

DODATOK SPRÁVY AUDÍTORA
o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou
v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. § 23 ods.5

Štatutárnemu orgánu spoločnosti
TM Bratislava, a.s.

1. Overili sme Účtovnú závierku podnikateľov v podvojnom účtovníctve zostavenú k 31.decembru 2015 účtovnej jednotky TM Bratislava, a.s. uvedenú v prílohe tejto výročnej správy, ku ktorej sme dňa 29.6.2016 vydali správu audítora, v ktorej sme vyjadrili svoje audítorské stanovisko v nasledujúcom znení:

Názor

Podľa nášho názoru Účtovná závierka podnikateľov v podvojnom účtovníctve poskytuje verný a pravdivý obraz finančnej situácie spoločnosti TM Bratislava, a.s. k 31. decembru 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve a súvisiacimi postupmi účtovania pre podnikateľov.

2. Overili sme tiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedné vedenie spoločnosti. Našou úlohou je overiť súlad výročnej správy s účtovnou závierkou a na základe toho vydať dodatok správy audítora o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi ISA. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré nie 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 31.12.2014. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho názoru.

Podľa nášho názoru uvedené účtovné informácie vo výročnej správe spoločnosti TM Bratislava, a.s. sú v súlade s Účtovnou závierkou podnikateľov v podvojnom účtovníctve zostavenej k 31.12.2015.

Bratislava 29. jún 2016

Audit team, spol. s r.o.
Hattalova 12 831 03 Bratislava
Licencia SKAu č. 151



Ing. Miriam Lehocká
evidenčné číslo licencie 840

Ing. Alžbeta Vešelényiová
evidenčné číslo licencie 584

TM Bratislava, a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA 2015

OBSAH

OBSAH	2
ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI.....	3
Hlavné činnosti podľa výpisu z OR.....	3
Štatutárne a kontrolné orgány spoločnosti	4
ZHODNOTENIE UPLYNULÉHO VÝVOJA SPOLOČNOSTI	4
FINANČNÉ PREHLADY	5-6
NÁVRH NA VYSPORIADANIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA	7
POGNÓZA VÝVOJA SPOLOČNOSTI	7
VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2015.....	7
INÉ INFORMÁCIE.....	7
SPRÁVA AUDÍTORA S KOMPLETNOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU	8

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Názov spoločnosti	TM Bratislava, a.s.
Sídlo	Grösslingová 45 811 09 Bratislava
IČO	36 529 966
Dátum založenia	20.11.1998
Dátum zápisu do OR	30.11.1998
Základné imanie:	4 447 996 EUR
Počet akcií:	268 ks kmeňové, listinné
Menovitá hodnota akcie:	16 597 EUR

Hlavné činnosti podľa výpisu z OR

- ❖ Prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s nájmom,
- ❖ sprostredkovanie kúpy, predaja nehnuteľností a prenájom nehnuteľností,
- ❖ kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- ❖ kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- ❖ prieskum trhu,
- ❖ poradenská činnosť v oblasti obchodu v rozsahu voľnej živnosti,
- ❖ obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- ❖ sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- ❖ automatizované spracovanie dát,
- ❖ faktoring a forfaiting,
- ❖ poskytovanie úverov nebankovým spôsobom z vlastných zdrojov,
- ❖ vedenie účtovníctva,
- ❖ činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- ❖ reklamná a propagačná činnosť,
- ❖ prenájom a požičiavanie strojov a zariadení,
- ❖ prenájom motorových vozidiel,
- ❖ organizovanie školení a seminárov
- ❖ upratovacie a čistiace práce,
- ❖ počítačové služby,
- ❖ služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov.

Štatutárne a kontrolné orgány spoločnosti

Predstavenstvo:

Dušan Sýkora – predseda

Mikuláš Bíro - člen

Dozorná rada:

Mgr. Tomáš Bajtoš - člen

Ľubomír Štepko - člen

Zsolt Méhes - člen

ZHODNOTENIE UPLYNULÉHO VÝVOJA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť TM Bratislava, a.s. vznikla v roku 1998 ako akciová spoločnosť so základným imaním 45 mil. Sk. Zámerom spoločnosti od jej založenia bolo predovšetkým budovanie portfólia vlastných nehnuteľností, ich prenájom a poskytovanie služieb spojených so správou nehnuteľností. Základné imanie spoločnosti bolo v priebehu jej existencie dvakrát navýšené až na súčasnú hodnotu 4.447.996 EUR.

Prvú polovicu roka 2015 spoločnosť prenajímala časť nebytových priestorov na Dvořákovom nábreží v priestoroch RIVER HOUSE. V druhej polovici roka tieto prenájmy ukončila a presťahovala sa do prenajatých priestorov na Grösslingovej ulici. Vlastné priestory na Dvořákovom nábreží plánuje v najbližšom období predať.

Spoločnosť naďalej pokračovala vo svojej stabilnej činnosti: prenájmu nehnuteľností – bytových priestorov na Dvořákovom nábreží v priestoroch RIVER HOUSE, správe cudzích nehnuteľností na Poľnej ul. v Bratislave a Central Passage na Laurinskej ul. v Bratislave, poskytovaní IT služieb a vedení účtovníctva, ekonomického poradenstva a mzdovej agendy.

FINANČNÉ ÚDAJE A UKAZOVATELE ZA OBDOBIE 2013-2015

S Ú V A H A v EUR

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
AKTÍVA			
Aktiva celkom	9 905 716	7 848 916	5 951 793
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0
Neobežný majetok	6 105 512	5 928 109	5 402 336
dlhodobý nehmotný majetok	0	214 995	170 694
dlhodobý hmotný majetok	6 089 077	5 694 065	5 213 429
dlhodobý finančný majetok	16 435	19 049	18 213
obstarávanie a preddavky na neobežný majetok	0	0	0
Obežný majetok	3 557 595	1 648 869	351 362
zásoby	0	0	41 691
dlhodobé pohľadávky	93 313	93 345	134
krátkodobé pohľadávky	3 430 486	1 532 981	199 821
finančné účty	33 796	22 543	109 716
Ostatné aktíva (časové rozlíšenie)	242 609	271 938	198 095
PASÍVA			
Pasíva celkom	9 905 716	7 848 916	5 951 793
Vlastné imanie	5 196 108	3 709 221	1 606 425
základné imanie	4 447 996	4 447 996	4 447 996
emisné ážio	0	0	0
ostatné kapitálové fondy	778 258	778 258	778 258
zákonne rezervné fondy	136 549	211 687	211 687
ostatné fondy zo zisku	0	0	0
oceňovacie rozdiely z precenenia	11 123	13 737	12 901
výsledok hospodárenia minulých rokov	-929 204	-252 956	-1 742 457
výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	751 386	-1 489 501	-2 101 960
Cudzie zdroje dlhodobé	3 266 385	2 787 168	3 207 816
dlhodobé záväzky	215 029	254 476	1 193 788
dlhodobé rezervy	0	0	0
dlhodobé bankové úvery	3 051 356	2 532 692	2 014 028
Cudzie zdroje krátkodobé	1 106 200	1 324 565	1 137 073
krátkodobé záväzky	540 328	722 975	553 286
krátkodobé rezervy	47 208	82 926	65 123
bežné bankové úvery	518 664	518 664	518 664
krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0
Ostatné pasíva (časové rozlíšenie)	337 023	27 962	479

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT v EUR

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Čistý obrat	0	1 510 559	1 000 801
Výnosy z hospodárskej činnosti	4 745 746	1 796 732	1 005 877
tržby za predaj tovaru	0	0	0
tržby z predaja vlastných výrobkov	0	0	0
tržby z predaja služieb	1 736 393	1 510 558	1 000 801
zmena stavu vnútroorganizačných zásob	0	0	0
tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	2 854 069	120 000	2 100
ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	155 284	166 174	2 976
Náklady na hospodársku činnosť	3 661 565	3 129 506	3 051 749
náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	0	0
spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	172 818	165 718	195 489
služby	899 483	1 115 768	1 198 430
osobné náklady	336 144	1 112 867	1 044 284
dane a poplatky	4 637	3 423	3 223
odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	431 859	517 315	597 344
zost.cena predaného dlhod.majetku a predaného materiálu	958 324	206 801	1 946
opravné položky k pohľadávkam	842	-171 648	2 369
ostatné náklady na hospodársku činnosť	857 458	179 262	8 664
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1 084 181	-1 332 774	-2 045 872
Pridaná hodnota	664 093	229 072	-393 118
Výnosy z finančnej činnosti	101 726	56 441	9 330
tržby z predaja cenných papierov a podielov	0	0	0
výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0	1 600
výnosové úroky	101 726	56 441	7 726
kurzové zisky	0	0	4
Náklady na finančnú činnosť	213 687	145 371	133 228
predané cenné papiere a podiely	0	0	0
nákladové úroky	208 726	141 105	129 619
kurzové straty	23	87	0
ostatné náklady na finančnú činnosť	4 938	4 179	3 609
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-111 961	-88 930	-123 898
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	972 220	-1 421 704	-2 169 770
Daň z príjmov splatná	3 733	2 881	2 881
Daň z príjmov odložená	217 101	64 916	-70 691
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE	751 386	-1 489 501	-2 101 960

NÁVRH NA VYSPORIADANIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Valné zhromaždenie spoločnosti TM Bratislava, a.s., na ktorom sa bude schvaľovať účtovná závierka za rok 2015 orgánmi spoločnosti, rozhodne o rozdelení výsledku hospodárenia za rok 2015.

Predstavenstvo navrhuje nasledovné vysporiadanie výsledku hospodárenia spoločnosti za účtovný rok 2015:

„Spoločnosť TM Bratislava, a.s. dosiahla v roku 2015 stratu vo výške 2.101.959,98 Eur, ktorú navrhuje preúčtovať na neuhradenú stratu minulých rokov.“

PROGNÓZA VÝVOJA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť TM Bratislava, a.s. očakáva v nadchádzajúcom období dosahovať stabilné príjmy z nasledujúcich činností:

- ❖ správa cudzích nehnuteľností,
- ❖ prenájom nehnuteľností,
- ❖ vedenie účtovníctva,
- ❖ poskytovanie IT služieb.

VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2015

Po účtovnej závierke roku 2015 nenastali žiadne významné udalosti.

INÉ INFORMÁCIE

Spoločnosť TM Bratislava, a.s. v zmysle § 20 zák. č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve oznamuje nasledovné skutočnosti:

- ❖ činnosť účtovnej jednotky v roku 2015 nemala vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť;
- ❖ účtovná jednotka v roku 2015 nevynakladala náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja;
- ❖ účtovná jednotka v roku 2015 nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy;
- ❖ účtovná jednotka nezriadila organizačnú zložku v zahraničí.

SPRÁVA AUDÍTORA S KOMPLETNOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU

V súlade s ustanovením § 20 Zákona o účtovníctve súčasťou tejto výročnej správy je aj správa audítora o overení ročnej účtovnej závierky spoločnosti TM Bratislava, a.s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka zostavená k 31.12.2015.