

PORSCHE

IMMOBILIEN SLOVAKIA

Výročná správa
za účtovné obdobie 2023

OBSAH

1.	PROFIL SPOLOČNOSTI	3
2.	ZHODNOTENIE ČINNOSTI V ROKU 2023 A PREDPOKLADANÝ VÝVOJ SPOLOČNOSTI PRE ROK 2024	4
3.	UKAZOVATELE CHARAKTERIZUJÚCE ČINNOSŤ SPOLOČNOSTI ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIA 2021 AŽ 2023	6
4.	INFORMÁCIE O ORGANIZAČNEJ ZLOŽKE V ZAHRANIČÍ	10
5.	INFORMÁCIE O NÁKLADOCH NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	10
6.	UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA 2023	10
7.	NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ SPOLOČNOSTI	10
8.	ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA A SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA	10

1. Profil spoločnosti

Identifikačné údaje

Obchodné meno a sídlo spoločnosti:	Porsche Immobilien Slovakia spol. s r.o. Vajnorská 160, 831 04 Bratislava
IČO:	35 978 449
DIČ:	2022139768
Zápis do obchodného registra:	8. februára 2006
Konateľ:	Dr. Michael Urban, Mag. Wilhelm Strigl
Základné imanie:	6 639 EUR
Kontaktné údaje	
Číslo telefónu:	02/49262600
Číslo faxu:	02/49268633

Predmet činnosti spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v stavebníctve
- prípravné práce pre stavbu - výkopové, zemné a búracie práce
- obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2023:

Porsche Immobilien Gesellschaft m.b.H, Salzburg, Rakúsko	- podiel 85 %
Porsche Holding Gesellschaft m.b.H, Salzburg, Rakúsko	- podiel 15 %

Organizačná štruktúra spoločnosti

Vedením spoločnosti je poverený Ing. Michal Kupček, výkonný riaditeľ, zamestnanec spoločnosti Porsche Inter Auto CZ spol. s r.o.

2. Zhodnotenie činnosti v roku 2023 a predpokladaný vývoj spoločnosti pre rok 2024

Zhodnotenie činnosti v roku 2023

Spoločnosť v roku 2023 prenajíjala priestory autosalónov VW/Audi/Porsche/Škoda/Seat a servisy v Bratislave, Nových Zámkoch a v Nitre a administratívnu budovu a sklady náhradných dielov v Bratislave. V priebehu mesiacov jún a júl bol realizovaný predaj nehnuteľností v Nových Zámkoch a v Nitre. K 31. decembru 2023 spoločnosť prenajíjala nehnuteľnosti celkovo 3 spoločnostiam z toho 2 spriazneným osobám.

Spriaznené osoby:

- Porsche Slovakia, spol. s r.o. - administratívne priestory,
- Porsche Inter Auto Slovakia, spol. s r.o. - priestory autosalónov na šiestich lokalitách.

Ostatné spoločnosti:

- SPP-distribúcia, a.s. – plynárenské zariadenie v Bratislave

V rámci plánovaných investícií bola v roku 2023 realizovaná rekonštrukcia strechy a parkovacej plochy na prevádzke na Dolnozemskej ul. v Bratislave. Zahájila sa realizácia EEF projektu v Bratislave na prevádzkach Vajnorská, Zlate Piesky a administratívnej budove. Ďalej sa zahájila príprava projektu Green Building na prevádzke na Dolnozemskej ul. v Bratislave.

- V roku 2023 spoločnosť nezamestnávala žiadnych zamestnancov.
- Činnosť spoločnosti nemá nepriaznivý vplyv na životné prostredie.
- Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.
- V priebehu sledovaného účtovného obdobia spoločnosť nevynaložila žiadne náklady na výskum a vývoj.

Ako porovnateľné obdobia sú uvedené výsledky spoločnosti za účtovné obdobia 2022 (od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022) a 2021 (od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021).

Predpokladaný vývoj spoločnosti na rok 2024

Aj v roku 2024 bude spoločnosť Porsche Immobilien Slovakia v rámci celosvetovej politiky Porsche Holding na ochranu klímy a životného prostredia pokračovať v projektoch na obnovu technických zariadení budov s využitím maximálne možnej úspory energií so zreteľom na ochranu životného prostredia s možnosťou využitia obnoviteľných zdrojov tzv. zelenej energie.

Komplexná obnova budov využívaných na podnikateľské účely s cieľom čo najviac ochrániť klímu a životné prostredie sa stáva hlavnou úlohou spoločnosti pre nasledujúce roky.

Ďalej budeme pokračovať v projektoch začatých v roku 2023:

- obnova administratívnej budovy Porsche Slovakia a jej realizácia podľa plánu do 02/2024,
- EEF (Energy Effizienz) projekt s cieľom optimalizácie vykurovacej sústavy, výmeny klimatizácií s nevyhovujúcim chladivom, decentralná príprava teplej vody, diaľkový odpočet merania spotrieb energií,
- príprava projektu Green Building a Green Retail v prevádzke na Dolnozemskej ul. v Bratislave, realizácia 2023/2024 (v roku 2024 je plánovaná výmena kotolne, regulácie, klimatizácie),
- príprava projektov obnoviteľných zdrojov FVE vo všetkých prevádzkach + potrebné obnovy a rekonštrukcie striech (na Vajnorskej a Dolnozemskej ul. v Bratislave) realizácia 2024,
- príprava projektu prestavby showroomu Porsche v Bratislave - Zlaté Piesky + realizácia prestavby fasády,
- CI prestavba objektu Seat / Cupra v prevádzke na Dolnozemskej ul. v Bratislave.

Rozdelenie zisku za rok 2023

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2023 vo výške 1 186 915,66 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je vyplatiť spoločníkom podiel na zisku v pomere v akom sa podieľajú na základnom imaní v celkovej výške 1 186 915,66 EUR.

3. Ukazovatele charakterizujúce činnosť spoločnosti za účtovné obdobia 2021 až 2023

Majetková situácia spoločnosti

MAJETOK Spoločnosti	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Neobežný majetok					
Dlhodobý nehmotný majetok			-		-
Dlhodobý hmotný majetok	10 840 958	-27,61	14 975 276	7,30	16 153 921
Neobežný majetok SPOLU	10 840 958	-27,61	14 975 276	7,30	16 153 921
Obežný majetok					
Zásoby	-	-	-	-	-
Dlhodobé pohľadávky	15 873	-	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky	3 658 287	-48,61	7 118 794	14,14	6 236 983
Finančné účty	-	-	-	-	-
Obežný majetok SPOLU	3 674 160	-48,39	7 118 794	14,14	6 236 983
Časové rozlíšenie	-	-	-	-	-
MAJETOK SPOLU	14 515 118	-34,30	22 094 070	1,33	22 390 904

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY Spoločnosti	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Vlastné imanie					
Základné imanie	6 639	-	6 639	-	6 639
Zákonné rezervné fondy	664	-	664	-	664
Ostatné fondy zo zisku	12 259 559	-	12 259 559	-	12 259 559
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-	-	-	100,00	338 531
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 186 916	86,67	635 845	10,90	713 651
Vlastné imanie SPOLU	13 453 778	4,27	12 902 707	3,13	13 319 044
Závazky					
Dlhodobé záväzky	-	100,00	8 909 019	0,36	8 877 001
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-
Krátkodobé záväzky	969 790	416,98	187 588	126,23	82 920
Krátkodobé rezervy	33 892	36,76	24 783	16,42	29 652
Závazky SPOLU	1 003 682	89,00	9 121 390	1,47	8 989 573
Časové rozlíšenie	57 658	17,60	69 973	14,96	82 287
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOLU	14 515 118	34,30	22 094 070	1,33	22 390 904

Výnosová situácia spoločnosti

VÝNOSOVÁ SITUÁCIA Spoločnosti	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Tržby z predaja tovaru	-	-	-	-	-
Tržby z predaja služieb	2 653 005	- 2,53	2 721 842	14,23	2 382 831
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	-	-	-	-	-
Aktivácia	-	-	-	-	-
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	4 530 000	475 740,34	952	99,66	277 280
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	14 889	20,90	12 315	57,39	28 903
Výnosy z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	7 197 894	163,17	2 735 109	1,71	2 689 014
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	-	-	-	-	-
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	5 121	299,14	1 283	38,55	2 088
Opravné položky k zásobám	-	-	-	-	-
Služby	1 163 574	167,57	434 869	78,62	243 462
Osobné náklady	-	-	-	-	-
Dane a poplatky	157 865	0,77	156 656	0,09	156 804
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	960 222	19,09	1 186 765	6,21	1 265 382
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	3 270 761	-	-	-	56 946
Opravné položky k pohľadávkam	12	105,45	220	-	72
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	405	94,07	6 830	341,21	1 548
Náklady na HOSPODÁRSKU ČINNOSŤ	5 557 960	211,16	1 786 183	3,47	1 726 302
Výsledok hospodárenia z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	1 639 934	72,82	948 926	1,43	962 712
Výnosové úroky	208 550	-	-	-	762
Kurzové zisky	1	-	-	-	-
Výnosy z FINANČNEJ ČINNOSTI	208 551	-	-	-	762
Nákladové úroky	345 823	140,07	144 048	140,56	59 880
Kurzové straty	5	98,18	274	166,02	103
Ostatné náklady na finančnú činnosť	93	3,13	96,00	3,03	99
Náklady na FINANČNÚ ČINNOSŤ	345 921	139,53	144 418	140,37	60 082
Výsledok hospodárenia z FINANČNEJ ČINNOSTI	- 137 370	4,88	- 144 418	143,46	- 59 320
Výsledok hospodárenia PRED DAŇOU	1 502 564	86,77	804 508	10,95	903 392
Daň z príjmov	315 648	87,15	168 663	11,11	189 741
Výsledok hospodárenia PO ZDANENÍ	1 186 916	86,67	635 845	10,90	713 651

Vybrané finančné ukazovatele

Finančný ukazovateľ	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021
		zmena v %		zmena v %	
Zisková marža	17%	-29%	23%	-13%	27%
EBITDA (v celých €)	2 600 156	22%	2 135 691	-4%	2 228 094
Čistý pracovný kapitál (v celých €)	2 654 605	-62%	6 906 423	13%	6 124 411
Celková likvidita	3,45	-86%	25,21	-21%	32,01
Stupeň samofinancovania	0,93	59%	0,58	-2%	0,59
Miera zadĺženosti (leverage)	0,08	-89%	0,71	5%	0,68
Doba inkasa pohľadávok	741,35	-17%	896	-33%	1 331
Doba úhrady záväzkov	38,00	38%	28	-48%	53
index krízy	13,40	848%	1,415	-5%	1,482

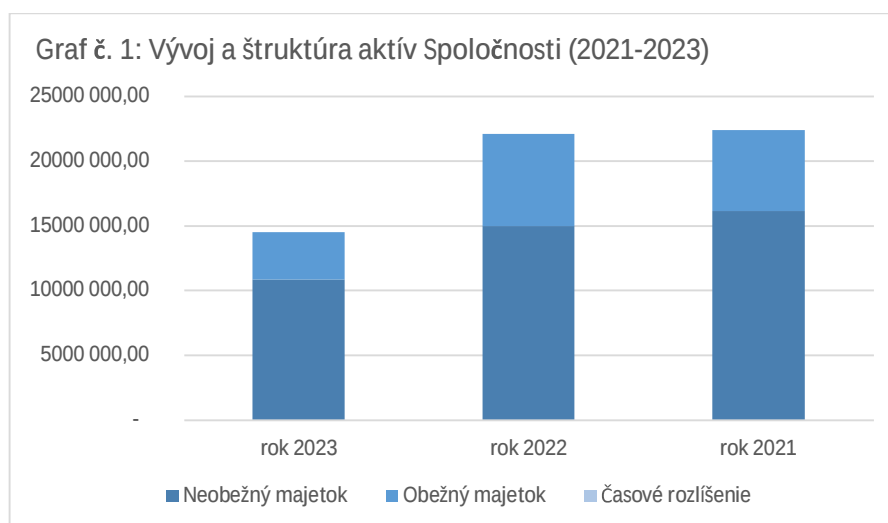
Vývoj majetkovej situácie spoločnosti

Vývoj a štruktúra aktív

Aktíva spoločnosti k 31.12.2023 zaznamenali oproti stavu k 31.12.2022 pokles o 34,30 % (7 578 952 EUR).

Pokles celkových aktív bol spôsobený:

- poklesom dlhodobého majetku o 27,61% (4 134 318 EUR) v dôsledku predaja majetku, ako aj dôsledku odpisovania.
- poklesom pohľadávky z cash poolingu o 48,29% (3 414 816 EUR).

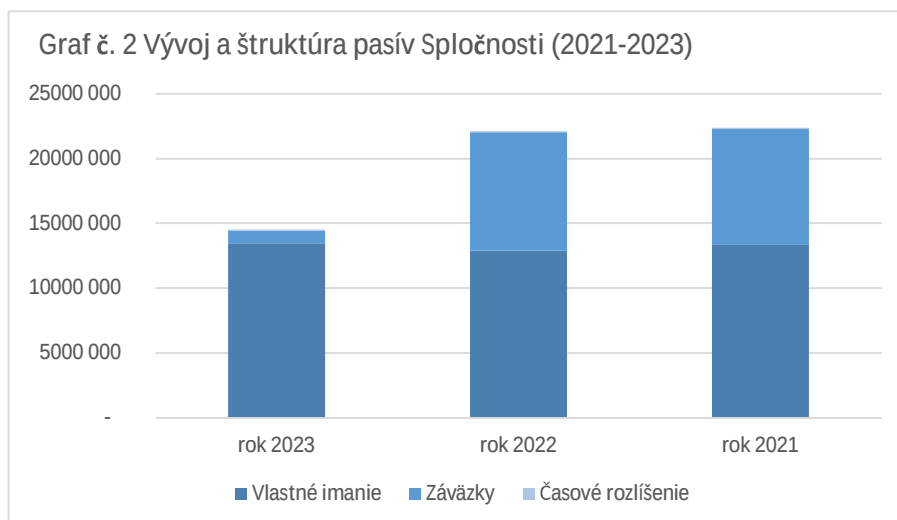


Vývoj a štruktúra pasív

Pokles pasív spoločnosti o 34,30 % (7 578 952 EUR) je reprezentovaný hlavne znížením dlhodobých záväzkov v dôsledku splatenia dlhodobého úveru vo výške 8 360 000 EUR v priebehu roka 2023.

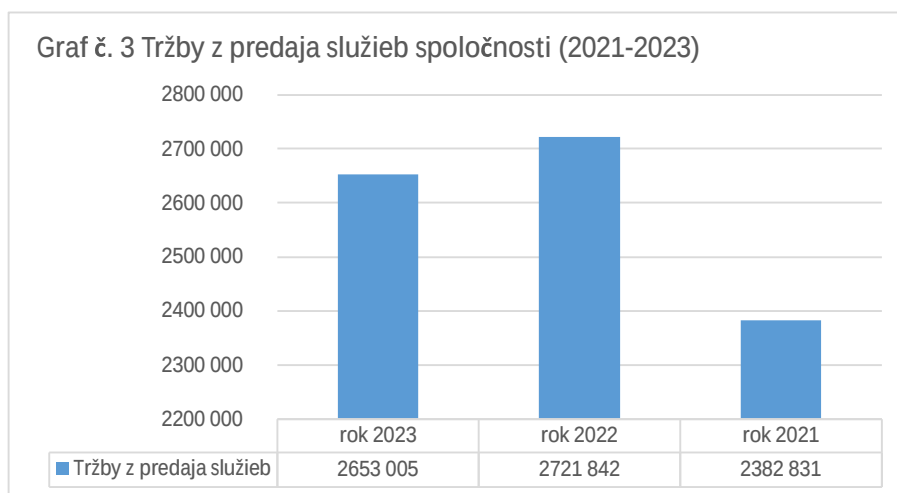
Zisk dosiahnutý za rok 2023 sa v porovnaní s výsledkom hospodárenia predchádzajúceho účtovného obdobia zvýšil o 86,67 % (551 071 EUR), kým krátkodobé záväzky spoločnosti medziročne vzrástli o 416,98 % (782 202 EUR).

Časové rozlíšenie pasív tvoria výnosy budúcich období, ktoré vykazujú stabilnú hodnotu.



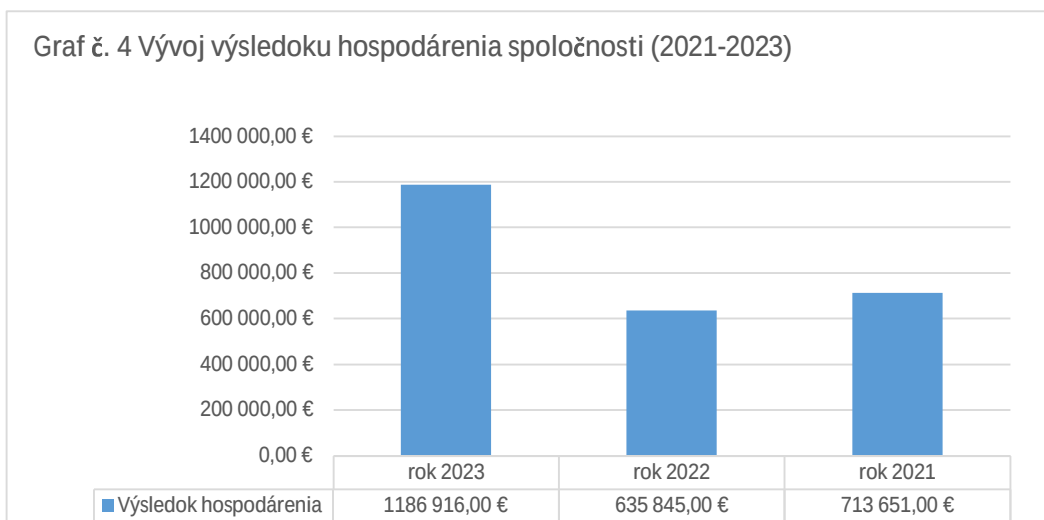
Vývoj hospodárskeho výsledku spoločnosti

Tržby z predaja služieb zaznamenali pokles. V porovnaní s predchádzajúcim obdobím spoločnosť zaznamenala zníženie tržieb z predaja služieb o 2,53 % (68 837 EUR), čo bolo spôsobené predajom nehnuteľností.



Na druhej strane mal predaj nehnuteľností pozitívny vplyv na vývoj výsledku hospodárskeho po zdanení, ktorý v porovnaní s predchádzajúcim účtovným obdobím vzrástol o 86,67 % (551 071 EUR).

Spoločnosť zároveň realizovala výnosové úroky z cash poolingu vo výške 208 550 EUR.



4. Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

5. Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevynaložila žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

6. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia 2023

Po 31. 12. 2023 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

7. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej spoločnosti

Spoločnosť nenadobudla počas roku 2023 vlastné akcie, dočasné listy ani obchodné podiely a nenadobudla ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej spoločnosti.

8. Účtovná závierka a správa nezávislého audítora

Všetky časti účtovnej závierky k 31. decembru 2023 t.j. Súvaha ku dňu 31.12.2023, Výkaz ziskov a strát ku dňu 31.12.2023 a Poznámky k účtovnej závierke ku dňu 31.12.2023 sú v závere tejto výročnej správy.

Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2023 je uvedená v prílohe tejto výročnej správy.

V Bratislave, dňa 25.01.2024


.....
Mag. Wilhelm Strigl
konateľ
.....
Dr. Michael Urban
konateľ