

P.G.A. spol. s r.o.

Alstrova 6477/202, 831 06 Bratislava

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 29830/B

IČO: 35867493, IČ DPH: SK2021757914

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2014

1. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:

P.G.A spol. s r.o.

Sídlo:

Alstrova 6477/202, 831 06 BRATISLAVA

Právna forma:

spoločnosť s ručením obmedzeným

Predmet činnosti:

nákup a predaj tovaru /tovar, ktorý si vyžaduje určitý typ živnosti, môže byť nakupovaný a predávaný len na základe zvláštnej licencie,
sprostredkovanie nákupu a predaja tovaru,
sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností,
sprostredkovanie služieb spojených so správou bytových a nebytových priestorov,
prenájom nehnuteľného majetku s poskytovaním iných ako základných služieb spojených s prenájomom, činnosti riadenia služieb, spojených so správou hnutel'ného a nehnuteľného majetku.

Základné imanie po prepočítaní: 331 940 EUR

Spoločnosť s ručením obmedzeným bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 2.6.2003, následne došlo k zmene štruktúry a výkonného orgánu spoločnosti (dodatok č. 1 k spoločenskej zmluve zo dňa 28.8.2003), v zmysle čl. 105 -153 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka.

Spoločníkmi spoločnosti sú:

- | | | |
|-------------------------------|-------------|---------|
| - GG Capital S.a r.l. | 165 970 EUR | 50,00 % |
| - MEGG Invest S.a r.l. | 165 970 EUR | 50,00 % |

ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA SPOLOČNOSTI

ŠTATUTÁRNY ORGÁN

Guido Gennasio

PROKURISTI

Dr. Nicola Volanti

Dr. Vito Bovoli

2. ÚČTOVNEÁ ZÁVIERKA 2014

Vážení spoločníci,

účtovná závierka, ktorú Vám predkladám na schválenie pozostávajúca zo súvahy, výkazu ziskov a strát a z poznámok, bola vyhotovená v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov. Účtovná závierka bola predložená na overenie audítorskej spoločnosti BDO Audit, s.r.o.

SITUÁCIA A VÝVOJ RIADENIA

1.1. Všeobecný vývoj spoločnosti:

Spoločnosť uzavrela účtovné obdobie so stratou vo výške **168.133,62 Euro**, čo oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu predstavuje zlepšenie hospodárskeho výsledku (strata vo výške 199.285 Euro).

Z dôvodu vysokej dane z nehnuteľnosti, ktorá sa počíta aj z neprenajatých priestorov sme začali vážne uvažovať o možnosti čiastočného zdemolovania existujúcich nehnuteľností a to aj s cieľom rozšíriť zastavateľnú plochu. S perspektívou zhodnotenia areálu spoločnosť realizuje dva projekty:

- a) „Projekt nájomných bytov“: týka sa výstavby 272 nájomných bytov, ktoré majú byť odpredané Hlavnému mestu Bratislava. Počas hospodárskeho obdobia 2014 bola predložená žiadosť o vydanie územného povolenia. V súvislosti s týmto projektom bola s Hlavným mestom Bratislava uzavretá predbežná dohoda, ktorá doteraz nebola naplnená. Náklady na projekt vynaložené v hospodárskom období 2014 boli kapitalizované a vo výške **115.847,05 Euro** zapísané do účtovnej závierky ako Nedokončená výroba.
- b) „Projekt Phoenix“: sa týka celého areálu bývalého Matadoru Petržalka, ktorý spoločnosť vlastní. Základný projekt bol navrhnutý arch. Ivanom Kocanom a bol predmetom niekoľkých prezentácií a rokovaní o urbanistickej štúdii lokality s kompetentnými úradmi Hlavného mesta Bratislava, s cieľom získania potrebných povolení. V roku 2003 sme predložili Hlavnému mestu Bratislava žiadosť o vydanie územného povolenia na infraštruktúrne siete, no doteraz sme nedostali žiadnu odpoveď. Komunálne voľby v novembri 2014 zmenili politicko-administratívne zastúpenie Hlavného mesta Bratislava, pričom všetky administratívne činnosti úradov poverených vydávaním stavebných povolení boli pozastavené. V roku 2014 demolačné práce pokračovali podľa plánu a budú pokračovať aj v roku 2015. Náklady za demolačné a projektové práce a ďalšie súvisiace náklady dosiahli sumu **161.571,97 Euro**, pričom zostatková účtovná hodnota zdemolovaných stavieb predstavuje sumu **122.766,40 Euro**. Uvedené náklady boli kapitalizované ako Obstarávanie dlhodobého hmotného majetku (účet 042).

1.2. Makroekonomický rámec: Slovensko

V momente spisovania tejto správy Štatistický úrad Slovenskej republiky ešte nezverejnil ukazovatele za mesiac december 2014, ale odhady predpokladajú celkový rast HDP za rok 2014 vo výške 2,4%, pričom v roku 2015 vládne zdroje odhadujú jeho rast až na úrovni 2,6%. Za rastom zaznamenaným v roku 2014 stojí predovšetkým nárast vnútorného dopytu, investície a nadbytok obchodnej bilancie. V roku 2014 začal znovu rásť vnútorný dopyt a export, ktoré v predchádzajúcich rokoch zaznamenali pokles. V každom prípade, úroveň

HDP na obyvateľa sa naďalej vyznačuje výraznými rozdielmi a v bratislavskom regióne zostáva trojnásobne vyššia oproti zvyšku Slovenska. Úroveň nezamestnanosti ku koncu 2014 sa odhaduje na 12,3%, s poklesom o 1,2% oproti roku 2013. Odhad na 2015 ráta s ďalším poklesom o 0,3%. V každom prípade pretrvávajú územné a sociálne rozdiely medzi jednotlivými oblasťami Slovenska: bratislavský región zaznamenáva nezamestnanosť na úrovni 6%, zatiaľ čo na východe Slovenska dosahuje až 18%. Nezamestnanosť mladých ľudí a žien je o jednu tretinu vyššia ako európsky priemer. Rok 2014 sa uzatvára s negatívnou mierou inflácie (-0,1%), zatiaľ čo v roku 2015 sa predpokladá dosiahnutie kladných čísel: 1,7%. Verejný dlh Slovenska nie je príliš vysoký, ale v posledných rokoch každoročne zaznamenal nárast priemerne o 5% a celkovo vzrástol z 27,8% v roku 2008 na 58,4% v roku 2014. Na Slovensku je v platnosti ústavný zákon na základe ktorého, v prípade že pomer verejného dlhu k HDP presiahne 50%, okamžite sa aktivujú mechanizmy zabezpečujúce jeho pokles. V roku 2015 sa predpokladá na úrovni 56%, s klesajúcou tendenciou v nasledujúcich rokoch.

Priemyselná produkcia zaznamenáva oproti hospodárskemu roku 2013 nárast o 3,5% a v roku 2015 sa predpokladá jej nárast o ďalších 5%.

1.3. Prognózy vývoja spoločnosti

Zvolenie nových členov mestského zastupiteľstva v komunálnych voľbách, ktoré sa konali v roku 2014 v Hlavnom meste Bratislava a v Mestskej časti Petržalka spomalili vybavovanie stavebných povolení, vrátane schvaľovania urbanistického plánu areálu bývalého Matadora. Je žiadúce, aby sa po lete príslušné úrady vrátili k skúmaniu nami predložených žiadostí o vydanie povolení. Predpokladáme, že v roku 2015 budú ukončené deomolačné práce na druhej časti budovy, v ktorej sa v minulosti realizovala výroba tabulí a na budove „Velin“.

ZAMESTNANCI

UKAZOVATEĽ	K 31.12.2013	K 31.12.2014
<i>Celkový počet zamestnancov</i>	4	3
<i>Priemerný počet zamestnancov</i>	4	3
<i>Mzdy/výplaty/odvody v EURO</i>	85.596	82.031
<i>Iné náklady na zamestnancov v EURO</i>	2.277	2.323

EKONOMICKÉ UKAZOVATELE A FINANČNÁ SITUÁCIA

Za účelom zhodnotenia majetkovej, finančnej a ekonomickej situácie sa v syntetickej forme uvádzajú hodnoty, ktoré sú vykázané v účtovnej uzávierke:

MAJETKOVÁ SITUÁCIA

Rok 2014

Rok 2013

<i>Majetok spolu</i>	6.789.497	6.329.537
<i>Cudzí kapitál</i>	936.403	314.526
<i>Časové rozlíšenie</i>	4.768	0
<i>Vlastné imanie</i>	5.848.326	6.015.011

EKONOMICKÁ SITUÁCIA

Rok 2014

Rok 2013

<i>Výsledok hosp.z hosp. činností</i>	-143.515	-197.320
<i>Výsledok hosp.z fin. činností</i>	-631	-2.868
<i>Daň z príjmov</i>	23.988	-902
<i>Výsledok hosp.za účtovné obdobie</i>	-168.134	-199.286

SÚVAHA

		31.12.2014	31.12.2013
	MAJETOK SPOLU r.002+r.033+r.074	6.789.497	6.329.537
A.	Neobežný majetok r.003+r.011+r.021	6.152.148	6.239.184
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok r. 004 až r.010	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok r. 012 až r. 020	6.152.148	6.239.184
1.	Pozemky (r.031) -r.092A	3.245.392	3.482.761

2.	Stavby (r.021) -/r.081,r.092A/	2.241.662	2.593.433
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (r.022) - /r.082,r.092A/	29.014	44.586
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (r.029, r.02X, r.032) -/r.089, r.08X, r.092A/	0	330
7.	Obstarávaný dlhodobého hmotný majetok (r.042) -r.094	636.080	118.074
A.III.	Dlhodobý finančný majetok r. 022 až r. 032	0	0
B.	Obežný majetok r.034+r.041+r.053+r.053+r.066+r.071	634.399	89.796
B.I.	Zásoby r. 035 až r. 040	115.847	0
2.	Nedokočená výroba a polotovary (r.121, r.122, r.12x) -/r.192, r.193, r.19X/	115.847	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky r.042+ (r.046 až r.052)	0	0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku r.43 až r.45	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky r.054+(r.058 až r.065)	86.164	46.283
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku r.55 + r.56 + r.57	51.315	38.242
1c	Ostatné pohľadávky z obch.styku (r.311A, r.312A, r.313A, r.314A, r.315A, r.31XA) - /r.391/	51.315	38.242
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (r.341, r.342, r.343, r.345, r.346, r.347) - r.391A	24.930	8.041
9.	Iné pohľadávky (r.335A, r.33XA, r.371A, r.374A, r.375A, r.378A) – r.391A	9.919	0
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok (súčet r.067 až r.070)	0	0
B.V.	Finančné účty r.072 + r.073	432.388	43.513
1.	Peniaze(211,213,21X)	216	1.173
2.	Účty v banke (221,22XA,-/261/	432.172	42.340
C.	Časové rozlíšenie r.075 až r.078	2.950	557
1.	Dlhodobé náklady budúcich období (r.381A, r.382A)	0	0
2.	Krátkodobé náklady budúcich období (r.381A, r.382A)	734	557
3.	Dlhodobé priímy budúcich období (r.385A)	0	0
4.	Krátkodobé priímy budúcich období (r.385A)	2.216	0

		31.12.2014	31.12.2013
	Vlastné imanie a záväzky spolu r.080+r.101+r.141	6.789.497	6.329.537
A.	Vlastné imanie r.081+r.085+r.086+r.087+r.090+r.093+r.097+r.100	5.848.326	6.015.011
A.I.	Základné imanie (r.082 až 084)	331.940	331.940
A.I.1.	Základné imanie (r.411 alebo +/-r.491)	331.940	331.940
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (r.413)	4.133.918	4.133.918
A.IV.	Zákonný rezervný fond r.088+r.089	83.794	83.794
1.	Zákonný rezervný fond/nedeliteľný fond (r.417A, r.418, r.421A, r.422)	83.794	83.794
A.V.	Ostatné Fondy zo zisku r.091+r.092	0	0
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia r.094+r.095+r.096	0	0
A.VII.	Hospodársky výsledok minulých rokov r.098+r.099	1.466.808	1.664.645
1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	1.466.808	1.664.645
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	0	
A.VIII.	Výsledok hosp. za účtovné obdobie po zdanení +/- r.001- (r.081+r.085+r.086+r.087+r.090+r.093+r.097+r.101+r.141)	-168.134	-199.286
B.	Záväzky r. 102+r.118+r.121+r.122+r.136+r.139+r.140	936.403	314.526
B.I.	Dlhodobé záväzky (r.103+r.107 až r.117)	38.504	17.431
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku r.104+r.105+r.106	0	0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	66	93
12.	Odložený daňový záväzok (r.481A)	38.438	17.338
B.II.	Dlhodobé rezervy (r.119+r.120)	0	0
B.IV.	Krátkodobé záväzky (r.123+r.127 až r.135)	889.510	287.876
1.	Záväzky z obchodného styku (r.124 až r.126)	230.905	127.220

c	Ostatné záväzky z obchodného styku (r.321A, r.322A, r.342A, r.325A, r.326A, r.32XA, r.475A, r.476A, r.478A, r.47XA)	230.905	127.220
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (r.364, r.365, r.366, r.367, r.368, r.398A, r.478A, r.479A)	650.000	150.000
6.	Záväzky voči zamestnancom (r.331, r.333, r.33X, r.479A)	3.036	3.914
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (r.366)	2.010	2.583
8.	Daňové záväzky a dotácie (r.341, r.342, r.343, r.345, r.346, r.347, r.34X)	3.493	4.093
10.	Iné záväzky (r.372A, r.379A, r.474A, r.475A, r.479A, r.47XA)	66	66
B.V.	Krátkodobé rezervy (r.137+r.138)	8.389	9.219
1.	Zákonné rezervy (r. 323A, r.451A)	8.389	9.219
C.	Časové rozlíšenie (r. 122 až r.125)	4.768	0
4.	Krátkodobé výnosy budúcich období (r.384A)	4.768	0

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

		31.12.2014	31.12.2013
*	Čistý obrat – skupina 6	592.661	0
**	Výnosy z hosp. činnosti r.03 až r.09	995.415	617.844
III.	Tržby z predaja služieb (r.602, r.606)	592.661	615.138
IV.	Zmena stavu vnútorných zásob (+/- účtovná skupina 61)	115.847	0
V.	Aktivácia (účtovná skupina 62)	284.338	0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého majetku r.641, r.642	0	0
VII.	Ostatné výnosy za hospodárske obdobie (r.644, r.645, r.646, r.648, r.655, r.657)	2.569	2.706
**	Náklady na hosp. činnosť r.11+r.12+r.13+r.14+r.15+r.20+r.21+r.24+r.25+r.26	1.138.930	815.164
B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (r.501, r.502, r.503, r.505A)	66.693	83.058
D.	Služby (účtovná skupina 51)	421.638	205.223
E.	Osobné náklady (r.16 až r.19)	84.354	87.873
1.	Mzdové náklady (r.521, r.522)	60.675	63.312
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (r.523)	0	0
3.	Náklady na sociálne poistenie (r.524, r.525, r.526)	21.356	22.284
4.	Sociálne náklady (r.527, r.528)	2.323	2.277
F.	Dane a poplatky (účtovná skupina 53)	174.624	173.047
G.	Odpisy a opravné položky r.22 + r.23	367.673	256.918
1.	Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku (r.551)	367.673	256.918
H.	Zostatková hodnota predaného dlhodobého hmotného majetku a predaného materiálu (r.541, r.542)	3.702	0
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-547)	393	717
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť(r.543, r.544, r.545, r.546, r.547, r.548, r.549, r.555, r.557)	19.853	8.328
***	Výsledok z hospodárenia z hosp. činnosti (+/-) (r.02-r.10)	-143.515	-197.320
*	Pridaná hodnota r. (03+04+05+06+07) - r.(11+12+13+14)	504.515	326.857
*	Výnosy z finančnej činnosti r.30+r.31+r.35+r.39+r.42+r.43+r.44	38	22
XI.	Výnosové úroky r.40+r.41	38	22
1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (r.662A)	0	0
2.	Ostatné kladné úroky (r.662A)	38	22
**	Náklady na finančnú činnosť r.46+r.47+r.48+r.49+r.52+r.53+r.54	669	2.890
N.	Nákladové úroky r.50+r.51	0	2.216
1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (r.562A)	0	0
2.	Ostatné nákladové úroky (r.562A)	0	2.216
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť(r.568, r.569)	669	674
***	Hospodársky výsledok z finančnej činnosti (+/-) (r.29-r.45)	-631	-2.868

****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením r.27+r.55	-144.146	-200.188
R.	Daň z príjmu z bežnej činnosti r.58+r.59	23.988	-902
1	Splatná daň z príjmu z bežnej činnosti (r.591, r.595)	2.887	4
2	Odložená daň z príjmu z bežnej činnosti (+/- r.592)	21.101	-906
S.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r.56+r.57-r.60]	0	0
****	Hospodársky výsledok z finančnej činnosti (+/-) (r.29-r.45)	-168.134	-199.286

INVESTÍCIE

	Stav k 1.1.2014	Nárast	Úbytok	Stav k 31.12.2014
OBSTARÁVACIA CENA				
Pozemky	3.482.761		237.369*	3.245.392
Stavby	4.818.005		240.153	4.577.852
Dlhodobý hnuťelný majetok	159.181			159.181
Ostatný dlhodobý hnuťelný majetok	1.992			1.992
Obstarávaný dlhodobý majetok	118.074	518.006		636.080
OPRÁVKY				
Stavby	2.224.572	363.780	252.162	2.336.190
Dlhodobý hnuťelný majetok	114.595	15.572		130.167
Ostatný dlhodobý hnuťelný majetok	1.662	330		1.992
ZOSTATKOVÁ CENA				
Pozemky	3.482.761			3.245.392
Stavby	2.593.433			2.241.662
Dlhodobý hnuťelný majetok	44.586			29.014
Ostatný dlhodobý hnuťelný majetok	330			0
Obstarávaný dlhodobý majetok	118.074			636.080

* Jedná sa o prevod vo výške **233.667,08 Euro** na účet Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (účet 042), pričom čiastka 86.901,98 Euro predstavuje zostatkovú hodnotu

budov, ktoré boli zdemolované počas predchádzajúcich hospodárskych období a čiastka 146.764,10 Euro predstavuje náklady na demoláciu budov, projektová a inžinierska činnosť a náklady na sanáciu areálu v predch. hospodárskom období. Okrem toho bola vyradená hodnota pozemku týkajúca sa bytov predaných v roku 2012 vo výške **3.702 Euro**.

VLASTNÉ IMANIE SPOLOČNOSTI

	ZÁKLADNÉ IMANIE	ZÁKONNÝ REZERVNÝ FOND	NEROZDELENÝ ZISK MINULÝCH OBDOBÍ	OSTATNÉ KAPITÁLOVÉ FONDY	HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK V ÚČTOVNOM OBDOBÍ	VLASTNÉ IMANIE CELKOM
31.12.2013	331.940	83.794	1.664.645	4.133.918	-199.286	6.015.011
31.12.2014	331.940	83.794	1.466.808	4.133.918	-168.134	5.848.326

DOPAD NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Spoločnosť dodržiavala všetky zákonom stanovené parametre týkajúce sa vypúšťania škodlivých látok do životného prostredia. Počas účtovného obdobia boli všetky parametre neustále sledované a bolo vykonaných množstvo kontrol.

EXISTENCIA ORGANIZAČNEJ JEDNOTKY V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú jednotku v zahraničí.

VÝSKUMNÁ A ROZVOJOVÁ ČINNOSŤ

Počas overovaného obdobia nebola zahájená žiadna činnosť v oblasti výskumu a rozvoja.

POČET A NOMINÁLNA HODNOTA VLASTNÝCH AKCIÍ A/ALEBO AKCIÍ MATERSKÝCH SPOLOČNOSTÍ VO VLASTNÍCTVE SPOLOČNOSTI

Spoločnosť nevlastní vlastné podiely, ani akcie alebo podiely materských spoločností.

**VÝZNAMNÉ SKUTOČNOSTI, KU KTORÝM DOŠLO PO UZAVRETÍ
ÚČTOVNÉHO OBDOBIA**

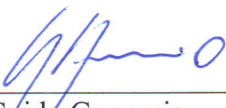
Po uzavretí účtovného obdobia neboli zistené žiadne významné skutočnosti, ktoré by mohli zmeniť majetkovú a finančnú situáciu spoločnosti, ako to vyplýva z účtovnej závierky predloženej na schválenie valného zhromaždenia.

ROZDELENIE HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU

S výzvou na schválenie práve predloženej účtovnej závierky Vám navrhujeme uhradiť stratu vo výške **168.133,62 Euro** z Nerozdeleného zisku minulých rokov.

Bratislava 30.4.2015

KONATEL



Guido Gennasio