

**REAL PRIM, S.R.O.**

**PANÓNSKA CESTA 9, 852 32 BRATISLAVA**

**VÝROČNÁ SPRÁVA**

**ZA ROK 2014**

Bratislava, 1. apríla 2015

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 2014 .....</i>	<i>3</i>
<i>Udalosti osobitného významu .....</i>	<i>9</i>
<i>Návrh na rozdelenie zisku za rok 2014.....</i>	<i>9</i>
<i>Predpokladaný vývoj na rok 2015.....</i>	<i>9</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 2014*

*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 2014

Spoločnosť v priebehu roka zabezpečovala prenájom nehnuteľností a služby spojené s týmto prenájomom pre viacerých nájomcov. V roku 2014 spoločnosť vykázala z podnikateľskej činnosti zisk po zdanení vo výške 334 117 €.

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	31.12.2014	31.12.2013	2014/2013	2014-2013
<b>Neobežný majetok</b>	<b>15 733 959</b>	<b>15 531 195</b>	<b>1,01</b>	<b>202 764</b>
Dlhodobý nehm.majetok	0	0	-	0
Dlhodobý hmotný majetok	15 733 959	15 531 195	1,01	202 764
Dlhodobý fin.majetok	0	0	-	0
<b>Obežné aktíva spolu</b>	<b>505 552</b>	<b>326 831</b>	<b>1,55</b>	<b>178 721</b>
Zásoby	0	0	-	0
Pohľadávky dlhodobé	0	0	-	0
Pohľadávky krátkodobé	125 372	75 146	1,67	50 226
Finančné účty	380 180	251 685	1,51	128 495
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>5 302</b>	<b>4 636</b>	<b>1,14</b>	<b>666</b>
<b>MAJETOK SPOLU</b>	<b>16 244 813</b>	<b>15 862 662</b>	<b>1,02</b>	<b>382 151</b>

Obchodný majetok spoločnosti z hľadiska medziročného porovnania vzrástol o 382 tis. EUR oproti roku 2013, pričom vzrástol dlhodobý hmotný majetok o 202 tis. EUR, finančné účty o 128 tis. EUR a krátkodobé pohľadávky o 50 tis. EUR. Nárast dlhodobého hmotného majetku bol spôsobený hlavne nákupom dlhodobého hnutel'ného majetku (motorové vozidlá). Nárast finančných účtov vznikol prevažne úsporou prevádzkových nákladov spoločnosti.

Prehľad o vlastnom imaní a cudzích zdrojoch v EUR:

súvahová	Obdobie		index	zmena
položka	31.12.2014	31.12.2013	2014/2013	2014-2013
<b>Vlastné imanie</b>	<b>6 723 779</b>	<b>6 554 661</b>	<b>1,03</b>	<b>169 118</b>
Zákl. imanie	4 855 707	4 855 707	1,00	0
Zákonné rezervné fondy	266 466	257 202	1,04	9 264
Oceňovacie rozdiely	-4	-4	1,00	0
Nerozdelený zisk min. rokov	1 267 493	1 256 484	1,01	11 009
HV bežného obd.	334 117	185 272	1,80	148 845
<b>Cudzíe zdroje spolu</b>	<b>2 816 131</b>	<b>3 369 076</b>	<b>0,84</b>	<b>-552 945</b>
Rezervy	21 421	9 495	2,26	11 926
Dlhodobé záväzky	1 964 784	2 584 446	0,76	-619 662
Krátkodobé záv.	829 926	775 135	1,07	54 791
Krátkodob.fin.výpomoci	0	0	-	0

Bankové úvery	0	0	-	0
Časové rozlíšenie	0	0	-	0
<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A CUDZIE ZDROJE</b>	<b>9 539 910</b>	<b>9 923 737</b>	<b>0,96</b>	<b>-383 827</b>

Čo sa týka pasívnych súvahových položiek, tak vlastné imanie vzrástlo o 169 tis. EUR oproti roku 2013. Bolo to spôsobené hlavne nárastom zisku, ktorý vzrástol oproti minulému roku o 148 tis. EUR. Nárast zisku bol spôsobený hlavne poklesom nákladov. Náklady poklesli na spotrebu materiálu a energie o 19 tis. EUR, náklady na služby o 136 tis. EUR, dane a poplatky o 8 tis. EUR a ostatné náklady na hospodársku činnosť o 110 tis. EUR. Pokles hore uvedených nákladov bol vyšší ako nárast osobných nákladov, ktoré vzrástli o 30 tis. EUR a odpisov, ktoré vzrástli o 36 tis. EUR.

Cudzie zdroje sa znížili o 552 tis. EUR. Bolo to spôsobené splácaním pôžičiek, takže hlavne tým dlhodobé záväzky poklesli o 619 tis. EUR. Krátkodobé záväzky vzrástli o 54 tis. EUR. Príčinou vzrastu krátkodobých záväzkov bol aj nárast daňových záväzkov.

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

súvahová položka	Obdobie		Súvahová položka	Obdobie	
	2014	2013		2014	2013
<b>Neobežný majetok</b>	<b>96,86</b>	<b>97,91</b>	<b>Vlastné imanie</b>	<b>70,48</b>	<b>66,05</b>
Dlhodobý nehm. majetok	0	0	Zákl. imanie	50,90	48,93
Dlhodobý hmotný majetok	96,86	97,91	Zákonné rezervné fondy	2,79	2,59
Dlhodobý fin. majetok	0	0	Oceňovacie rozdiely	0	0
<b>Obežné aktíva spolu</b>	<b>3,11</b>	<b>2,06</b>	HV min. rokov	13,29	12,66
Zásoby	0	0	HV bežného obd.	3,50	1,87
Pohľadávky dlhodobé	0	0	<b>Cudzie zdroje spolu</b>	<b>29,52</b>	<b>33,95</b>
Pohľadávky krátkodobé	0,77	0,47	Rezervy	0,22	0,10
Finančné účty	2,34	1,59	Dlhodobé záväzky	20,60	26,04
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	Krátkodobé záv.	8,70	7,81
			Úvery a výpomoci	0	0
			Časové rozlíšenie	0	0
<b>MAJETOK SPOLU</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>VLASTNÉ IMANIE A CUDZIE ZDROJE SPOLU</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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 6723 tis. EUR. Vlastné imanie spoločnosti pozostáva z týchto zdrojov:

- základné imanie vo výške 4 855 707 EUR
- zákonné rezervné fondy vo výške 266 466 EUR
- oceňovacie rozdiely vo výške -4 EUR
- nerozdelený zisk min.rokov vo výške 1 267 493 EUR
- výsledok hospodárenia rok 2014 vo výške 334 117 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 266 tis. EUR a jeho výška predstavuje 5,48 % z hodnoty základného imania spoločnosti.

Za overované obdobie spoločnosť vykázala zisk po zdanení v objeme 334 tis. EUR, čo ovplyvnilo pozitívne výšku vlastného imania spoločnosti. Zisk oproti minulému obdobiu vzrástol o 148 tis. EUR.

Spoločnosť vykazuje spolu pohľadávky v objeme 125 tis. EUR, z toho pohľadávky z obchodného styku voči odberateľom sú vo výške 46 tis. EUR, daňové pohľadávky predstavujú 8 tis. EUR a iné pohľadávky 70 tis. EUR.

Vykázané pohľadávky sú všetky vymožitelné.

Na strane záväzkov vykazuje dlhodobé záväzky v objeme 1 964 tis. EUR, pričom štruktúra je nasledovná:

- záväzky zo soc. fondu vo výške 3 134 EUR

- ostatné dlhodobé záväzky vo výške 1 749 919 EUR
- odložený daňový záväzok vo výške 211 731 EUR

Krátkodobé záväzky predstavujú celkom objem 829 tis. EUR, pričom ich štruktúra je nasledovná:

- záväzky z obchodného styku vo výške 135 652 EUR
- záväzky voči spoločníkom vo výške 635 976 EUR
- záväzky voči zamestnancom vo výške 6 201 EUR
- záväzky zo sociálneho poistenia vo výške 7 051 EUR
- záväzky voči daňovému úradu 45 046 EUR

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky spoločnosť tvorila krátkodobé rezervy v súlade s § 19 postupov účtovania, a to na nevyčerpané dovolenky v sume 12 tis. EUR, na odvody do fondov soc. zabezpečenia v sume 4 tis. EUR a na dodávku služieb v sume 5 tis. EUR.

Spoločnosť je dlžná svojim spoločníkom za pôžičky 2 360 tis. EUR.

Podľa prvotných zúčtovaných dokladov vykázala spoločnosť za overované obdobie pred zdanením zisk v objeme 430 tis. EUR, čím spoločnosti vznikla daňová povinnosť na dani z príjmu vo výške 96 tis. EUR. V hospodárskej činnosti dosiahla spoločnosť zisk vo výške 508 tis. EUR, vo finančnej činnosti stratu v čiastke 78 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
	2014	2013	2014	2013	
<b>výnosy spolu</b>	<b>2 061 789</b>	<b>2 092 895</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-31 106</b>
- z toho: predaj služieb	2 028 682	2 048 210	98,39	97,86	-19 528
Predaj DHM	2 500	0	0,12	0	2 500

ost.prev.činnosti	30 243	44 632	1,47	2,13	<b>-14 389</b>
finančná činnosť	364	53	0,02	0,01	<b>311</b>
<b>náklady spolu</b>	<b>1 630 972</b>	<b>1 864 188</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-233 216</b>
-z toho mat.nákla., energie	168 508	187 962	10,33	10,08	<b>-19 454</b>
Služby	258 446	395 417	15,85	21,21	<b>-136 971</b>
osobné náklady	289 095	258 282	17,73	13,86	<b>30 813</b>
ost.prevázdz.náklady	836 470	917 669	51,29	49,23	<b>-81 199</b>
finančné nákl.	78 453	104 858	4,80	5,62	<b>-26 405</b>
HV z hospodárskej činnosti	508 906	333 512			<b>175 394</b>
HV z finančnej činnosti	-78 089	-104 805			<b>26 716</b>
HV spolu pred zdanením	430 817	228 707			<b>202 110</b>
daň z príjmov	96 700	43 435			<b>53 265</b>
<b>HV po zdanení</b>	<b>334 117</b>	<b>185 272</b>			<b>148 845</b>
miera zisku pred zdanením	20,90	10,93			<b>9,97</b>

Celkovo výnosy poklesli oproti minulému obdobiu o 31 tis.EUR. V prevádzkovej sfére došlo v medziročnom hodnotení k poklesu tržieb za predaj služieb o 19 tis. EUR a tržieb z ostatných prevádzkových činností o 14 tis. EUR. Čo sa týka nákladov, tak náklady celkovo poklesli oproti minulému obdobiu o 233 tis.EUR. Náklady na spotrebu materiálu a energie poklesli o 19 tis. EUR, náklady na služby o 136 tis.EUR. Osobné náklady vzrástli o 30 tis. EUR a ostatné prevádzkové náklady poklesli o 81 tis. EUR. Finančné náklady poklesli o 26 tis. EUR. Výrazný pokles nákladov ovplyvnil zisk pred zdanením za rok 2014, ktorý vzrástol oproti minulému obdobiu o 202 tis. EUR.

Nasledovná tabuľka prináša ukazovatele dvoch po sebe plynúcich účtovných období:

<b>ukazovateľ</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	opt.hodn.
obrat kapitálu	0,22	0,21	
doba obratu pohľadávok dni	21,90	12,93	pod 20,0
doba obratu záväzkov dni	144,93	133,33	pod 20,0
celková likvidita	0,18	0,10	2,0-2,5
bežná likvidita	0,59	0,42	1,0-1,5
okamžitá likvidita	0,45	0,32	0,2-0,5
nákladovosť	0,79	0,89	

celková zadlženosť	0,30	0,34	pod 0,7
úverová zadlženosť	0,00	0,00	
podiel vl.kapitálu na celkovom %	70,48	66,05	
rentabilita celkového kapitálu %	3,50	1,87	15 a viac
rentabilita tržieb po zdanení %	16,21	8,85	
rentabilita vl.kapitálu po dani %	4,97	2,83	20-25
koeficient samofinancovania	2,39	1,95	0,5 a viac

Negatívny vývoj nastal v ukazovateľoch doby obratu pohľadávok, keď ich splatnosť poklesla z 13 dní na 21 dní. Takisto nastal negatívny vývoj v dobe obratu záväzkov, keď sa ich splatnosť zvýšila na 144 dní zo 133 dní. Pozitívny vývoj nastal v likvidite, keď sa zvýšila ako celková, tak bežná a okamžitá likvidita, lebo sa zvýšili finančné účty a pohľadávky. Priaznivý vývoj bol zaznamenaný v celkovej zadlženosti, ktorá klesla. Priaznivý vývoj nastal v rentabilite, keď vzrástla ziskovosť. Vzrástla aj rentabilita vlastného kapitálu, ktorý hoci vzrástol, ale nie v takej 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 2014 do času, v ktorom bola napísaná výročná správa nedošlo k žiadnym iným udalostiam osobitného významu okrem tých, ktoré sú uvedené v tejto správe.

### **Návrh na rozdelenie zisku za rok 2014**

Vykázaný zisk za rok 2014 v objeme 334 117,28 EUR sa navrhuje rozdeliť nasledovne: o 16 706 EUR sa doplní zákonný rezervný fond v súlade s ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. a zvyšok vo výške 317 411,28 EUR sa prevedie do ďalšieho účtovného obdobia ako nerozdelený zisk minulých rokov.

### **Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2015**

Spoločnosť v roku 2015 predpokladá dosahovať príjmy z prenajímania nehnuteľností a zo služieb spojených s týmto prenájmom.

### Prehľad o dlhodobých úveroch a pôžičkách v EUR

		2014	2013
pôžičky spoločník	k 31.12.2014	763 338,64	981 912,41
pôžičky spoločník	k 31.12.2014	763 338,64	981 912,41
pôžičky spoločník	k 31.12.2014	833 338,64	981 912,41

### Prehľad o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevnaložila 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.

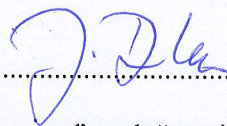
### Iné informácie

V účtovnom období r. 2014 spoločnosť neeviduje žiadne záväzky v oblasti životného prostredia. Činnosť účtovnej jednotky nevyplýva 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 2014
- správa audítora k účtovnej závierke

Bratislava, 1. apríla 2015

  
.....  
konateľ spoločnosti

Bratislava, 1. apríla 2015

Prehľad o dlhodobých úveroch a pôžičkách v EUR