

TECHNOPOL SERVIS, a.s.

# **V Ý R O Č N Á   S P R Á V A**

**spoločnosti  
TECHNOPOL SERVIS, a.s.**

**za rok 2013**

Bratislava, 10.3.2014

## **OBSAH**

Základné údaje o spoločnosti	1
Vznik spoločnosti	1
Predmet činnosti	1
Štatutárne orgány a manažment	2
Vybrané údaje z účtovných výkazov	3
Zahájenie podnikateľskej činnosti	5
Vývoj hospodárenia	5
Finančná situácia	6
Predpokladaný vývoj činnosti	7
Ostatné informácie	7
Správa audítora	
Správa o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou k 31.12.2013	
Účtovná závierka k 31.12.2013	

## **Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno: **TECHNOPOL SERVIS, a.s.**

Právna forma: akciová spoločnosť

Zápis v obch.registri: OS Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 1174/B

Sídlo: Kutlíkova 17  
852 50 Bratislava  
Slovenská republika

IČO: 35 700 840

## **Vznik spoločnosti**

Spoločnosť bola založená zakladateľskou zmluvou zo dňa 24.9.1996 s obchodným menom REDITUS, a.s. a svoju činnosť zahájila zápisom do obchodného registra dňa 16.10.1996.

## **Predmet činnosti**

Hlavnými predmetmi činnosti spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností,
- prevádzkovanie garáží a parkovacích miest,
- prevádzkovanie kongresového centra,
- pohostinská činnosť (bez ubytovacích zariadení).

## Štatutárne orgány a manažment k 31.12.2013

### Predstavenstvo

<i>Denisa Pávková</i>	predsedníčka (od 7.7.2011)
<i>Ing. Pavel Pávek</i>	podpredseda (od 7.7.2011)
<i>Ing. Andrea Piterková</i>	členka (od 7.7.2011)
<i>Marek Piterka</i>	člen (od 7.7.2011)
<i>Ing. Rainer Gulika</i>	člen (od 7.7.2011)

### Dozorná rada

<i>Ing. Miloš Hojzák</i>	predseda (od 28.6.2010)
<i>Helena Drevická</i>	členka (od 7.7.2011)
<i>Adriana Husáková</i>	členka (od 21.6.2010)

### Prokúra

<i>Ing. Rainer Gulika</i>	prokurista (od 15.7.2011)
---------------------------	---------------------------

### Manažment

<i>Denisa Pávková</i>	generálna riaditeľka
<i>Ing. Andrea Piterková</i>	obchodná a marketingová riaditeľka
<i>Marek Piterka</i>	riaditeľ správy budov a majetku
<i>Ing. Rainer Gulika</i>	finančný riaditeľ
<i>Adriana Husáková</i>	riaditeľka prevádzky stredísk

<b>Vybrané údaje zo súvahy (v €)</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Spolu majetok</b>		<b>11 296 392</b>	<b>10 644 694</b>	<b>9 009 141</b>
A.	Neobežný majetok	8 042 774	6 487 169	7 498 995
A.I.	- dlhodobý nehmotný majetok	625	14 461	8 773
A.II.	- dlhodobý hmotný majetok	6 180 083	5 849 328	6 447 941
A.III.	- dlhodobý finančný majetok	1 862 066	623 380	1 042 281
B.	Obežný majetok	3 213 627	4 124 976	1 495 502
B.I.	- zásoby	58 922	63 345	62 398
B.II.	- dlhodobé pohľadávky	87 879	98 216	96 543
B.III.	- krátkodobé pohľadávky	213 291	298 303	310 001
B.IV.	- finančné účty	2 853 535	3 665 112	1 026 560
C.	Časové rozlíšenie	39 991	32 549	14 644
<b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>		<b>11 296 392</b>	<b>10 644 694</b>	<b>9 009 141</b>
A.	Vlastné imanie	8 416 792	8 211 398	8 373 272
A.I.	- základné imanie	2 174 210	2 174 210	2 174 210
A.II.	- kapitálové fondy	6 025 825	5 703 160	5 966 062
A.III.	- fondy zo zisku	105 277	116 425	128 152
A.IV.	- výsledok hospodárenia min. rokov	0	100 332	205 876
A.V.	- výsledok hospodárenia za účt.obdobie	111 480	117 271	- 101 028
B.	Záväzky	2 589 083	2 153 074	375 759
B.I.	- rezervy	47 194	25 937	26 652
B.II.	- dlhodobé záväzky	16 448	16 081	16 840
B.III.	- krátkodobé záväzky	425 441	410 217	329 267
B.IV.	- krátkodobé finančné výpomoci	2 100 000	1 700 000	0
B.V.	- bankové úvery	0	839	3 000
C.	Časové rozlíšenie	290 517	280 222	260 110

<b>Vybrané údaje z výkazu ziskov a strát (v €)</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
I.	Tržby z predaja tovaru	0	0	0
A.	Náklady na obstaranie predaného tovaru	0	0	0
+	Obchodná marža	0	0	0
II.	Výroba	3 255 844	3 051 653	2 942 428
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	3 240 238	3 037 860	2 928 087
II.2.	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	0	0	0
II.3.	Aktivácia	15 606	13 793	14 341
B.	Výrobná spotreba	1 620 115	1 668 696	1 678 064
+	Pridaná hodnota	1 635 729	1 382 957	1 264 364
C.	Osobné náklady	1 048 799	689 626	660 288
D.	Dane a poplatky	57 577	61 462	61 544
E.	Odpisy dlhodobého nehm. a hmot.majetku	462 515	461 625	506 653
III.+IV.	Iné prevádzkové výnosy	152 832	121 290	159 880
F.+G.+H.	Iné prevádzkové náklady	101 602	74 967	77 758
V.	Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-)	0	0	0
I.	Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-)	0	0	0
<b>*</b>	<b>Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti</b>	<b>118 068</b>	<b>216 567</b>	<b>118 001</b>
VI. až XII.	Finančné výnosy	861 784	1 106 564	33 959
J. až P.	Finančné náklady	824 410	1 176 466	265 658
XIII.	Prevod finančných výnosov (-)	0	0	0
R.	Prevod finančných nákladov (-)	0	0	0
<b>*</b>	<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>37 374</b>	<b>-69 902</b>	<b>-231 699</b>
<b>**</b>	<b>Výsl. hosp. z bežnej činnosti pred zdanením</b>	<b>155 442</b>	<b>146 665</b>	<b>-113 698</b>
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti	43 962	29 394	-12 670
S.1.	Splatná daň z príjmov z bežnej činnosti	3 880	239	139
S.2.	Odložená daň z príjmov z bežnej činnosti	40 082	29 155	-12 809
<b>**</b>	<b>Výsl. hosp. z bežnej činnosti po zdanení</b>	<b>111 480</b>	<b>117 271</b>	<b>-101 028</b>
XIV.	Mimoriadne výnosy	0	0	0
T.	Mimoriadne náklady	0	0	0
<b>*</b>	<b>Výsl. hosp. z mimor. činnosti pred zdanením</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
U.	Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0	0
U.1.	Splatná daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0	0
U.2.	Odložená daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0	0
<b>*</b>	<b>Výsl. hosp. z mimor. činnosti po zdanení</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>***</b>	<b>Výsl. hosp. za účt.obdobie pred zdanením</b>	<b>155 442</b>	<b>146 665</b>	<b>-113 698</b>
<b>***</b>	<b>Výsl. hosp. za účt.obdobie po zdanení</b>	<b>111 480</b>	<b>117 271</b>	<b>-101 028</b>

## **Zahájenie podnikateľskej činnosti**

Spoločnosť TECHNOPOL SERVIS, a.s. bola založená v roku 1996, podnikateľskú činnosť vo väčšom rozsahu začala však vykonávať až v roku 1999. V tom roku sa odkúpením časti podniku od spoločnosti VALDEC, s.r.o. (k 1.1.1999) a zahájením prevádzky Kongresového centra Technopol (k 1.9.1999) zavŕšil proces budovania materiálnych, technických, personálnych, finančných a obchodných predpokladov vykonávania podnikateľskej činnosti súčasného rozsahu a zamerania.

## **Vývoj hospodárenia**

Podnikateľská činnosť spoločnosti TECHNOPOL SERVIS, a.s. bola v priebehu roka 2013 sústredená do troch rozhodujúcich oblastí, ktorými sú *prenájom nebytových priestorov, prevádzkovanie kongresového centra a pohostinská činnosť.*

Prenájom nebytových (prevažne kancelárskych) priestorov zabezpečoval *Útvar správy budov a majetku.* Tento útvar popri prenájme priestorov iným podnikateľským subjektom vykonáva správu, údržbu a iné činnosti súvisiace s prevádzkou budov, stavieb a iných nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti. Pre potreby nájomcov zabezpečuje aj ďalšie s prenájomom súvisiace resp. požadované služby a dodávky. Od 1.1.2002 prevádzkuje dvojpodlažné parkovisko na Romanovej ul. 48 (pre potreby nájomcov priestorov v budove na Kutlíkovej ul.17 ako aj pre verejnosť) a od 1.1.2011 prenajíma skladový areál v Tovarníkoch (okres Topoľčany).

Prevádzkovanie kongresového centra a pohostinská činnosť sú zabezpečované ďalším útvarom spoločnosti *Kongresové centrum TECHNOPOL,* ktoré prevádzkuje samoobslužnú reštauráciu Gastro, Aperitiv bar, kongresovú sálu s reštauráciou CC Restaurant a reštauráciu Liviano.

Spoločnosť vykázala za rok 2013 stratu vo výške -101 028 €. Z hľadiska štruktúry sa na celkovom výsledku hospodárenia podieľal kladný výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti, ktorý bol vykázaný vo výške 118 001 €. Vo finančnej oblasti bola zaznamenaná strata -231 699 €. Daň z príjmov predstavuje sumu -12 670 €, z toho odložená daň je vo výške -12 809 €.

Rekapitulácia výsledkov hospodárenia za uplynulé roky dokumentuje, že výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti sa po období poklesu v rokoch 2008-2010 v roku 2011 významne zlepšil, pričom tento trend pokračoval aj v roku 2012. V uplynulom roku 2013 sa však opätovne zhoršil, prejavil sa najmä negatívny vplyv medziročného poklesu tržieb a nárastu odpisov a opravných položiek k dlhodobému majetku. Tieto faktory boli len čiastočne eliminované úspornými opatreniami v nákladovej oblasti, a to predovšetkým v položkách osobných nákladov. Medziročný pokles tržieb bol ovplyvnený najmä situáciou na realitnom trhu, ktorý bol aj v roku 2013 charakterizovaný poklesom obsadenosti administratívnych priestorov a zároveň sa znižovali aj ceny prenájmu.

Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti za rok 2013 predstavuje stratu -231 699 € (v roku 2012 -69 902 € a v roku 2011 +37 374 €). Tieto výsledky boli vykázané ako výsledok pôsobenia nasl. výnosových a nákladových položiek (v €):

Položka	2013	2012	2011
- tržby z predaja cenných papierov	-	+ 987 599	+ 682 500
- predané cenné papiere	-	- 1 002 853	- 660 121
- výnosy z dlhodob.fin. majetku	-	+ 61 478	+ 56 297
- výnosy z krátkodob.fin. majetku	+ 11 880	+ 10 000	-
- výnosy z derivátových operácií	+ 19 993	+ 44 313	-
- náklady na derivátové operácie	- 18 012	-	-
- výnosové úroky	+ 2 086	+ 2 942	+ 19 582
- nákladové úroky	- 123 398	- 93 163	- 94 974
- kurzové zisky	-	+ 232	+ 103 405
- kurzové straty	- 2 436	- 34 631	- 104
- ost.finančné výnosy	-	-	-
- ost.finančné náklady	- 121 812	- 45 819	- 69 211

### Finančná situácia

Prehľad o vývoji finančnej situácie spoločnosti v priebehu rokov 2011-2013 poskytuje nasledovná tabuľka (v €):

	2011	2012	2013
<b>Finančné účty k 1.1.</b>	<b>2 518 445</b>	<b>2 853 535</b>	<b>3 665 112</b>
<b>CASH FLOW I - z prevádz. činnosti</b>	<b>1 048 885</b>	<b>40 262</b>	<b>-1 382 973</b>
výsledok hospodárenia - zisk (+), strata (-)	111 480	117 271	-101 028
odpisy nehmot. a hmot. dlhodobého majetku (+)	462 515	461 625	506 653
stav zásob - zvýšenie (-), zníženie (+)	2 731	-4 423	947
stav pohľadávok - zvýšenie (-), zníženie (+)	116 390	-95 349	-10 025
stav záväzkov - zvýšenie (+), zníženie (-)	353 175	-436 009	-1 777 315
zmena stavu účtov čas.rozlišenia (+/-)	2 594	-2 853	-2 205
<b>CASH FLOW II - z investičnej činnosti</b>	<b>-1 002 337</b>	<b>1 093 980</b>	<b>-1 518 480</b>
stav dlhodob. majetku - zvýšenie (-), zníženie (+)	-539 822	1 555 605	-1 011 827
odpočet odpisov nehmot.a hmot. dlh. majetku (-)	-462 515	-461 625	-506 653
<b>CASH FLOW III - z finančnej činnosti</b>	<b>288 542</b>	<b>-322 665</b>	<b>262 901</b>
stav kapitálu - zvýšenie (+), zníženie (-)	288 542	-322 665	262 901
iné vplyvy (+/-)	0	0	0
<b>Finančné účty k 31.12.</b>	<b>2 853 535</b>	<b>3 665 112</b>	<b>1 026 560</b>
CASH FLOW I	1 048 885	40 262	-1 382 973
CASH FLOW II	-1 002 337	1 093 980	-1 518 480
CASH FLOW III	288 542	-322 665	262 901
<b>CASH FLOW spolu</b>	<b>335 090</b>	<b>811 577</b>	<b>-2 638 552</b>

Stav finančných účtov sa v priebehu roka 2013 znížil o 2 638 552 €.

Zníženie stavu financií bolo zaznamenané najmä v dôsledku podstatného poklesu stavu záväzkov a nárastu hodnoty dlhodobého majetku. Tieto negatívne vplyvy boli len čiastočne korigované kladným výsledkom hospodárenia upraveným o odpisy dlhodobého majetku.

### **Predpokladaný vývoj činnosti**

Vzhľadom k vykázanej strate za rok 2013 vo výške -101 028 € nie je možné hodnotiť výsledok hospodárenia spoločnosti za uplynulý rok ako úspešný, a to napriek tomu, že na celkovej strate sa vo významnej miere podieľali najmä odpisy a tvorba opravných položiek k dlhodobému majetku v celkovej výške 506 653 €. Vzhľadom k súčasnej situácii charakterizovanej zvýšením konkurenčného tlaku na trhu prenájmu nebytových priestorov, v ponuke kongresových i stravovacích služieb a zároveň s prihliadnutím k súčasnému všeobecnému útlmu podnikateľských aktivít a poklesu cenovej úrovne však nepredpokladáme ani v roku 2014 návrat na vyššie úrovne výsledkov hospodárenia jednotlivých prevádzkových stredísk spoločnosti z obdobia pred rokom 2009.

Prvoradou úlohou vedenia spoločnosti v roku 2014 bude preto minimalizovať vyššie uvedené negatívne externé vplyvy, dosiahnuť aspoň čiastočné zlepšenie výsledkov hospodárenia a zabezpečiť podmienky pre ďalší rozvoj podnikateľských aktivít v nasledujúcich rokoch.

Pre rok 2014 plánuje spoločnosť nárast zisku z činnosti prevádzkových stredísk oproti dosiahnutej skutočnosti za rok 2013 o cca 50 000 €, čo predstavuje zvýšenie približne o 17%. Ide síce o relatívne vysoký nárast, ale v absolútnej hodnote stále zaostávajúci za výsledkami dosiahnutými pred 4-5 rokmi.

### **Ostatné informácie**

#### Udalosti osobitného významu po skončení roku 2013

Dcérska spoločnosť Private line, s.r.o. sa k Rozhodnému dňu 1.1.2014 zlúčila s materskou spoločnosťou Technopol Servis, a.s., Kutlíkova 17, 852 50 Bratislava, IČO 35 700 840, pričom nástupníckou spoločnosťou je Technopol Servis, a.s.. Spoločnosť Private line, s.r.o. sa zrušila a k 11.1.2014 bola vymazaná z Obchodného registra.

#### Riziká a neistoty budúceho vývoja

Okrem vyššie uvedených informácií neexistujú resp. nie sú známe iné riziká a neistoty, ktorým by bola spoločnosť vystavená.

Výdavky na výskum a vývoj

V roku 2013 neboli realizované žiadne výdavky uvedeného charakteru.

Vplyv činnosti spoločnosti na zamestnanosť

Stav zamestnancov spoločnosti bol do r.2008 relatívne stabilizovaný s rastovým trendom, ale vzhľadom k poklesu úrovne tržieb bolo vedenie spoločnosti v roku 2009 nútené pristúpiť k zníženiu počtu zamestnancov. Priemerný stav zamestnancov sa v období rokov 2008-2012 postupne znižoval nasledovne: 74 – 65 – 56 – 53 – 49. V uplynulom roku 2013 sa však zvýšil, a to na úroveň 52 osôb, pričom fyzický stav k 31.12.2013 bol 64 osôb. Tento počet považuje vedenie spoločnosti za primeraný v pomere k aktuálnemu rozsahu činnosti a v roku 2014 sa nepredpokladajú významnejšie zmeny.

Vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie

Vzhľadom k predmetu podnikania spoločnosti jej činnosť nemá negatívne vplyvy na životné prostredie. Odvoz a likvidácia tuhého odpadu, zneškodnenie elektroodpadu, rozbor odpadovej vody, odstraňovanie tukov (z prevádzky stravovacieho zariadenia) a čistenie kanalizačných zariadení sú zmluvne zabezpečené a pravidelne vykonávané.

Obstaranie vlastných akcií a akcií ovládajúcej osoby

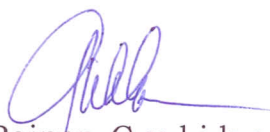
Spoločnosť v roku 2013 neobstarala žiadne položky uvedeného charakteru.

Návrh na vysporiadanie straty za rok 2013

Predstavenstvo spoločnosti navrhne valnému zhromaždeniu vysporiadanie straty za rok 2013 vo výške -101 028 € na ťarchu účtu neuhradenej straty minulých rokov.

Organizačné zložky v zahraničí

Spoločnosť nemá v zahraničí žiadne organizačné zložky.

  
Ing. Rainer G u l i k a  
prokurista