

## **VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI**

**SPD spol. s r.o.**

**ZA ROK 2014**

## Obsah

VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE.....	3
Základné identifikačné údaje o spoločnosti .....	3
Podnikateľská činnosť spoločnosti SPD spol. s r. o.....	4
Vízia, poslanie a ciele spoločnosti .....	5
Hodnoty, servis a vzťahy spoločnosti .....	5
Organizačná štruktúra .....	6
FINAČNÁ ANALÝZA .....	7
Analýza majetku .....	7
Analýza zdrojov financovania .....	7
Pomerové ukazovatele .....	8
VÝKAZY SPOLOČNOSTI.....	9
UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO UKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA .....	12
PREDPOKL DANÝ VÝVOJ PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI V BUDÚCICH ROKOCH .....	12

## VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### Základné identifikačné údaje o spoločnosti

Obchodný názov:	SPD spol. s r.o.
Sídlo spoločnosti:	Rožňavská 1, 831 04 Bratislava
Zápis v OR SR:	Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sro, vložka 44649/B
Predmet činností:	Prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných Služieb – obstarávateľské služby spojené s prenájomom, Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) Kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom Živností (veľkoobchod) Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti Podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti Činnosti organizačných a ekonomických poradcov Prieskum trhu a verejnej mienky Reklamná, marketingová a propagačná činnosť v rozsahu Voľnej živnosti
IČO:	26 739 979
IČ DPH:	SK2022331388
Vznik spoločnosti:	05.02.2007
Deň zápisu:	15.02.2007
Základné imanie:	27 639 EUR

## Podnikateľská činnosť spoločnosti SPD spol. s r. o.

Spoločnosť SPD spol. s r.o. v súčasnosti pôsobí v oblasti prenájmu obchodných, skladových a nebytových priestorov.

Spoločnosť vznikla v roku 2007 a má bohatú históriu v oblasti poskytovania prenájmu pre obchody zamerané na stavbu a bývanie. Od tohto má odvodené aj logo a slogan „R1 centrum – všetko pre bývanie“.

Predajné a skladové centrum sa nachádza v Bratislave, v hlavnom meste Slovenska, v mestskej časti Nové Mesto, približne 2 km vzdialenom od letiska. Leží na hlavnej prízjazdovej ceste, ktorá zo smeru Žilina a Trnava v Bratislave vyúsťuje do ulice Rožňavská. Vjazd do areálu je označený pestrými vlajkami a veľkými billboardom s logom „R1 centrum“.

V prípade tohto areálu ide o objekty s jednoduchým pôdorysom, veľkým parkoviskom a komunikáciami. Plochy na prenájom môžu byť využité ako predajné a skladové priestory s možnosťou zriadenia kancelárií. Objekty v areáli sú zásobované vlastnou trafostanicou, pitnou vodou a teplom.

V súčasnej dobe spoločnosť prevádzkuje viac ako 25 000 m<sup>2</sup> nájomnej plochy, kde je 42 prevádzok rôznych zameraní. Prevádzková plocha je rozdelená do samostatných budov v rámci celého areálu.



## **Vízia, poslanie a ciele spoločnosti**

Spoločnosť SPD spol. s r. o. chce byť stálym partnerom na komerčnom realitnom trhu. Jej prvoradou úlohou je flexibilne reagovať na meniace sa potreby trhu a zvyšujúce sa nároky zákazníkov v oblasti prenájmu obchodných priestorov. Poslaním spoločnosti je vytvoriť také zoskupenie obchodov v Obchodnom centre, aby boli čo najviac uspokojené všetky potreby a požiadavky návštevníkov v oblasti bývania a tým sa zabezpečila spokojnosť obchodníkov.

Spoločnosť SPD spol. s r.o. očakáva stále väčší rast vo svojej podnikateľskej činnosti a rozšírenie svojich podnikateľskej aktivít. Takýmto spôsob sa chce vypracovať na jednotku na domácom trhu.

Cieľom spoločnosti v najbližších rokoch je vybudovanie zaujímavého miesta pre celé rodiny a tým zabezpečili návštevnosť a obrat pre jednotlivé prevádzky.

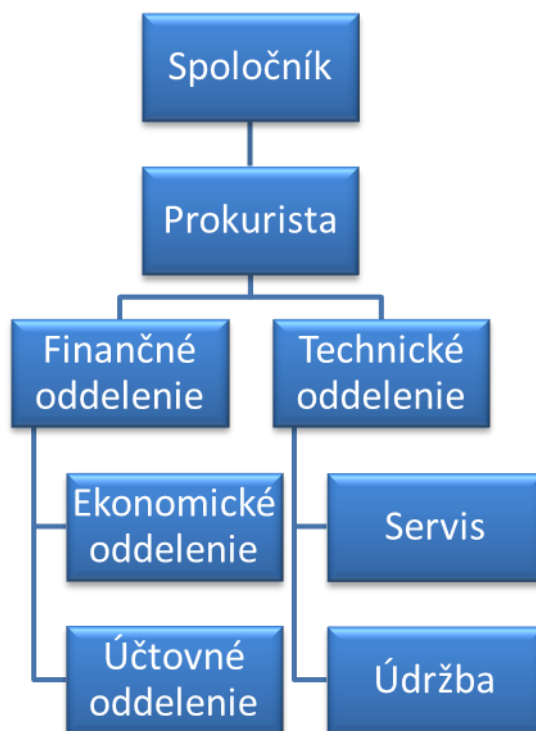
## **Hodnoty, servis a vzťahy spoločnosti**

Spoločnosť podniká v súlade s etickým kódexom a jej dlhoročné vzťahy s klientmi sú postavené na vzájomnej dôvere. Vzťahy s konkurentmi sú zasa plodné a motivujúce, podnecujú spoločnosť v zlepšovaní poskytovaných služieb a v snahe byť výnimočným.

Spoločnosť sa snaží poskytovať služby vo vysokej kvalite. Podkladom je neustále komunikácia, vzdelávanie a zlepšovanie používaných technológií a najmä analýza a zapracovanie spätnej väzby od zákazníkov.

Úspech na komerčnom realitnom trhu je založený na vzťahoch. Spoločnosť SPD spol. sr.o. dosahuje svoje výsledky a rast prostredníctvom dobrých vzťahoch so zákazníkmi, miestnymi podnikateľmi a konkurentmi.

## Organizačná štruktúra



# FINAČNÁ ANALÝZA

## Analýza majetku

Majetok v EUR	2014	2013	% zmena
<b>Majetok v EUR</b>	<b>17 235</b>	<b>17 873</b>	
<b>Neobežný majetok</b>	<b>628,00</b>	<b>696,00</b>	<b>-3,57%</b>
z toho: Dlhodobý nehmotný majetok	0,00	0,00	0,00%
Dlhodobý hmotný majetok	17 235	17 873	-3,57%
Dlhodobý finančný majetok	628,00	696,00	-3,57%
<b>Obežný majetok</b>	<b>884 083,00</b>	<b>1 933 583,00</b>	<b>-54,28%</b>
z toho: zásoby	0,00	0,00	0,00%
Pohľadávky	623 613,00	595 886,00	4,65%
Finančné účty	260 470,00	1 337 697,00	-80,53%
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>34 214,00</b>	<b>34 128,00</b>	<b>0,25%</b>

## Analýza zdrojov financovania

Zdroje financovania v EUR	2014	2015	% zmena	
<b>Vlastné zdroje financovania</b>	<b>225 202,00</b>	<b>206 716,00</b>	<b>8,94%</b>	
z toho: Základné imanie	21 000,00	6 640,00	216,27%	
Kapitálové fondy	22 896,00	22 896,00	0,00%	
Fondy zo zisku	2 091,00	2 091,00	0,00%	
Oceňovacie rozdiely	10 062	348,00	9 960 353,00	1,02%
Výsledok hospodárenia	179 215,00	175 089,00	2,36%	
<b>Cudzie zdroje financovania</b>	<b>6 798 258,00</b>	<b>8 778 582,00</b>	<b>-22,56%</b>	
z toho: Dlhodobé záväzky	2 929 985,00	3 016 117,00	-2,86%	
Krátkodobé záväzky	3 794 009,00	709 235,00	434,94%	
Úvery	0,00	4 980 166,00	100,00%	
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>191 007,00</b>	<b>179 463,00</b>	<b>6,43%</b>	

## Pomerové ukazovatele

### Ukazovatele likvidity

	2014	2013
Pohotová likvidita	0,0687	1,8861
Bežná likvidita	0,2330	2,7263
Celková (bilančná) likvidita	0,233021	2,7263
Koeficient prvotnej platobnej neschopnosti	7,6896	1,4528
Ukazovateľ solventnosti	0,3797	-2,1408

### Ukazovatele zadlženosti

	M.J.	2014	2013
Ukazovateľ finančnej samostatnosti	%	61,50	54,85
Ukazovateľ celkovej zadlženosti	%	16,14	44,24
Ukazovateľ reciprocity		6,1959	2,2602
Ukazovateľ zloženia kapitálu		3,8105	1,2398
Finančná páka		0,2624	0,8066
Tokové zadlženie	roky	2,44	6,80

### Ukazovatele rentability

	M.J.	2014	2013
Rentabilita celkových aktív	%	0,99	0,88
Rentabilita vlastných zdrojov	%	1,61	1,61
Rentabilita kapitálu	%	1,02	0,93
Rentabilita tržieb	%	7,65	7,27
Ukazovateľ samoreprodukcie	roky	10,19	9,94

## VÝKAZY SPOLOČNOSTI

### Strana Aktív

Strana Aktív	2014	2013
<b>Spolu majetok</b>	<b>18 153 925</b>	<b>19 841 407</b>
<b>Neobežný majetok</b>	<b>17 235 628</b>	<b>17 873 696</b>
<i><b>Dlhodobý nehmotný majetok</b></i>	<i><b>0</b></i>	<i><b>0</b></i>
Zriaďovacie náklady	0	0
Oceniteľné práva	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0
<i><b>Dlhodobý hmotný majetok</b></i>	<i><b>17 235 628</b></i>	<i><b>17 873 696</b></i>
Pozemky	7 767 691	7 695 391
Stavby	9 280 793	9 981 781
Samostatné hnutelné veci	168 643	157 813
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	18 501	38 711
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0
<i><b>Dlhodobý finančný majetok</b></i>	<i><b>0</b></i>	<i><b>0</b></i>
<b>Obežný majetok</b>	<b>884 083</b>	<b>1 933 583</b>
<i><b>Zásoby</b></i>	<i><b>0</b></i>	<i><b>0</b></i>
<i><b>Dlhodobé pohľadávky</b></i>	<i><b>0</b></i>	<i><b>0</b></i>
<i><b>Krátkodobé pohľadávky</b></i>	<i><b>623 613</b></i>	<i><b>595 886</b></i>
Pohľadávky z obchodného styku	623 613	595 886
Daňové pohľadávky	0	0
Iné pohľadávky	0	0
<i><b>Finančné účty</b></i>	<i><b>260 470</b></i>	<i><b>1 337 697</b></i>
Peniaze	635	936
Účty v bankách	259 835	1 336 761
<i><b>Časové rozlíšenie</b></i>	<i><b>34 214</b></i>	<i><b>34 128</b></i>
Náklady budúcich období	1 558	1 829
Príjmy budúcich období	32 656	32 299

**Strana Pasív**

<b>Strana pasív</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>	<b>18 153 925</b>	<b>19 841 407</b>
<b>Vlastné imanie</b>	<b>11 164 660</b>	<b>10 883 362</b>
Základné imanie	21 000	20 912
<b>Kapitálové fondy</b>	<b>22 896</b>	<b>22 896</b>
<b>Fondy zo zisku</b>	<b>2 091</b>	<b>2 091</b>
Zákonný rezervný fond	2 091	2 091
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>10 062 348</b>	<b>9 960 353</b>
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>877 110</b>	<b>702 021</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	906 141	731 052
Neuhradená strata minulých rokov	-29 031	-29 031
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie</b>	<b>179 215</b>	<b>175 089</b>
<b>Záväzky</b>	<b>6 798 258</b>	<b>8 778 582</b>
<b>Rezervy</b>	<b>74 264</b>	<b>73 064</b>
Rezervy zákonné	3 400	2 200
Ostatné rezervy	70 864	70 864
<b>Dlhodobé záväzky</b>	<b>2 929 985</b>	<b>3 016 117</b>
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	7 165	0
Ostatné dlhodobé záväzky	322 718	313 195
Odložený daňový záväzok	2 600 102	2 702 922
<b>Krátkodobé záväzky</b>	<b>3 794 009</b>	<b>709 235</b>
Záväzky z obchodného styku	660 373	582 344
Nevyfakturované dodávky	0	0
Záväzky voči ovládanej osobe	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	1 511 251	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	0	0
Daňové záväzky a dotácie	64 175	78 000
Ostatné záväzky	1 558 210	48 891
<b>Bankové úvery a výpomoci</b>	<b>0</b>	<b>4 980 166</b>
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>191 007</b>	<b>179 463</b>
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	191 007	179 463

**Výkaz ziskov a strát**

Položky	2014	2013
Tržby z predaja tovaru	0	0
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	0
<b>Obchodná marža</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Výroba	2 343	2 409
Výrobná spotreba	490	512
	842 868	805 551
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>1 500</b>	<b>1 603</b>
Osobné náklady	622	961
Dane a poplatky	0	0
	146 771	148 872
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	916 674	919 465
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	3 000	1
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	0	136 596
Opravné položky	0	-28 382
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	5 588	13 868
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	20 609	15 342
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>425 156</b>	<b>425 937</b>
Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií		
Náklady na precenenie cenných papierov a na derivátové operácie		
Výnosové úroky	6 740	10 133
Nákladové úroky	68 297	77 339
Kurzové zisky	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	1
Ostatné náklady na finančnú činnosť	2 377	2 042
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>361 222</b>	<b>356 690</b>
Daň z príjmov z bežnej činnosti	182 007	181 601
- splatná	182 831	169 177
- odložená	-824	12 424
<b>Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti</b>	<b>179 215</b>	<b>175 089</b>
Mimoriadne výnosy	0	0
Mimoriadne náklady	0	0
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0
<b>Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie</b>	<b>179 215</b>	<b>175 089</b>

## **UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO UKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA**

Po skončení účtovného obdobia do dňa vydania správy nenastali skutočnosti, ktoré by neboli uvedené v účtovnej závierke.

## **PREDPOKLADANÝ VÝVOJ PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI V BUDÚCICH ROKOCH**

V roku 2015 sa spoločnosť vo svojej podnikateľskej činnosti naďalej zameria hlavne na činnosť prenájmu nehnuteľností.

Táto správa bola schválená štatutárnym orgánom dňa 18.06.2015

-----  
Dr. Erich Kaschnigg  
konateľ spoločnosti SPD spol. s r.o.

-----  
Arisan s.r.o. spoločnosť  
zodpovedná za vedenie účtovníctva