

BHM Trenčín s.r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava

VÝROČNÁ SPRÁVA k 31.12.2023

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : BHM Trenčín s.r.o.
Sídlo : Laurinská 18, 811 01 Bratislava
IČO : 51 842 173
Dátum vzniku : 10.07.2018
Spôsob vzniku : Zakladateľskou listinou podľa § 56 – 153 Obchodného zákonníka zo dňa 29.06.2018
Dátum zápisu v OR: 10.07.2018 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 129827/B

Základné imanie : 5 000 EUR

Spoločníci : WXZ21 a.s.
Ovocný trh 1096/8
Praha 1 - Staré Město 110 00
Česká republika

Orgány spoločnosti k 31.12.2023:

Štatutárny orgán:

Konatelia : Ing. Jan Chaloupka (od 20. októbra 2023)

Predmet činnosti:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby

Prehľad spoločníkov k 31.12.2023:

Meno spoločníka	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
WXZ21 a.s.	5 000	100	100

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

1. Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2023

Logisticko-priemyselný segment nehnuteľností, v ktorom Spoločnosť podniká zaznamenal stabilný vývoj v oblasti prenájmov. Slovenský ukazovateľ voľných priestorov (tzv. vacancy) priemyselných nehnuteľností vykazuje na konci roku 2,64 %. Najnižšia miera k tomuto dátumu bola však na strednom Slovensku a to 1,66 %. Rok 2023 bol ďalším rekordným rokom s celkovou prenajímateľnou plochou 818 000 m² (192 000 m² nárast od roku 2022).

Vysoká miera obsadenosti tlačí na rast základného nájomného, ktoré počas roku vzrástlo o 70 centov na meter a mesiac.

Z pohľadu ocenenia metódou trhového výnosového percenta došlo počas roku 2023 k rastu o 50 bazických bodov na 6,25% pre prémiové nehnuteľnosti.

2. Sumarizované finančné údaje

V nasledujúcich tabuľkách sú uvedené vybrané ukazovatele účtovnej závierky Spoločnosti k 31.12.2023 a porovnanie s údajmi z účtovnej závierky k 31.12.2022.

Výkaz ziskov a strát (EUR) vybrané položky	1.1.2023 - 31. 12. 2023 (12 mesiacov)	1.1.2022 - 31. 12. 2022 (12 mesiacov)
<i>Čistý obrat</i>	9 974 600	10 485 203
<i>Výnosy z hospodárskej činnosti</i>	9 974 600	10 485 203
<i>Tržby za predaj služieb</i>	9 895 395	10 091 951
<i>Tržby z predaja dlhodobého majetku</i>	1	0
<i>Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti</i>	79 204	393 252
<i>Náklady na hospodársku činnosť</i>	5 594 076	7 499 477
<i>Náklady na predaný tovar</i>	0	0
<i>Spotreba materiálu</i>	1 757 860	3 216 874
<i>Služby</i>	1 132 687	1 087 065
<i>Osobné náklady</i>	0	0
<i>Mzdové náklady</i>	0	0
<i>Náklady na sociálne poistenie</i>	0	0
<i>Sociálne náklady</i>	0	0
<i>Dane a poplatky</i>	538 405	546 309
<i>Odpisy a OP dlhodobého majetku</i>	2 123 993	2 126 260
<i>Opravné položky k pohľadávkam</i>	-156 076	420 982
<i>Zostatková cena predaného dlhodobého majetku</i>	101 907	0
<i>Ostatné náklady na hospodársku činnosť</i>	95 300	101 987
<i>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</i>	4 380 524	2 985 726
<i>Pridaná hodnota</i>	7 004 848	5 788 012

Výnosy z finančnej činnosti	0	-450
Výnosové úroky		
Ostatné výnosové úroky		
Kurzové zisky	0	-450
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Náklady na finančnú činnosť	2 310 050	2 208 259
Nákladové úroky	2 182 683	2 200 224
Nákladové úroky na prepojené účtovné jednotky	1 232 622	1 206 792
Ostatné nákladové úroky	950 061	993 432
Kurzové straty	1 667	3 573
Ostatné náklady na finančnú činnosť	125 700	4 462
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-2 310 050	-2 208 709
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	2 070 474	777 017
Daň z príjmov	268 221	0
Daň z príjmov splatná	2 163	0
Daň z príjmov odložená	266 058	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 802 253	777 017

Bilančná suma spoločnosti k 31. decembru 2023 dosiahla 83,2 milióna EUR, čo predstavuje medziročné zníženie o približne 0,7 mil. EUR. Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa znížila o 1,5 mil. EUR a dosiahla sumu 79,5 miliónov EUR. Obežný majetok spoločnosti sa zvýšil o 1,1 mil. EUR a dosiahol hodnotu 3,4 milióna EUR.

Súvaha (EUR) vybrané položky	31. 12. 2023	31. 12. 2022
SPOLU MAJETOK	83 238 219	84 024 526
Neobežný majetok	79 552 179	81 067 127
<i>Dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>79 552 179</i>	<i>81 067 126</i>
Pozemky	5 000 000	5 000 000
Stavby	74 378 437	75 918 367
Samostatné hnutelné veci	111 694	102 709
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	12 300	46 050
<i>Dlhodobý finančný majetok</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	1
Obežný majetok	3 418 951	2 326 272
<i>Dlhodobé pohľadávky</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Odložená daňová pohľadávka	0	0
<i>Krátkodobé pohľadávky</i>	<i>1 012 560</i>	<i>803 627</i>

Pohľadávky z obchodného styku	1 012 560	790 091
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 012 560	790 001
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0
Iné pohľadávky	0	13 626
Finančné účty	2 406 391	1 522 645
Peniaze	0	0
Účty v bankách	2 406 391	1 522 645
Časové rozlíšenie	267 089	631 127
Náklady budúcich období krátkodobé	93 170	12 744
Príjmy budúcich období krátkodobé	173 919	618 383
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	83 238 219	84 024 526
Vlastné imanie	19 100 847	17 298 594
Základné imanie	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	19 967 671	19 967 671
Zákonné rezervné fondy	500	500
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	500
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	- 2 674 577	- 3 451 594
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-2 674 577	-3 451 594
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 802 253	777 017
Závazky	64 069 445	66 725 738
Dlhodobé záväzky	16 112 447	14 422 430
<i>Dlhodobé záväzky z obchodného styku</i>	<i>20 569</i>	<i>0</i>
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	15 365 313	14 273 091
Závazky zo sociálneho fondu	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	460 507	149 339
Odložený daňový záväzok	266 058	0
Dlhodobé bankové úvery	0	47 294 000
Krátkodobé záväzky	648 818	2 771 312
<i>Závazky z obchodného styku</i>	<i>178 193</i>	<i>384 264</i>
Závazky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	178 193	384 264
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	1 689 600
Závazky voči spoločníkom	0	0
Daňové záväzky a dotácie	133 251	56 964
Iné záväzky	337 374	640 484
Krátkodobé rezervy	8 930	12 396

Zákonné rezervy	0	0
Ostatné rezervy	8 930	12 396
Bežné bankové úvery	47 299 250	2 225 600
Časové rozlíšenie	67 927	194
Výdavky budúcich období krátkodobé	22 247	0
Výnosy budúcich období krátkodobé	45 680	194

Spoločnosť k 31. decembru 2023 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 19,1 milióna EUR (k 31. decembru 2022 kladné vlastné imanie vo výške 17,3 miliónov EUR). Bankový úver je splatný do 14. novembra 2024. Vzhľadom na aktuálnu splatnosť bankového úveru vedenie Spoločnosti plánuje jeho refinancovanie, do dátumu zostavenia účtovnej závierky neboli ponuky s podmienkami refinancovania ešte vyhodnotené a uzavreté.

3. Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 31.12.2023	Pohľadávky /311/	Záväzky /321,326/
Celkom z toho:	1 507 740	198 762
Krátkodobé	1 507 740	178 193
v lehote splatnosti	899 565	170 322
po lehote splatnosti	608 175	7 871
Dlhodobé	0	20 569

4. Daňové pohľadávky a záväzky

k 31.12.2023	Pohľadávky	Záväzky
Celkom z toho:	0	133 251
Krátkodobé	0	133 251
v lehote splatnosti	0	133 251
po lehote splatnosti	0	0
Dlhodobé	0	0

5. Bankové úvery

k 31.12.2023	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	47 299 250	0
Bankové úvery dlhodobé	0	0
Bežné bankové úvery	47 299 250	0

6. Prijaté pôžičky od spriaznených strán

k 31.12.2023	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	15 365 313	0
Dlhodobé pôžičky	15 365 313	0
Krátkodobé pôžičky	0	0

7. Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

v celých eurách	Stav k 1.1.2023	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2023	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy						
Ostatné rezervy	12 396	8 930	12 396	0	8 930	2024

8. Očakávaný vývoj v roku 2024

Očakávame stabilný vývoj hospodárenia. Spoločnosť má podpísané dlhodobé nájomné zmluvy s bonitnými klientami.

III. Hospodársky výsledok k 31.12.2023 a návrh na jeho vysporiadanie

Štatutárny orgán spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu rozdeliť hospodársky výsledok – zisk – k 31.12.2023 vo výške **1 802 253 EUR** na uhradenie strát minulých rokov.

IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť BHM Trenčín s. r. o. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.

V. Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť nemá v roku 2023 organizačnú zložku v zahraničí (v roku 2022 taktiež).

VI. Nadobudnutie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Spoločnosť nenadobudla v roku 2023 žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky (v roku 2022 taktiež).

VII. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť v roku 2023 nevykonávala žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja (v roku 2022 taktiež).

VIII. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky

Po 31. decembri 2023 nenastali žiadne ďalšie udalosti majúce významný vplyv na verné a pravdivé zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Ing. Jan Chaloupka
konateľ

Prílohy : 1. Účtovná závierka k 31.12.2023
 2. Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2023