

*TORES , a.s., Pribylinská 4 , 831 04 Bratislava*

*Výročná správa  
za rok 2013*

*Jún 2014*

*Ing. František Tajcnár  
predseda predstavenstva*

## 1. ÚVOD

### *Opis spoločnosti:*

Spoločnosť TORES, a. s. so sídlom v Bratislave na Pribylinskej 4, IČO 35 843 977, má právnu formu akciovej spoločnosti. Vznikla zakladateľskou zmluvou dňa 3.9.2002. Zapísaná do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I v oddieli Sa vložka číslo: 3008/B bola dňa 24.9.2002.

Základné imanie ku dňu vzniku bolo 10.000.000,- Sk. V roku 2005 bolo zvýšené na 30.000.000,- Sk a je splatené v plnej výške. Emitovaných bolo celkovo 300 kusov listinných akcií na meno, každá akcia v nominálnej hodnote 100.000,- Sk.

Rozhodnutím predstavenstva spoločnosti zo dňa 22.10.2009 bola v súvislosti so zavedením meny EURO v Slovenskej republike od 1.1.2009 zmenená menovitá hodnota jednej akcie na 3.320,- € a základné imanie na celkovú hodnotu 996.000,- €. Táto zmena základného imania bola zapísaná do Obchodného registra dňa 26.11.2009.

### *Predmet podnikania:*

Hlavnými činnosťami spoločnosti sú:

- prenájom vlastných nehnuteľností
- poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom

### *Predstavenstvo spoločnosti:*

V obchodnom registri sú zapísaní štatutárni zástupcovia spoločnosti, ktorí spoločnosť v roku 2012 zastupovali v tomto zložení :

- Ing. František Tajcnár - predseda
- Ing. Ladislav Kušnyer – podpredseda
- Andrea Teťáková - člen

### *Dozorná rada:*

V dozornej rade došlo v priebehu roku 2013 k zmene na pozícii predsedu a pracovala v nasledovnom zložení:

- JUDr. Katarína Krasnaiová – predseda – do 02.08.2013
- Gabriela Kušnyerová – predseda – od 03.08.2013
- Ing. Roman Teťák - podpredseda
- Mgr. Slávka Tajcnárová - člen

### *Štruktúra akcionárov:*

- Ing. Roman Teťák - výška podielu na ZI - 40 %

- Ing. Ladislav Kušnyer - výška podielu na ZI - 40 %
- Ing. František Tajcnár - výška podielu na ZI - 20 %

## 2. Základné ekonomické ukazovatele za roky 2011 – 2013

<i>Súvaha (údaje v EUR)</i>	<i>r.2011</i>	<i>r.2012</i>	<i>r.2013</i>
<b>Aktíva celkom</b>	<b>4.054.943</b>	<b>4.038.962</b>	<b>4.924.973</b>
<b>A. Neobežný majetok</b>	<b>3.979.911</b>	<b>2.142.634</b>	<b>2.192.841</b>
<b>v tom: Dlhodobý hmotný majetok</b>	<b>446.923</b>	<b>975.541</b>	<b>1.014.790</b>
Pozemky	356.645	507.654	462.174
Stavby	90.278	467.887	377.593
<b>Dlhodobý finančný majetok</b>	<b>3.532.988</b>	<b>1.167.093</b>	<b>1.178.051</b>
Podiel.CP a podiely v dcérskej ÚJ	3.482.807	1.165.144	1.171.151
<b>B. Obežný majetok</b>	<b>75.032</b>	<b>1.895.826</b>	<b>2.731.810</b>
<b>v tom: Krátkodobé pohľadávky</b>	<b>61.943</b>	<b>1.806.299</b>	<b>2.665.848</b>
Pohľadávky z obchodného styku	6.366	259.612	778.577
Pohľadávky voči dcérskej ÚJ	0	1.500.000	1.500.000
Iné pohľadávky	55.577	0	352.563
<b>Finančné účty</b>	<b>11.059</b>	<b>87.070</b>	<b>63.616</b>
Peniaze	69	344	184
Účty v bankách	10.990	86.726	63.432
<b>C. Časové rozlíšenie</b>	<b>0</b>	<b>502</b>	<b>322</b>
<b>Pasíva celkom</b>	<b>4.054.943</b>	<b>4.038.962</b>	<b>4.924.973</b>
<b>A. Vlastné imanie</b>	<b>2.943.459</b>	<b>3.237.856</b>	<b>3.347.322</b>
<b>v tom: Základné imanie</b>	<b>996.000</b>	<b>996.000</b>	<b>996.000</b>
Kapitálové fondy	1.352.147	637.650	641.708
Fondy zo zisku	40.237	68.379	99.618
Výsledok hospodárenia minulých rokov	273.647	252.285	1.504.588
Výsledok hospodárenia za účt.obd.	281.428	1.282.542	105.408
<b>B. Záväzky</b>	<b>1.111.484</b>	<b>801.106</b>	<b>1.577.651</b>
<b>v tom : Rezervy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dlhodobé záväzky	121.368	2.457	1.599
Krátkodobé záväzky	990.116	798.649	1.576.052
<b>Výkaz ziskov a strát (údaje v EUR)</b>	<b>r.2011</b>	<b>r.2012</b>	<b>r.2013</b>
Tržby z predaja vl.výr. a služieb	24.432	14.736	11.944
Výrobná spotreba	24.656	33.362	30.300
Pridaná hodnota	- 224	- 18.626	- 18.356
Odpisy DNM a DHM	6.244	12.750	24.912
Tržby z predaja dlhodobého majetku	121.184	164.790	256.110
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	23.331	152.924	110.861
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	431.255	5.354	15.981

Ostatné náklady na hospodársku činnosť	428.987	163	1.372
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>90.089</b>	<b>- 18.709</b>	<b>115.103</b>
Tržby z predaja CP a podielov	0	1.950.000	0
Predané CP a podiely	0	1.651.399	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	278.603	1.027.189	702
Výnosové úroky	10	5.108	20.960
Nákladové úroky	87.224	16.870	0
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti:</b>	<b>191.341</b>	<b>1.313.986</b>	<b>21.625</b>
Hospodársky výsledok pred zdanením	281.430	1.295.277	136.728
<b>Hospodársky výsledok po zdanení</b>	<b>281.428</b>	<b>1.282.542</b>	<b>105.408</b>

<i>Vybrané finančné ukazovatele</i>	<i>r.2011</i>	<i>r.2012</i>	<i>r.2013</i>
Výnosnosť (rentabilita) celkového kapitálu (v %)	6,94	31,75	2,14
Výnosnosť (rentabilita) vlastného kapitálu (v %)	9,56	39,61	10,58
Výnosnosť (rentabilita) výnosov (ziskovosť) (v %)	32,90	40,49	34,48
Celková zadlženosť (v %)	27,41	19,83	32,03
Štruktúra zdrojov (v %)	37,76	24,74	158,40
Celková likvidita (v %)	7,58	237,38	173,33
Čistý (netto) pracovný kapitál (v EUR)	- 915.084	1.097.177	1.155.758

### 3. Analýza hospodárskej a ekonomickej činnosti za rok 2013

Spoločnosť za rok 2013 dosiahla celkové výnosy 305.697 €, z ktorých 84 % tvoria tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku – stavieb v Novosade a pozemkov v Novosade, Sobranciach, Vranove nad Topľou a v Malom a Novom Horeši, 9 % výnosy z poskytnutých pôžičiek a zmeniek a 4 % príjmy z prenájmu nehnuteľností.

Ročné náklady celkom boli 200.290 €. Najvyššou nákladovou položkou bola zostatková cena predaných nehnuteľností – 55 %, služby predstavovali 15 % a odpisy stavieb a nebytového priestoru boli vo výške 12 %. Hospodársky výsledok pred zdanením bol dosiahnutý vo výške 136 728 € a po zdanení 105.408 €.

V porovnaní s rokom 2012 klesli celkové výnosy najmä z dôvodu nerealizovaných predajov obchodných podielov v roku 2013 a tiež nižších výnosov z podielov na zisku dcérskych spoločností. Náklady r.2013 sa rovnako znížili oproti roku 2012, pretože neboli predané žiadne obchodné podiely a tým zákonite táto položka bola nulová. Hospodársky výsledok sa znížil oproti predchádzajúcemu roku o viac ako 1 mil. € najmä nižším objemom výnosov z dlhodobého finančného majetku. Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti bol zisk a z celkového zisku pred zdanením predstavuje 84 %. Tento výsledok je dosiahnutý práve z predaja nehnuteľností. Aktíva a pasíva spoločnosti v roku 2013 dosiahli úroveň 4.924.973 €. Neobežný majetok napriek predajom a odpisom sa v podstate nezmenil z dôvodu realizovaných stavebných investícií v Bratislave – Rusovciach a v Šajdíkových Humenciach. Nárast zaznamenal obežný majetok a to v oblasti krátkodobých pohľadávok Na strane vlastného imania a záväzkov sa zmenila ich štruktúra čiastočne zvýšením vlastného imania z dôvodu dosiahnutého hospodárskeho výsledku, ale zároveň sa výrazne zvýšil objem krátkodobých záväzkov a to skoro dvojnásobne oproti roku 2012.

V roku 2013 sa zhoršili skoro všetky ukazovatele. Výnosnosti celkového i vlastného kapitálu, s výnimkou ziskovosti výnosov, poklesli a celková zadlženosť i štruktúra zdrojov sa naopak dostali

do nepriaznivých čísel. Celková likvidita i pracovný kapitál ostali v odporúčaných hodnotách a svedčia o tom, že spoločnosť už disponuje dostatočným obežným kapitálom na úhradu svojich krátkodobých záväzkov v prípade ich okamžitej splatnosti

Vzhľadom k finančnej oblasti pôsobenia účtovnej jednotky nemá jej činnosť žiadny vplyv na životné prostredie a ani na zamestnanosť, nakoľko v roku 2013 nezamestnávala žiadneho pracovníka.

#### **4. Predpokladaný vývoj činnosti spoločnosti v roku 2014**

Vzhľadom na holdingový charakter spoločnosti jej nosnou činnosťou v roku 2014 bude správa dlhodobých finančných investícií – obchodných podielov, ktorá by mala priniesť výnosy vo výške 200.000 € a výsledok hospodárenia sa predpokladá na úrovni 100 tis. €.

#### **5. Návrh na rozdelenie zisku**

Predstavenstvo spoločnosti navrhuje v súlade s článkom XVIII Stanov akciovej spoločnosti dosiahnutý zisk za rok 2013 vo výške 105.407,80 € rozdeliť nasledovne:

– 105.407,80 € preúčtovať na nerozdelený zisk minulých rokov – účet 428.

#### **6. Stanovisko Dozornej rady**

Dozorná rada sa stotožňuje so stratégiou vedenia spoločnosti a v priebehu roka 2013 neprišlo k žiadnym rozporom medzi vedením spoločnosti a činnosťou členov dozornej rady.

Dozorná rada konštatovala v svojej správe, že podnikateľská činnosť spoločnosti sa uskutočňuje v súlade s právnymi predpismi, stanovami a pokynmi valného zhromaždenia a účtovné záznamy sú riadne vedené v súlade so skutočnosťou.

Dozorná rada vyjadrila súhlas s účtovnou závierkou a s návrhom rozdelenia zisku za rok 2013.

#### **7. Ďalšie dôležité skutočnosti**

Po skončení účtovného obdobia do doby vyhotovenia výročnej správy nenastali žiadne udalosti osobitného významu.

Spoločnosť nerealizuje žiadny výskum a vývoj a preto jej nevznikajú v tejto súvislosti náklady.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nenadobúdala vlastné akcie, dočasné listy a obchodné podiely, ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

**Prílohy:** - ročná účtovná závierka za rok 2013

Správu predkladá: Ing. František Tajcnár – predseda predstavenstva

