

***Trenčianska Riviéra, s.r.o.***  
*so sídlom Rybárska 7389, 911 01 Trenčín*

## **Výročná správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku za rok 2013**

---

***Obsah:***

- 1. Profil a predmet činnosti spoločnosti*
- 2. Spoločníci a orgány spoločnosti.*
- 3. Hospodárske výsledky spoločnosti za rok 2013*
- 4. Používané účtovné princípy*
- 5. Ročná účtovná závierka a audit za r. 2013*
- 6. Predpokladaný vývoj podnikania*

## 1. Profil a predmet činnosti spoločnosti, informácie o účtovnej jednotke

### a/ Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

**Trenčianska Riviéra, s.r.o.**  
Rybárska 7389, 911 01 Trenčín

dátum založenia : 14. júna 2007

dátum vzniku spoločnosti : 22. júna 2007

zapísaná v OR Okresného súdu Trenčín , oddiel: Sro , vložka číslo: 17952/R

### b/ Hlavnými činnosťami spoločnosti sú:

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľných ohlasovacích živností
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja prevádzkovateľom živností v rozsahu voľných ohlasovacích živností
- podnikateľské poradenstvo v stavebníctve
- organizačné zabezpečenie dokumentov v stavebníctve
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- prenájom nehnuteľností spojený s inými než základnými službami
- obstarávateľské služby spojené s prevádzkou nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- sprostredkovanie obchodu, výroby v rozsahu voľnej živnosti

### c/ Priemerný počet zamestnancov

Počet zamestnancov k 31.12.2013 bol evidovaný v počte 0.

### d/ Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2013 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 .

## 2. Spoločníci a orgány spoločnosti

V zmysle výpisu z Obchodného registra je štruktúra spoločníkov spoločnosti nasledovná:

štruktúra k 31.12.2013	podiel na základom imaní		hlasovacie
	absolútne v €	%	práva
CEREFF, N.V:	6 639,00	100,00	100,00
<b>spolu</b>	<b>6 639,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

### Štatutárny orgán :

Jozef Bútora, Ing. - konateľ, vznik funkcie od 22. 06. 2007  
Hermanus Spekhorst - konateľ, vznik funkcie od 22. 06. 2007  
Hendrik Hoeve - konateľ, vznik funkcie od 08. 02. 2008

### Dozorná rada :

Dozorná rada nie je ustanovená.

### 3. Hospodárske výsledky spoločnosti za rok 2013

V roku 2013 sa najviac prejavil útlm trhu. V rámci tohto procesu naša spoločnosť predala z 68 dokončených bytov v štyroch bytových domov v Trenčíne (kolaudácia v roku 2010) iba + byt (celkovo od kolaudácie bolo predaných 42 bytov). V roku 2013 mala spoločnosť stratu (po zdanení) 108.581,- EUR. V porovnaní s rokom 2012 sa strata zvýšila o 1.699,78 %.

Výnosy za rok 2013 boli celkom 129.387 € a náklady 237.968 €. V porovnaní s rokom 2012 sa výnosy znížili (802.983 €) o 83,89 % a náklady (809.001 €) sa znížili len o 70,58 %. Podrobnejšie rozdiely jednotlivých výnosov a nákladov, resp. aktív a pasív vidíme v tabuľke č. 1. a 2.

Vývoj zamestnanosti bol počas celého roka takmer nezmenený. Na začiatku roka bolo vo firme 0 pracovníkov a na konci roka 0. Medziročná zmena bola vo výške 0,00 %.

V roku 2013 boli vykonané kroky smerujúce k plánovanej výstavbe nových bytových domov na jestvujúcom pozemku v susedstve dokončených štyroch bytových domov. Táto investícia je však aj naďalej podmienená predajom už skolaudovaných domov.

#### 3.1. Výsledky hospodárenia v roku 2013.

Tabuľka č.1.

##### **Výkaz ziskov a strát**

	<b>Rok 2011</b>	<b>Rok 2012</b>	<b>Rok 2013</b>	<b>Rozdiel v % 2013 / 2012</b>
<b>Výnosy celkom</b>	<b>1 248 947</b>	<b>802 983</b>	<b>129 388</b>	<b>-83,89%</b>
Tržby z predaja tovaru	0	0	0	0,00%
Tržby z predaja vlastných vyr. a služieb	325	0	129 383	0,00%
Zmena stavu zásob	0	0	0	0,00%
Prevádzkové výnosy	1 248 561	802 903	0	-100,00%
Fin. a mimoriadne výnosy	61	80	5	-93,75%
<b>Náklady celkom</b>	<b>1 183 428</b>	<b>809 001</b>	<b>237 968</b>	<b>-70,58%</b>
Náklady na obstaranie predaného materiálu	0	0	0	0,00%
Spotreba mater., energie a iné	15 995	15 771	13 856	-12,14%
Služby	42 378	35 427	34 700	-2,05%
Osobné náklady	0	0	0	0,00%
Dane a poplatky	3 465	3 350	2 480	-25,97%
Odpisy	46 415	-46 415	0	-100,00%
Prevádzkové náklady	965 822	719 524	107 326	-85,08%
Finančné a mimoriadne náklady	109 353	81 344	79 606	-2,14%
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>-58 048</b>	<b>-51 198</b>	<b>80 827</b>	<b>-257,87%</b>
<b>Hospodársky výsledok</b>	<b>52 386</b>	<b>-6 033</b>	<b>-108 581</b>	<b>1699,78%</b>
Daň z príjmov splatná	13 133	15	1	-93,33%
Daň z príjmov odložená	0	0	0	0,00%

Tabuľka č.2

**Súvaha**

	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rozdiel v % 2013 / 2012
<b>Aktíva</b>	<b>4 076 590</b>	<b>3 384 194</b>	<b>3 242 287</b>	<b>-4,19%</b>
Hmotný a nehmotný IM	4 002 060	3 332 991	3 228 918	-3,12%
Obežné aktíva	72 541	49 695	11 998	-75,86%
- z toho zásoby	0	0	0	0,00%
pohľadávky	2 248	18 342	6 465	-64,75%
finančný majetok	70 293	31 353	5 533	-82,35%
Ostatné aktíva	1 989	1 508	1 371	-9,08%
<b>Pasíva</b>	<b>4 076 590</b>	<b>3 384 194</b>	<b>3 242 287</b>	<b>-4,19%</b>
Základné imanie	6 639	6 639	6 639	0,00%
Fondy a rezervy	80 664	80 664	80 664	0,00%
Nerozdelený zisk min. období	-34 921	17 465	11 432	-34,54%
Zisk z bežného obdobia	<b>52 386</b>	<b>-6 033</b>	<b>-108 581</b>	<b>1699,78%</b>
Cudzie zdroje	3 971 618	3 278 801	3 232 145	-1,42%
- z toho záväzky	3 876 618	3 278 801	3 232 145	-1,42%
Úvery	95 000	0	0	0,00%
Ostatné pasíva	204	6 658	19 988	200,21%

**3.2. Výnosy.**

Celkové výnosy za rok 2013 boli vo výške : 129.387 EUR.

Tržby za predané výrobky, tovary a služby podľa krajín a jednak podľa charakteru tržieb v porovnaní s predchádzajúcim rokom boli :

Oblasť odbytu	Typ výrobkov, tovarov, služieb (tovar)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (výrobky)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (služby)	
	Bežné účtovné obdobie 2013	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2012	Bežné účtovné obdobie 2013	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2012	Bežné účtovné obdobie 2013	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2012
a	b	c	d	e	f	g
Slovensko	0	0	0	0	129 383	0
krajiny EÚ	0	0	0	0	0	0

<i>ostatné krajiny</i>	0	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	0	0	0	0	129 383	0

*V roku 2013 mala tieto ostatné výnosy :* **5**

*Tržby z predaja HIM* 0  
*Tržby z prevádzkovej činnosti* 0  
*Tržby z predaja cenných papierov ( dcéry )* 0  
*Kurzové zisky* 0  
*Ostatná finančné výnosy* 5

### 3.3. Vývoj dovozu a vývozu .

*Dovozy z 3. krajín ako aj vývozy do 3. krajín sa v činnosti spoločnosti nevyskytujú.*

### 3.4. Náklady.

*V roku 2013 boli náklady celkom vo výške :* **237 968**

*Náklady na spotrebu materiálu a energie* 13 856  
*Náklady na predaný tovar* 0  
*Náklady na služby* 34 700  
*Náklady osobné ( mzdy , odvody )* 0  
*Dane a poplatky* 2 480  
*Odpisy H a NIM* 0  
*Ostatné prevádzkové náklady* 107 326  
*Nákladové úroky* 79 350  
*Kurzové straty* 0  
*Ostatné finančné náklady* 256

### 3.5. Obstaranie dlhodobého majetku.

*Softvér v hodnote* 0  
*Technické zhodnotenie budov v hodnote* 0  
*Stroje v hodnote* 0  
*Dopravné prostriedky v hodnote* 0  
*Pozemky v hodnote* 0

*Obstaraný HIM neodpisovaný* 0

---

*Spolu* **0**

### 3.6. Leasing hmotného majetku.

V roku 2013 nedošlo k uzatvoreniu žiadnej leasingovej zmluvy ani k zmene úverového zaťaženia spoločnosti.

Spoločnosť má poistený celý svoj majetok voči prípadným škodám. V roku 2013 náklady na poistenie majetku tvorili 2.441 Eur a príjem za náhradu škody z poistných udalostí bol 0 Eur (poistné udalosti sa nevyskytli).

### 3.7. Pohľadávky.

Spoločnosť prehodnocuje ku koncu bežného obdobia výšku opravných položiek evidovaných v účtovníctve spoločnosti a na základe poznania stavu jednotlivých dlžníkov ako i miery rizika spresňuje ich výšku.

V roku 2013 došlo k miernemu zhoršeniu platobnej disciplíny zo strany našich klientov a preto sme zvýšili opravné položky k pohľadávkam o 794,50 Eur.

Prehľad stavu a vývoja pohľadávok uvádzame v nasledujúcej tabuľke:

	K 31.12.2013	K 31.12.2012
Pohľadávky v lehote splatnosti	5 369	18 342
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 096	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0
<b>S p o l u</b>	<b>6 465</b>	<b>18 342</b>

### 3.8. Závázky.

V roku 2013 spoločnosť svoje záväzky platila priebežne a k 31.12.2013 nemá záväzky riešené súdnou cestou.

Prehľad stavu a vývoja záväzkov uvádzame v nasledujúcej tabuľke:

	K 31.12.2013	K 31.12.2012
<b>Celkom záväzky :</b>		
Záväzky v lehote splatnosti	3 230 493	3 256 727
Záväzky po lehote splatnosti	0	20 188
Dlhodobé záväzky	0	0
Bankové úvery	0	0
Rezervy	1 652	1 886
<b>S p o l u</b>	<b>3 232 145</b>	<b>3 278 801</b>

### 3.9. Peňažné prostriedky.

Stav peňažných prostriedkov a cením ku dňa zostavenia účtovnej závierky bol nasledovný:

Účty v bankách	5 533
Peniaze v hotovosti	0
Ceniny	0

### 3.10. Bankové úvery.

Popis úveru	mena	Ročný úrok v %	Splatnosť	Stav 31.12.2012
Bankový úver –	EUR			0
Bankový úver –	EUR			0
<b>Krátkodobé úvery spolu</b>				<b>0</b>
Bankový úver –	EUR			0
Bankový úver –	EUR			0
<b>Dlhodobé úvery spolu</b>				<b>0</b>
<b>Úvery celkom</b>				<b>0</b>

V roku 2013 nedošlo k žiadnym zmenám v úverovej politike spoločnosti. Dlhodobý investičný úver čerpaný vo VUB, a.s. počas výstavby štyroch bytových domov bol v roku 2012 úplne splatený. Spoločnosť má na strane dlhodobých záväzkov vedený ku koncu sledovaného obdobia iba záväzok voči materskej spoločnosti so zostatkom vo výške 3.172.000 EUR.

### 4. Používané účtovné princípy

Spoločnosť vedie podvojnú účtovnú evidenciu podľa účtovnej osnovy a postupov účtovania pre podnikateľské subjekty MF SR č. 23054/2002-92. Stavby účtov k 01. 01. 2013 boli otvorené správne, zásady účtovania boli dodržané. Účtovné knihy sú vedené v súlade so zákonom o účtovníctve č.431/2002 Z. z.. Účtovná závierka nadväzuje na hlavnú knihu. Aktíva sú oceňované v súlade so zákonom o účtovníctve a organizačnou smernicou pre vedenie účtovníctva.

Valné zhromaždenie spoločnosti rozhodlo o preúčtovaní straty za rok 2012, na neuhradenú stratu minulých rokov spoločnosti.

## 5. Ročná účtovná závierka a audit za rok 2013


Previerku ročnej účtovnej závierky za r. 2013 vykonala spoločnosť ADT CONSULTING, s.r.o. Trenčín (Legionárska 7451/4, 911 01 Trenčín; licencia č. 154 SKAU). Vykonala audit slovenských štatutárnych výkazov spoločnosti za obdobie, ktoré skončilo 31.12.2013. Preskúmala správnosť vedenia účtovníctva v súlade so zákonom č.431/2002 Z. z., skontrolovala majetkové účty, výsledkové účty a dane. Kópia SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA tvorí prílohu výročnej správy.

## 6. Predpokladaný vývoj podnikania

Rok 2014 bude rokom s prvoradým zameraním na predaj skolaudovaných bytov v štyroch bytových domoch na Rybárskej ulici v Trenčíne.

Popritom budú smerovať aktivity spoločnosti aj do prípravy výstavby dvoch bytových domov na jestvujúcich pozemkoch v tesnej blízkosti už skolaudovaných štyroch bytových domov.

V Trenčíne, dňa 02. 12. 2014.

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Dušan Slezák  
vypracoval

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Jozef Bútora  
konateľ

## **SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA** **PRE SPOLOČNÍKOV Trenčianska Riviéra, s.r.o., Trenčín**

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti **Trenčianska Riviéra, s.r.o., Trenčín**, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2013, výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizika významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky v účtovnej jednotke, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru k účinnosti interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky.

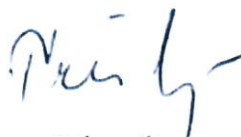
Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš audítorský názor.

### **Názor**

Podľa nášho názoru, účtovná závierka spoločnosti s ručením obmedzeným **poskytuje pravdivý a verný obraz** finančnej situácie spoločnosti **Trenčianska Riviéra, s.r.o. Trenčín** k 31. decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Trenčín, 12. mája 2014

*Audítorská spoločnosť:*  
**ADT CONSULTING, s.r.o., Trenčín**  
**Legionárska 7451/4**  
**911 01 Trenčín**  
**Licencia SKAu č. 154**

  
*Zodpovedný audítor:*  
**Ing. Anna Trúsiková**  
**Licencia SKAu č. 617**

**Dodatok správy audítora  
o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou  
v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. § 23 odsek 5  
štatutárnemu orgánu spoločnosti Trenčianska Riviéra, s.r.o.**

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Trenčianska Riviéra, s.r.o. k 31. decembru 2013, uvedenú na predchádzajúcich stranách, ku ktorej sme dňa 12. mája 2014 vydali správu audítora a v ktorej sme vyjadrili svoje audítorské stanovisko v nasledujúcom znení:

Podľa nášho názoru, účtovná závierka spoločnosti s ručením obmedzeným **poskytuje pravdivý a verný** obraz finančnej situácie spoločnosti **Trenčianska Riviéra, s.r.o., Trenčín** k 31. decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so Zákonom o účtovníctve.

II. Overili sme taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán spoločnosti. Našou úlohou je vydať na základe overenia stanovisko o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou. Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardami. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2013. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje primeraný podklad pre vyjadrenie názoru audítora.

Podľa nášho stanoviska uvedené účtovné informácie vo výročnej správe spoločnosti **Trenčianska Riviéra, s.r.o., Trenčín** poskytujú **pravdivý a verný** obraz o účtovnej závierke k 31. decembru 2013, a sú v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

08. 12. 2014

*Audítorská spoločnosť:*

**ADT CONSULTING, s.r.o. Trenčín**  
**Legionárska 7451/4**  
**911 01 Trenčín**  
**Licencia SKAu číslo 154**

  
*Zodpovedný audítor:*

**Ing. Anna Trúsiková**  
**Licencia SKAu číslo 617**