

REAL PRIM, S.R.O.

PANÓNSKA CESTA 9, 852 32 BRATISLAVA

VÝROČNÁ SPRÁVA

ZA ROK 2013

Bratislava, 10. apríla 2014

Predkladá: konateľ spoločnosti Ing. Jozef Dukes

O B S A H

<i>Základné údaje, charakteristika spoločnosti</i>	<i>3</i>
<i>Riadiace a správne orgány spoločnosti.....</i>	<i>3</i>
<i>Hospodárske výsledky za rok 2013</i>	<i>4</i>
<i>Udalosti osobitného významu</i>	<i>9</i>
<i>Návrh na rozdelenie zisku za rok 2013.....</i>	<i>9</i>
<i>Predpokladaný vývoj na rok 2014.....</i>	<i>10</i>
<i>Prehľad o dlhodobých úveroch a pôžičkách.....</i>	<i>10</i>
<i>Prehľad o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.....</i>	<i>10</i>
<i>Údaje o skutočnostiach podľa zák. č. 566/2001 Z.z.....</i>	<i>10</i>
<i>Iné informácie</i>	<i>10</i>

Prílohy:

účtovná závierka za rok 2013

správa audítora k účtovnej závierke

Základné údaje, charakteristika spoločnosti

1. Základné údaje:

Obchodné meno: REAL PRIM, s.r.o.

Sídlo: Panónska cesta 9, 852 32 Bratislava

IČO: 35 826 681

zapísaná: Obchodný register Okr. súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 25570/B

základné imanie : 4 855 707 EUR

2. vznik spoločnosti: 5.12.2001

3. predmet podnikania:

- a. prenájom nehnuteľností
- b. obstarávanie služieb spojených s prenájomom nehnuteľností

Riadiace a správne orgány spoločnosti

Štruktúra spoločnosti pozostáva z vrcholového vedenia spoločnosti, ktorými sú konatelia.

štatutárny orgán - konatelia

Ing. Jozef Dukes

Mgr. Štefan Šimák

Hospodárske výsledky za rok 2013

Spoločnosť v priebehu roka zabezpečovala prenájom nehnuteľností a služby spojené s týmto prenájomom pre viacerých nájomcov. V roku 2013 spoločnosť vykázala z podnikateľskej činnosti zisk po zdanení vo výške 185 272 €.

Prehľad o stave majetku brutto a jeho zmenách v porovnaní s predchádzajúcim obdobím je uvedený v nasledovnej tabuľke v EUR:

súvahová	Obdobie	index	zmena
----------	---------	-------	-------

Položka brutto	31.12.2013	31.12.2012	2013/2012	2013-2012
Neobežný majetok	15 531 195	15 284 656	1,02	246 539
Dlhodobý nehm.majetok	0	0	-	0
Dlhodobý hmotný majetok	15 531 195	15 284 656	1,02	246 539
Dlhodobý fin.majetok	0	0	-	0
Obežné aktíva spolu	326 831	574 262	0,60	-247 431
Zásoby	0	0	-	0
Pohľadávky dlhodobé	0	0	-	0
Pohľadávky krátkodobé	75 146	77 983	0,96	-2 837
Finančné účty	251 685	496 279	0,51	-244 594
Časové rozlíšenie	4 636	4 675	0,99	-39
MAJETOK SPOLU	15 862 662	15 863 593	1,00	-931

Obchodný majetok spoločnosti z hľadiska medziročného porovnania ostal približne na rovnakej úrovni ako v roku 2012, pričom vzrástol dlhodobý hmotný majetok o 246 tis. EUR ale na druhej strane poklesli finančné účty o 244 tis. EUR. Krátkodobé pohľadávky poklesli o 2,8 tis. EUR. Nárast dlhodobého hmotného majetku bol spôsobený jeho technickým zhodnotením a nákupom klimatizácie a nábytku. Stav finančných účtov poklesol oproti roku 2012 hlavne kvôli splátke pôžičky v decembri 2013.

Prehľad o vlastnom imaní a cudzích zdrojoch v EUR:

súvahová položka	Obdobie		index	zmena
	31.12.2013	31.12.2012	2013/2012	2013-2012
Vlastné imanie	6 554 661	6 558 389	1,00	-3 728
Zákl. imanie	4 855 707	4 855 707	1,00	0
Vlastné akcie	0	0	-	0
Kapitálové fondy	345	345	1,00	0
Fondy zo zisku	256 853	246 810	1,04	10 043
Nerozdelený zisk min. rokov	1 256 484	1 254 669	1,00	1 815
HV bežného obd.	185 272	200 858	0,92	-15 586
Cudzí zdroje spolu	3 369 076	4 103 972	0,82	-734 896
Rezervy	9 495	10 146	0,94	-651
Dlhodobé záväzky	2 584 446	3 374 100	0,77	-789 654

Krátkodobé záv.	775 135	719 726	1,08	55 409
Krátkodob.fin.výpomoci	0	0	-	0
Bankové úvery	0	0	-	0
Časové rozlíšenie	0	0	-	0
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A CUDZIE ZDROJE	9 923 737	10 662 361	0,93	-738 624

Čo sa týka pasívnych súvahových položiek, tak vlastné imanie ostalo približne na rovnakej úrovni ako v roku 2012. Zisk poklesol oproti minulému roku o 15 tis. EUR. Pokles bol spôsobený okrem iného tým, že v nákladoch sa objavila mimoriadna položka súdnych poplatkov a vrátenie bankovej garancie spoločnosti YIT Reding, čo sa udialo na základe súdneho rozhodnutia.

Cudzie zdroje sa znížili o 734 tis. EUR. Bolo to spôsobené splácaním pôžičiek, takže hlavne tým dlhodobé záväzky poklesli o 789 tis. EUR. Krátkodobé záväzky vzrástli o 55 tis. EUR. Príčinou vzrastu krátkodobých záväzkov bol rast krátkodobých záväzkov z obchodného styku.

Zmeny v štruktúre majetku a podiele v % jednotlivých zložiek majetku na celkovom majetku ukazuje nasledovná tabuľka:

súvahová položka	Obdobie		Súvahová položka	Obdobie	
	2013	2012		2013	2012
Neobežný majetok	97,91	96,35	Vlastné imanie	66,05	61,51
Dlhodobý nehm.majetok	0	0	Zákl. imanie	48,93	45,54
Dlhodobý hmotný majetok	97,91	96,35	Kapitálové fondy	0	0
Dlhodobý fin.majetok	0	0	Fondy zo zisku	2,59	2,32
Obežné aktíva spolu	2,06	3,62	HV min. rokov	12,66	11,77
Zásoby	0	0	HV bežného obd.	1,87	1,88
Pohľadávky dlhodobé	0	0	Cudzie zdroje spolu	33,95	38,49
Pohľadávky krátkodobé	0,47	0,49	Rezervy	0,10	0,10
Finančné účty	1,59	3,13	Dlhodobé záväzky	26,04	31,64
Časové rozlíšenie	0,03	0,03	Krátkodobé záv.	7,81	6,75
			Úvery a výpomoci	0	0
			Časové rozlíšenie	0	0
MAJETOK SPOLU	100	100	VLASTNÉ IMANIE A CUDZIE ZDROJE SPOLU	100	100

Analýza štruktúry majetku spoločnosti z hľadiska jeho vývoja za overované obdobie ukazuje, že tento zaznamenal v porovnaní s predchádzajúcim obdobím pozitívnu zmenu najmä vo zvýšení podielu vlastného kapitálu na celkovom majetku spoločnosti, a to v dôsledku poklesu podielu cudzích zdrojov na celkovom majetku, čo je dôsledkom splácania pôžičiek spoločníkom.

Z uvedenej štruktúry majetku vyplýva, že obežný majetok je nižší ako krátkodobé cudzie zdroje, čo ukazuje na nedostatočnú likviditu spoločnosti a sčasti ohrozenú schopnosť splácať krátkodobé záväzky v požadovaných termínoch.

Výška vlastného imania spoločnosti ku dňu zostavenia účtovnej závierky predstavuje sumu 6554 tis. EUR. Vlastné imanie spoločnosti pozostáva z týchto zdrojov:

- základné imanie vo výške 4 855 707 EUR
- kapitálové fondy vo výške 345 EUR
- fondy zo zisku vo výške 256 853 EUR
- nerozdelený zisk min.rokov vo výške 1 256 484 EUR
- výsledok hospodárenia rok 2013 vo výške 185 272 EUR

V kapitálových fondoch spoločnosť vykazuje sumu 345 EUR. Kapitálové fondy predstavujú vytvorený zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov pri založení spoločnosti.

V zákennom rezervnom fonde spoločnosť vykazuje stav 256 tis. EUR a jeho výška predstavuje 5,29 % z hodnoty základného imania spoločnosti.

Za overované obdobie spoločnosť vykázala zisk po zdanení v objeme 185 tis. EUR, čo ovplyvnilo pozitívne výšku vlastného imania spoločnosti, ale oproti minulému obdobiu tento poklesol o 15 tis. EUR.

Spoločnosť vykazuje spolu pohľadávky v objeme 75 tis. EUR, z toho pohľadávky z obchodného styku voči odberateľom sú vo výške 41 tis. EUR, daňové pohľadávky predstavujú 34 tis. EUR.

Vykázané pohľadávky sú všetky vymožitelné.

Na strane záväzkov vykazuje dlhodobé záväzky v objeme 2 584 tis. EUR, pričom štruktúra je nasledovná:

- záväzky zo soc. fondu vo výške 2 706 EUR

- ostatné dlhodobé záväzky vo výške 2 369 919 EUR
- odložený daňový záväzok vo výške 211 821 EUR

Krátkodobé záväzky predstavujú celkom objem 775 tis. EUR, pričom ich štruktúra je nasledovná:

- záväzky z obchodného styku vo výške 153 378 EUR
- nevyfakturované dodávky vo výške 1 787 EUR
- záväzky voči spoločníkom vo výške 606 191 EUR
- záväzky voči zamestnancom vo výške 4 286 EUR
- záväzky zo sociálneho poistenia vo výške 6 362 EUR
- záväzky voči daňovému úradu 3 131 EUR

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky spoločnosť tvorila krátkodobé rezervy v súlade s § 19 postupov účtovania, a to na nevyčerpané dovolenky v sume 4,2 tis. EUR, na odvody do fondov soc. zabezpečenia v sume 1,3 tis. EUR a na dodávku služieb v sume 4 tis. EUR.

Spoločnosť je dlžná svojim spoločníkom za pôžičky 2 945 tis. EUR.

Podľa prvotných zúčtovaných dokladov vykázala spoločnosť za overované obdobie pred zdanením zisk v objeme 228 tis. EUR, čím spoločnosti vznikla daňová povinnosť na dani z príjmu vo výške 53 tis. EUR. V hospodárskej činnosti dosiahla spoločnosť zisk vo výške 333 tis. EUR, vo finančnej činnosti stratu v čiastke 104 tis. EUR.

Na výšku straty z finančnej činnosti vplýval vyšší objem nákladových úrokov.

Prehľad o výnosoch a nákladoch v EUR uvádza nasledovná tabuľka:

Ukazovateľ	Obdobie		Podiel v %		zmena
	2013	2012	2013	2012	
výnosy spolu	2 092 895	2 164 128	100	100	-71 233
- z toho: predaj výr. tov. a sl.	2 048 210	2 142 842	97,86	99,06	-94 632

ost.prev.činnosti	44 632	20 415	2,13	0,9	34 217
finančná činnosť	53	871	0,01	0,04	-818
z mimoriadnej činnosti	0	0	0	0	0
náklady spolu	1 864 188	1 867 321	100	100	-3 133
-z toho mat.nákla., tovar, služ.	583 379	677 491	31,29	36,28	-94 112
osobné náklady	258 282	263 108	13,86	14,09	-4 826
ost.prevázdz.náklady	917 669	799 226	49,23	42,80	118 443
finančné nákl.	104 858	127 496	5,62	6,83	-22 638
mimoriadne nákl.	0	0	0	0	0
HV z hospodárskej činnosti	333 512	423 432			-89 920
HV z finančnej činnosti	-104 805	-126 625			21 820
HV spolu pred zdanením	228 707	296 807			-68 100
daň z príjmov	43 435	95 949			-52 514
HV po zdanení	185 272	200 858			-15 586
miera zisku pred zdanením	10,93	13,71			-2,78

V prevádzkovej sfére došlo v medziročnom hodnotení k poklesu tržieb za predaj vlastných výrobkov a služieb o 94 tis. EUR. Súčasne vzrástli tržby z ostatných prevádzkových činností o 34 tis. EUR. Tržby z finančnej činnosti o málo poklesli. Čo sa týka nákladov, tak náklady na spotrebu materiálu a služby poklesli o 94 tis. EUR. Osobné náklady poklesli o 4 tis. EUR a ostatné prevádzkové náklady vzrástli o 118 tis. EUR. Finančné náklady poklesli o 22 tis. EUR. Výrazný pokles výnosov z predaja služieb a výrobkov oproti malému poklesu nákladov ovplyvnil zisk pred zdanením za rok 2013, ktorý poklesol oproti minulému obdobiu o 68 tis. EUR.

Nasledovná tabuľka prináša ukazovatele dvoch po sebe plynúcich účtovných období:

ukazovateľ	2013	2012	opt.hodn.
obrat kapitálu	0,21	0,20	
doba obratu pohľadávok dni	12,93	12,97	pod 20,0
doba obratu záväzkov dni	133,33	119,73	pod 20,0
celková likvidita	0,10	0,14	2,0-2,5
bežná likvidita	0,42	0,79	1,0-1,5
okamžitá likvidita	0,32	0,68	0,2-0,5

nákladovosť	0,89	0,86	
celková zadlženosť	0,34	0,38	pod 0,7
úverová zadlženosť	0,00	0,00	
podiel vl.kapitálu na celkovom %	66,05	61,51	
rentabilita celkového kapitálu %	1,87	1,88	15 a viac
rentabilita tržieb po zdanení %	8,85	9,28	
rentabilita vl.kapitálu po dani %	2,83	3,06	20-25
koeficient samofinancovania	1,95	1,60	0,5 a viac

Pozitívny vývoj je hlavne zaznamenaný v ukazovateľoch doby obratu pohľadávok, pričom ich splatnosť je 13 dní. Nastal negatívny vývoj v dobe obratu záväzkov, keď sa ich splatnosť zvýšila na 133 dní. Znížila sa tak isto likvidita ako celková, tak bežná a okamžitá, na čo mal dopad zníženie finančných účtov. Priaznivý vývoj bol zaznamenaný v celkovej zadlženosti, ktorá klesla. Nepriaznivý vývoj nastal v rentabilite, keď poklesla ziskovosť. Jedine rentabilita celkového kapitálu ostala približne na rovnakej úrovni, keď poklesol celkový kapitál (kvôli splácaniu pôžičiek) v rovnakej miere ako zisk po zdanení.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Po ukončení účtovného obdobia nenastali v spoločnosti žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by mali vplyv na majetok a finančnú situáciu v spoločnosti. Po skončení účtovného obdobia roka 2013 do času, v ktorom bola napísaná výročná správa nedošlo k žiadnym iným udalostiam osobitého významu okrem tých, ktoré sú uvedené v tejto správe.

Návrh na rozdelenie zisku za rok 2013

Vykázaný zisk za rok 2013 v objeme 185 272,25 EUR sa navrhuje rozdeliť nasledovne: 165 000,00 EUR sa rozdelí medzi spoločníkov podľa výšky obchodného podielu, o 9 263,62 EUR sa doplní zákonný rezervný fond v súlade s ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. a zvyšok vo výške 11 008,63 EUR sa prevedie do ďalšieho účtovného obdobia ako nerozdelený zisk minulých rokov.

Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2014

Spoločnosť v roku 2014 predpokladá dosahovať príjmy z prenajímania nehnuteľností a zo služieb spojených s týmto prenájomom.

Prehľad o dlhodobých úveroch a pôžičkách v EUR

		2013	2012
pôžičky spoločník	k 31.12.2013	981 912,41	1 241 912,41
pôžičky spoločník	k 31.12.2013	981 912,41	1 241 912,41
pôžičky spoločník	k 31.12.2013	981 912,41	1 241 912,41

Prehľad o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevyalozila žiadne náklady na výskum a vývoj.

Údaje o skutočnostiach podľa zák. č. 566/2001 Z.z.

Spoločnosť nevlastnila ani nenakupovala finančné nástroje v zmysle osobitného predpisu.

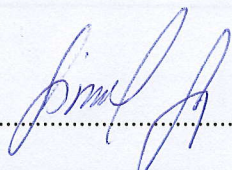
Iné informácie

V účtovnom období r. 2013 spoločnosť neeviduje žiadne záväzky v oblasti životného prostredia. Činnosť účtovnej jednotky nevlýva výrazne na životné prostredie ani na zamestnanosť. Spoločnosť nemá zriadenú žiadnu organizačnú zložku v zahraničí. Spoločnosť nenadobudla dočasné listy, obchodný podiel a akcie. V spoločnosti nenastali žiadne zmeny týkajúce sa zníženia obchodného majetku, významné zmeny v rámci predmetu podnikateľskej činnosti.

Prílohy:

- účtovná závierka za rok 2013
- správa audítora k účtovnej závierke

Bratislava, 10. apríla 2014


.....
konateľ spoločnosti