

Zuckerman del, a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2022

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Zuckerman del, a.s. ZA ROK 2022:

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti

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

Udalosti ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2023

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Návrh na rozdelenie zisku

Štruktúra vlastníkov Spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

II. PRÍLOHY:

1. Správa nezávislého audítora
2. Účtovná závierka k 31. decembru 2022

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Zuckermandel, a.s.
Sídlo spoločnosti:	Žižkova 9, 811 02 Bratislava
IČO:	47 810 955
Deň zápisu:	17.06.2014
Právna forma:	akciová spoločnosť
Akcie:	kmeňové, zaknihované, na meno,
Základné imanie:	25 000EUR,
Zápis v OR do 31.05.2023:	OR okr. súdu Bratislava I; Odd:Sa, vl. č. 7217/B
Zápis v OR od 01.06.2023:	OR Mestského súdu Bratislava III, Odd:Sa, vl. č. 7217/B
(ďalej len Spoločnosť)	

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 23.05.2014 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 17.06.2014 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 99304/B. Spoločnosť bola založená za účelom poskytovania širokého spektra služieb v oblasti nehnuteľností, v poslednom období realizovala výstavbu polyfunkčného komplexu Zuckermandel, v ktorom sa nachádzajú byty, kancelárie a obchodné priestory. V priebehu roku 2020 a 2021 boli takmer všetky byty a obchodné priestory a kancelárske priestory predané alebo prenajaté. K 14.05.2021 vo vlastníctve Spoločnosti zostala len časť s kancelárskymi priestormi a parkovacími miestami v podzemnej garáži. V priebehu roku 2021 došlo k zmene názvu Spoločnosti z pôvodného a právnej formy Zuckermandel byty, s. r. o. (platné do: 15.4.2021) na Zuckermandel, a.s.. Došlo k prevodu vlastníctva Spoločnosti na nového vlastníka, ktorým sa stal Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s., ako správca ERSTE Realitná Renta, o.p.f. - Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s. Týmto prevodom sa vlastníckmi Spoločnosti stali podielníci realitného fondu spravovaného pod značkou ERSTE.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Hlavným predmetom činnosti Spoločnosti je prenájom nehnuteľností a poskytovanie služieb spojených s prenájomom nehnuteľností. Ďalšími činnosťami Spoločnosti sú okrem iného:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb;
- predaj nehnuteľností;
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Predstavenstvo

Mgr. Jaroslav Pilát - Predseda predstavenstva
Mierová 12
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 05

Ing. Dagmar Snopková - Člen predstavenstva
Pribišova 31
Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 05

Ing. Zlatica Rajčoková - Člen predstavenstva
Horná 447/23
Žilina 010 03

Dozorná rada

Ing. Pavol Vejmelka
Čerešňová 7801/7
Trnava 917 08

Michael Rausch
Rettichgasse 2a/3
Viedeň 1140
Rakúska republika

Günther Mandl
Neulinggasse 34-36/1/5
Viedeň 1030
Rakúska republika

Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť nespĺňa podmienky na zahrnutie do konsolidovanej účtovnej závierky.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

Ostatné informácie:

Spoločnosť nemala v účtovnom období žiadnych zamestnancov.

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods.6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1.1.2022 do 31.12. 2022. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).

Účtovná závierka Spoločnosti za rok 2021 bola schválená dňa 22.04.2022 Rozhodnutím jediného spoločníka vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti.

Hospodárska činnosť Spoločnosti nepredstavuje významné riziko a má minimálny dopad na kvalitu životného prostredia.

Spoločnosť bude v nadchádzajúcom období čeliť najmä rizikám, ktoré súvisia s makroekonomickými zmenami. Spoločnosť riziká monitoruje a upravuje svoje plány na nadchádzajúce obdobie podľa aktuálnej situácie. Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s. pri rozhodnutí kúpiť do fondu kancelársku budovu podrobne analyzoval situáciu externého prostredia a neistoty na trhu nehnuteľností. Zanalyzoval všetky riziká a závažné ale hodnoverné scenáre a zhodnotila, že neexistuje významná neistota ohľadom nepretržitého pokračovania činnosti.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť bola založená v júni 2014 za účelom zabezpečovania širokého spektra služieb v oblasti výstavby a prenájmu nehnuteľností. V sledovanom období poskytovala Spoločnosť služby vyplývajúce z predmetu jej činnosti. Hlavným projektom Spoločnosti bola realizácia výstavby nového polyfunkčného mestského centra Zuckermandel v Bratislave. Cieľom bolo vytvoriť novú štvrť pod Bratislavským hradom s historickým akcentom. Nachádza sa tu spolu 185 bytových jednotiek, ďalej kancelárske, obchodné a skladové priestory, a tiež parkovacie miesta. Kolaudácia stavby prebiehala po jednotlivých blokoch. Kolaudačné rozhodnutie bloku A a časti bloku D nadobudlo právoplatnosť 27.3.2017. Zvyšok bloku D bol právoplatne skolaudovaný už 17.1.2017. Kolaudácia bloku C – juh nadobudla právoplatnosť dňa 3.4.2017 (CA; CB). Blok CX bol právoplatne skolaudovaný 14.9.2017 a kolaudačné rozhodnutie na posledný blok – CY – nadobudlo právoplatnosť 29.12.2017. V priebehu rokov 2018 až 2021 boli takmer všetky byty a obchodné priestory a kancelárske priestory predané alebo prenajaté. K 14.05.2021 vo vlastníctve Spoločnosti zostala len časť s kancelárskymi priestormi, a parkovacími miestami v podzemnej garáži. Ku koncu roku 2022 fyzická obsadenosť priestorov v budovách CX a CA sa držala tesne nad 90% a komerčná dosiahla 100% prostredníctvom komerčnej garancie pôvodného vlastníka spoločnosti, ktorá trvá do 14.05.2024. Nájomné zmluvy sú uzatvorené na dlhodobé obdobie a 31.12.2022 bola priemerná vážená

dĺžka nájomných zmlúv 3,14 roka. V portfóliu nájomcov sú z väčšej miery spoločnosti s vysokým kreditom, čo eliminuje riziká výpadku príjmov v časovom horizonte 4 roky.

V roku 2022 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia - zisk v celkovej výške 575 739 EUR.

Záväzky k 31.12.2022 predstavovali najmä úver od akcionára/realitného fondu, ktorý je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti.

Hospodársky výsledok za rok 2021 – celý zisk vo výške 2 384 893,- EUR znížený o povinný prídel do rezervného fondu bol rozhodnutím valného zhromaždenia preúčtovaný na účet nerozdelených ziskov z minulých rokov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

v EUR	2022	2021	2020
Aktíva celkom	38 161 962	38 308 083	53 547 217
Neobežný majetok	35 135 279	35 476 466	44 023 593
Obežný majetok	3 026 676	2 831 617	9 432 034
Časové rozlíšenie	7	0	91 590
Pasíva celkom	38 161 962	38 308 083	53 547 217
Základné imanie	25 000	25 000	5 000
Kapitálové imanie	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	5 000	4 647	500
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	983 557
Výsledok hospodárenia minulých rokov	3 440 541	1 056 002	3 066 676
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	575 739	2 384 893	21 473
Záväzky	33 449 269	34 155 932	48 815 379
Časové rozlíšenie	666 413	681 609	654 632

Ukazovatele finančnej situácie

	2022	2021	2020
Celková zadlženosť	88%	89%	91,16%
Dlhodobá zadlženosť	83%	84%	83,09%
Okamžitá likvidita	1,20	1,15	1,95
Bežná likvidita	1,71	1,47	2,19
Celková likvidita	1,71	1,47	2,19

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)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2022	2021	2020
Rentability celkového kapitálu ROA	6,33%	10,46%	2,75%
Rentabilita tržieb	13,22%	43,65%	0,37%
Rentabilita základného imania	2302,96%	9539,57%	429,46%
Rentabilita vlastného imania	14,23%	68,72%	0,53%

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

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

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

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

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2022.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2023

V roku 2023 sa Spoločnosť bude usilovať o udržanie kladného hospodárskeho výsledku a efektívne hospodárenie Spoločnosti. Bude sledovať finančné ukazovatele a snažiť sa o udržanie v optimálnych hodnotách. Cieľom spoločnosti je maximalizovať výkon Spoločnosti za účelom, čo najväčšieho zhodnotenia finančných prostriedkov podielnikov a investorov do realitného fondu, ktorého je Spoločnosť súčasťou. Taktiež sa bude snažiť zlepšovať svoje skóre hodnotenia v oblasti ESG. Agenda ESG bude v budúcnosti zohrávať veľmi dôležitú úlohu pri rozhodovaní klientov, či už do investovania do realitných fondov ale aj na druhej strane rozhodovania potenciálnych nájomcov pri výbere budovy pre ich kancelárske priestory.

Spoločnosť bude vystavená aj v roku 2023 vysokej inflácii a vysokému nárastu cien energií. Dosah sa bude snažiť zmierniť šetriacimi opatreniami v oblasti spotreby energií. Vysoká inflácia je automaticky premietnutá do výnosov Spoločnosti cez zakotvenú inflačnú doložku v nájomných zmluvách.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2022 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2023 investovať do tejto oblasti.

NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2022 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2022 dosiahla Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 575 739. O rozdelení zisku rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2023. Návrh štatutárneho orgánu, vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia, je previesť zisk z hospodárenia za rok 2022 na účet Nerozdeleného zisku minulých rokov.

ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra bola k 31.12.2022 nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s., ERSTE Realitná Renta, o.p.f.	25000	100	100
Spolu	25000	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

V Bratislave dňa 30.06.2023

.....
Mgr. Jaroslav Pilát
predseda predstavenstva

.....
Ing. Dagmar Snopková
člen predstavenstva