSalle s.r.o.
Sídlo spoločnosti:	Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava
IČO:	36 669 504
Rok vzniku:	2006
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	6 639 EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 42088/B (ďalej len „Spoločnosť“)

1 História spoločnosti

Spoločnosť Jones Lang LaSalle s.r.o. bola založená dňa 8. 8. 2006 a do obchodného registra bola zapísaná 29. 8. 2006 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel s.r.o., vložka 42088/B). Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 36 669 504.

Jones Lang LaSalle je spoločnosť, ktorá ponúka finančné a profesionálne služby v oblasti nehnuteľností a manažmentu investícií. Vyše 40,000 zamestnancov reprezentuje JLL v 1 000 pobočkách a 70 krajinách sveta a poskytuje klientom služby na lokálnej, regionálnej a globálnej úrovni a prispieva tak k rastu (našej) spoločnosti. V reakcii na meniace sa požiadavky klientov a trhové podmienky, vytvára tímy expertov, ktorí poskytujú integrované služby založené na znalosti trhu, jeho predvídaní a spoľahlivom prieskume. Spoločnosť zamestnáva, rozvíja a odmeňuje tých najlepších a najrozmanitejších pracovníkov v odbore a podporuje ich pri rozvíjaní trvalých vzťahov s klientmi, založených na kvalite služieb, spolupráci a dôvere.

2 Údaje o predmete činnosti

Hlavné činnosti spoločnosti sú

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a údržbou nehnuteľností
- reklamná a propagačná činnosť
- sprostredkovanie kúpy a predaja nehnuteľností a prenájom nehnuteľností (realitná činnosť)

3 Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti v účtovnom období

Štatutárny orgán:

Ing. Peter Nitschneider – od 31.01.2018

Savvas Savva – od 31.01.2018

Konanie menom spoločnosti:

Konateľ koná a podpisuje v mene spoločnosti. Ak má spoločnosť viac ako jedného konateľa, konatelia sú oprávnení samostatne konať a podpisovať v mene spoločnosti. Konateľ, ktorý koná a podpisuje v mene spoločnosti, je povinný k svojmu menu a priezvisku pripojiť svoju funkciu a obchodné meno spoločnosti.

Informácia o konsolidovanom celku

Spoločnosť Jones Lang LaSalle s. r. o. je súčasťou konsolidovaného celku Jones Lang LaSalle Incorporated so sídlom 200 East Randolph Drive, Chicago IL 60601, US.

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2021 bol 59, z toho 9 riadiaci zamestnanci.

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2021 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

4 Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

4.1 Významné udalosti roku 2021

Investičného poradenstvo:

- Podľa počtu uzatvorených obchodov a objemu sprostredkovaných investícií do komerčných nehnuteľností na slovenskom, CEE a Európskom trhu zostávame aj naďalej Broker No. 1.
- V roku 2021 sme uskutočnili investičné poradenstvo a služby spojené s predajom portfólia nehnuteľností skladajúceho sa z skladových a kancelárskych nehnuteľností

Oceňovanie a prieskum trhu:

Znalecky sme ocenili viac ako 383 nehnuteľností. Trhové znalecké oceňovanie podľa pravidiel RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) pre banky, finančné inštitúcie a investičné fondy. Poradili sme novým investorom pri ich vstupe na slovenský trh. Strategické poradenstvo pri developmente /výstavbe logistických a výrobných parkov situovaných na Slovensku. Taktiež pripravujeme pravidelné výskumné správy a nastavenie biznis plánov pre našich klientov.

Prenájom kancelárskych nehnuteľností:

Aj v roku 2021 sme dosiahli výrazný trhový podiel a medzi našich klientov patria vedúce slovenské a medzinárodne spoločnosti. Pomohli sme prenajať viac ako 50,000 m².

Prenájom industriálnych nehnuteľností:

Za posledných 24 mesiacov sme nájomcom a prenajímateľom na Slovensku pomohli prenajať skladové a výrobné priestory o výmere prevyšujúcej 184,000 m².

Projektové plánovanie a manažment

Interné oddelenie Projektového manažmentu poskytuje profesionálne služby klientom hľadajúcim maximalizáciu hodnoty pri návrhu a realizácii komplexných stavebno-technických riešení. Za posledných 24 mesiacov sme poskytli projektové a developerské poradenstvo v rámci všetkých typov komerčných nehnuteľností v hodnote viac ako 190. mil. EUR.

4.2 Hlavné ekonomické ukazovatele

	2021	2020
Aktíva celkom	7,393,146	6,291,914
Neobežný majetok	187,569	228,431
Obežný majetok	7,086,173	5,994,210
Časové rozlíšenie	119,404	69,273
Pasíva celkom	7,393,146	6,291,914
Základné imanie	6,639	6,639
Kapitálové fondy	0	0
Fondy zo zisku	664	664
Výsledok hospodárenia	665,592	-197,151
Výsledok hospodárenia minulých rokov	4,425,093	4,622,244
Cudzie zdroje	2,263,323	1,836,714
Časové rozlíšenie	31,835	22,804

4.3 Ukazovatele finančnej situácie

Ukazovatele finančnej situácie	2021	2020
Celková zadlženosť	0.31	0.30
Dlhodobá zadlženosť	0.00	0.00
Okamžitá likvidita	0.43	0.25
Bežná likvidita	3.03	3.09
Celková likvidita	3.08	3.13

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

4.4 Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia	2021	2020
Rentabilita celkového kapitálu ROA	0.09	-0.03
Rentabilita tržieb	0.09	-0.03
Rentabilita základného imania	100.25	-29.70
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	0.13	-0.04

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsl. hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výsl. hospodárenia za účtovné obdobie / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

Rentabilita základného imania = výsl. hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsl. hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

5 Následné udalosti

5.1 Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

V nadväznosti na inváziu ruských ozbrojených síl na Ukrajinu 24.2.2022 a následné zavedenie sankčných opatrení voči Ruskej federácii, vedenie účtovnej jednotky v spolupráci s ostatnými osobami poverenými riadením a správou Spoločnosti vyhodnotili vplyv súčasnej situácie na činnosť účtovnej jednotky po zohľadnení informácií, ktoré boli k dispozícii ku dňu zostavenia účtovnej závierky.

Vzhľadom na skutočnosť, že súčasná situácia sa neustále mení, nie je aktuálne možné odhadnúť vplyv na účtovnú jednotku, lokálny trh, ako aj na globálne obchodné vzťahy, ktoré môžu významne ovplyvniť finančnú a ekonomickú situáciu účtovnej jednotky a mať vplyv na jej budúce fungovanie. Vedenie účtovnej jednotky v tejto súvislosti doposiaľ neidentifikovalo nutnosť prijať opatrenia na zmiernenie potenciálnych dopadov. Vedenie účtovnej jednotky bude zároveň pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej činnosť.

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2021, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť Spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

5.2 Plány na rok 2022

Aj v roku 2022 bude spoločnosť pripravená reagovať na meniace sa očakávania zákazníkov. Budeme pokračovať v poskytovaní integrovaných služieb s vysokou pridanou hodnotou pre zákazníka, založených na porozumení trhu, jeho predvídaní a spoľahlivom prieskume. Cieľom spoločnosti bude dosiahnuť ďalšie zvyšovanie ziskovosti v rámci jednotlivých poskytovaných produktov a doplnkových služieb svojim klientom.

6 Informácia o návrhu na rozdelenie zisku

V priebehu účtovného obdobia roku 2021 vykázala spoločnosť Jones Lang LaSalle s. r. o. zisk v celkovej výške 665 592 EUR. Vysporiadanie účtovnej straty– z nerozdeleného zisku minulých období.

7 Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nerealizovala v roku 2021 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2022 investovať do tejto oblasti.

8 Vplyv spoločnosti na životné prostredie

Udržateľnosť životného prostredia je o prijatí opatrení, ktoré majú pozitívny vplyv nielen dnes, ale aj v budúcnosti.

Existuje silná a priama korelácia medzi našimi environmentálnymi a sociálnymi výsledkami a dlhodobým úspechom nášho podnikania. Riešime to tak, že postupne uvádzame do praxe našu stratégiu udržateľnosti „Budovanie lepšieho zajtrajška“, ktorá prináša transformačné zmeny pre naše podnikanie

Naším cieľom je formovať budúcnosť nehnuteľností pre lepší svet. Lepší svet pre nás znamená udržateľnejší svet. Naša stratégia udržateľnosti je zameraná na prinášanie dlhodobej hodnoty zainteresovaným stranám prostredníctvom dodania zelených budov a zdravých priestorov.

Spolupracujeme s ďalšími našimi pobočkami v iných krajinách na tom, aby sme vytvorili zmenu. Robíme to tak, že do všetkých našich aktivít sa snažíme vložiť odkaz trvalej udržateľnosti a to cez našich klientov, zamestnancov, pracovné prostredie a našu komunitu, ktoré sú podporované našou oddanosťou voči hodnotám našej tímovej práce, etiky a excelentnosti spoločnosti JLL.

9 Obstarávanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov ovládajúcej osoby

Spoločnosť v roku 2021 neobstarávala vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

10 Štruktúra spoločníkov spoločnosti

Štruktúra spoločníkov spoločnosti do 31.12.2021 bola nasledovná:

	podiel na ZI		hlasovacie práva
	EUR	%	%
Jones Lang LaSalle s. r. o.			
JONES LANG LASALLE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED	5 643	85	85
KING STURGE HOLDINGS LIMITED	996	15	15
Spolu	6 639	100	100

11 Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

12 Správa vedenia spoločnosti

Jones Lang LaSalle s. r. o. v priebehu roka 2021 pokračovala v plnení jednotlivých úloh, ktoré si stanovila na predchádzajúcom riadnom valnom zhromaždení.

Spoločnosť sa bude usilovať o aktivity, ktoré zabezpečia nárast vlastného imania, bude sa ďalej snažiť o efektívne hospodárenie a o ďalší rozvoj svojich hlavných podnikateľských aktivít zameraných na rozširovanie a skvalitnenie služieb poskytovaných zákazníkom. Taktiež sa bude usilovať o ďalšie upevnenie a zvyšovanie svojho podielu na lokálnom trhu ako aj rozšírenie svojho pôsobenia na ďalšie krajiny.

Bratislava 16/09/2022



Peter Nitschneider Ing.
Konateľ