

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

GTC Real Estate Vinohrady s.r.o.

**Jarošova 1
831 03 Bratislava**

IČO: 36 282 570

2013

OBSAH

I. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI	2
II. ORGÁNY SPOLOČNOSTI	3
III. SPRÁVA VEDENIA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2013	4
3.1 VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE	4
3.2 VÝKONY	4
3.3 NÁKLADY	5
3.4 VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY.....	5
3.5 STAV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY	5
3.6 INVESTÍCIE.....	5
3.7 LIKVIDITA SPOLOČNOSTI	6
3.8 ĽUDSKÉ ZDROJE	6
3.9 VÝZNAMNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY.....	6
3.10 SKUTOČNOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA, ZA KTORÉ SA VÝROČNÁ SPRÁVA VYHOTOVUJE	7
IV. NÁVRH NA VYSPORIADANIE ZISKU ZA ROK 2013	7
V. VÝHLED ČINNOSTI SPOLOČNOSTI NA ROK 2014	7
VI. HLAVNÉ ÚDAJE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY.....	7
PRÍLOHY	8
- Správa audítora z overenia účtovnej závierky za obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2013 - Súvaha k 31.12.2013 - Výkaz ziskov a strát k 31.12.2013 - Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2013 - Výkaz cash flow k 31.12.2013	

I. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno: GTC Real Estate Vinohrady s.r.o.

Sídlo: Jarošova 1
831 03 Bratislava

IČO: 36 282 570

Dátum vzniku: 25. februára 2006

Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra sú nasledovné:

- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom – obstarávateľská činnosť,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- prieskum trhu a verejnej mienky,
- reklamná, propagačná a inzertná činnosť,
- marketing,
- obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností.

Spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 20.02.2006. Do obchodného registra bola spoločnosť zapísaná dňa 25.02.2006.

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

II. ORGÁNY SPOLOČNOSTI

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2013 bola nasledovná:

Tabuľka č. 1

Názov	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach
	EUR	%	%
<i>GTC Real Estate Developments Bratislava B.V., Claude Debussylaan 30, VinolyB. 13e, Amsterdam 1082MD, Holandsko</i>	6 639	100	100

Zapísané základné imanie bolo splatené v plnej výške.

Orgány spoločnosti

Štruktúra orgánov spoločnosti k 31. decembru 2013 bola nasledovná:

Konatelia

Yovav Carmi (od 01.02.2012)

Robert John Snow (od 20.02.2012)

V mene spoločnosti sú oprávnení konať vždy dvaja konatelia spoločne a to pripojením svojich podpisov k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu spoločnosti.

III. SPRÁVA VEDENIA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2013

3.1 VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Vývoj výsledku hospodárenia v rokoch 2011 – 2013

Tabuľka č. 2

	2013 (v EUR)	2012 (v EUR)	2011 (EUR)
Výsledok hosp. pred zdanením	902 979	-3 207 993	-5 000 299
Výsledok hosp. po zdanení	902 959	-3 208 190	-5 000 715

Štruktúra výsledku hospodárenia v rokoch 2011 – 2013

Tabuľka č. 3

	2013 (v EUR)	2012 (v EUR)	2011 (v EUR)
Výsledok hosp. z hospodárskej činnosti	1 415 583	-2 542 893	-4 092 678
Výsledok hosp. z finančnej činnosti	-512 604	-665 100	-907 621
Výsledok hosp. z mimoriadnej činnosti	-	-	-

3.2 VÝKONY

Najväčší podiel na výnosoch spoločnosti predstavovali tržby z predaja bytov.

Štruktúra výnosov spoločnosti

Tabuľka č. 4

	2013 (v EUR)	2012 (v EUR)	2011 (v EUR)
Prevádzkové výnosy	3 511 871	2 728 674	4 174 692
Finančné výnosy	107	1 038	2 189

Najvýznamnejšie položky výnosov z prevádzkovej činnosti

Tabuľka č. 5

	2013 (v EUR)	2012 (v EUR)	2011 (v EUR)
Služby	117 430	14 854	16 644
Predaj tovaru	23 232	4 836	15
Zmena stavu zásob	213 004	-1 383 100	-1 491 852
Tržby z predaja dlhodobého majetku	2 157 142	4 092 016	5 423 462
Odpis záväzku	1 001 063		
Prijaté pokuty a penále			226 411
Ostatné výnosy		68	26

3.3 NÁKLADY

Štruktúra nákladov spoločnosti

Tabuľka č. 6

	2013 (v EUR)	2012 (v EUR)	2011 (v EUR)
Prevádzkové náklady	2 096 287	5 271 567	8 267 370
Finančné náklady	512 711	666 138	909 810

Najvýznamnejšie položky prevádzkových nákladov

Tabuľka č. 7

	2013 (v EUR)	2012 (v EUR)	2011 (v EUR)
Spotreba materiálu a energie	-405 244	77 680	67 475
Služby	251 485	375 430	862 212
Dane a poplatky	6 131	9 504	16 334
Predaj dlhodobého majetku	2 167 685	4 702 065	5 803 911
Dary			97 496
Pokuty a penále		5 797	108 575
Odpisy	39 476	125 416	250 212
Tvorba opravných položiek	9 100	-41 073	1 040 788
Ostatné náklady	7 757	17 709	20 367

3.4 VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť bola založená za účelom realizácie stavebného projektu – Green Park Vtáčnik. Ide o výstavbu bytových jednotiek a vilových domov. Na tento účel obstarala pozemky, ktoré financovala materská spoločnosť. Projekt pozostával zo štyroch fáz A,B,C,D. Prvé dve fázy A (bytové jednotky) a B (vilové domy) boli skolaudované v októbri roku 2010. Ďalšie dve fázy C a D boli z dôvodu krízy pozastavené.

3.5 STAV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Momentálne prebieha dopredaj bytov. K 31.12.2013 eviduje spoločnosť 2 nepredané byty v objekte B (z celkového počtu 67). Bytové jednotky fázy A boli v roku 2013 dopredané.

3.6 INVESTÍCIE

Investície vynaložené v r. 2013 boli zamerané hlavne na úplné dokončenie postavených bytov, odstránenie prípadných skrytých chýb a predaj bytov budúcim kupujúcim. Spoločnosť taktiež uskutočnila menšie investície súvisiace s možnou výstavbou ďalších fáz.

3.7 LIKVIDITA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť v roku 2013 využívala na svoju činnosť prostriedky získané predajom bytových jednotiek. V predchádzajúcich rokoch Spoločnosť na svoju činnosť využívala hlavne investičný úver, ktorý čerpala z UniCredit banky. Tento úver slúžil na úhradu všetkých nákladov súvisiacich s realizovaným projektom. Úroková sadzba úveru bola stanovená ako 1M Bribor + margin (margin do 27.7.2011 bola 1,75%, od 28.7.2011 bola na úrovni 2,5%). Úver bol úplne splatený k 23.7.2012

Spoločnosť má taktiež prísľub od svojej materskej spoločnosti, že jej poskytne finančnú pomoc v prípade akýchkoľvek finančných problémov.

Základné veličiny ovplyvňujúce platobnú schopnosť sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách spolu s prepočítanými pomerovými ukazovateľmi likvidity.

Súvahové položky ovplyvňujúce ukazovatele likvidity

Tabuľka č. 8

	2013 (v EUR)	2012 (v EUR)	2011 (v EUR)
Finančné účty	179 417	692 044	3 770 160
Krátkodobé pohľadávky	15 698	145 711	302 429
Časové rozlíšenie	852	3 526	9 049
Zásoby	6 483 502	6 109 440	5 553 389
Krátkodobé záväzky	1 115 502	2 688 495	3 516 413
Krátkodobé rezervy	14 230	434 449	1 151 863
Bežné bankové úvery	-	-	6 410 824

Pomerové ukazovatele likvidity

Tabuľka č. 9

	2013	2012	2011
LIKVIDITA POHOTOVÁ (1. stupňa) $fm / (krez + kz + bbu + kf + v + osp)$	0,1588	0,2216	0,3403
LIKVIDITA BEŽNÁ (2. stupňa) $(fm + kpoh) / (krez + kz + bbu + kf + v + osp)$	0,1729	0,2683	0,3676
LIKVIDITA CELKOVÁ (3. stupňa) $(oba - dpoh + osa) / (krez + kz + bbu + kf + v + osp)$	5,9127	2,2257	0,8697

3.8 ĽUDSKÉ ZDROJE

Spoločnosť v roku 2013, rovnako ako aj v predchádzajúcich rokoch, nemala žiadnych zamestnancov.

3.9 VÝZNAMNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je

možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

3.10 SKUTOČNOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA, ZA KTORÉ SA VÝROČNÁ SPRÁVA VYHOTOVUJE

Po skončení účtovného obdobia nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

IV. NÁVRH NA VYSPORIADANIE ZISKU ZA ROK 2013

Tabuľka č. 10

Položka	Suma v EUR	
Nerozdelený zisk min. rokov k 31.12.2013	-	
Neuhradená strata min. rokov k 31.12.2013	-8 736 255	
Zákonný rezervný fond k 31.12.2013	664	
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 2013		902 959
Prídel do rezervného fondu		-
Prevod na účet neuhradených strát minulých rokov		902 959

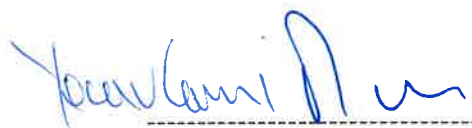
V. VÝHLAD ČINNOSTI SPOLOČNOSTI NA ROK 2014

Spoločnosť v roku 2014 plánuje dopredaj bytov v bytovom dome. Spoločnosť uvažuje o pokračovaní ďalších častí naplánovaných projektov. V súčasnosti skúma a analyzuje zmeny na trhu a v legislatíve a prispôsobuje plánovanú výstavbu aktuálnym podmienkam trhu.

VI. HLAVNÉ ÚDAJE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Súvaha a výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu overené audítorom, výkaz cash-flow i poznámky k účtovnej závierke spolu s výrokom audítora sú uvedené v prílohe tejto výročnej správy.

V Bratislave 26.06.2014



Yovav Carmi/Robert John Snow

Company Executives