

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

## **Výročná správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku za rok 2015**

---

**Obsah:**

- 1. Profil a predmet činnosti spoločnosti*
- 2. Spoločníci a orgány spoločnosti.*
- 3. Hospodárske výsledky spoločnosti za rok 2015*
- 4. Používané účtovné princípy*
- 5. Ročná účtovná závierka a audit za r. 2015*
- 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 31.12.2015 bol evidovaný v počte 0.

### d/ Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2015 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 2015 do 31. decembra 2015.

## 2. Spoločníci a orgány spoločnosti

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

štruktúra k 31.12.2015	podiel na základom imaní		hlasovacie práva
	absolútne v €	%	%
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 Bútor, 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 2015

V roku 2015 sa prejavil nárast realitného trhu. V rámci tohto procesu naša spoločnosť predala z 68 dokončených bytov v štyroch bytových domov v Trenčíne (kolaudácia v roku 2010) 13 bytov (celkovo od kolaudácie bolo predaných 62 bytov). V roku 2015 mala spoločnosť stratu (po zdanení) 20.751,- EUR. V porovnaní s rokom 2014 sa strata znížila o 83,26 %.

Výnosy za rok 2015 boli celkom 1.537.710 € a náklady 1.555.578 €. V porovnaní s rokom 2014 sa výnosy zvýšili (717.791 €) o 114,23 % a náklady (838.852 €) sa zvýšili o 85,44 %. 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 2015 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 bytov a uskutoční sa v roku 2016.

#### 3.1. Výsledky hospodárenia v roku 2015.

Tabuľka č.1.

##### **Výkaz ziskov a strát**

	<b>Rok 2013</b>	<b>Rok 2014</b>	<b>Rok 2015</b>	<b>Rozdiel v % 2015 / 2014</b>
<b>Výnosy celkom</b>	<b>129 388</b>	<b>717 791</b>	<b>1 537 710</b>	<b>114,23%</b>
Tržby z predaja tovaru	0	0	1 416 178	0,00%
Tržby z predaja vlastných výr. a služieb	129 383	15 660	4 780	-69,48%
Zmena stavu zásob	0	0	0	0,00%
Prevádzkové výnosy	0	702 116	116 322	-83,43%
Fin. a mimoriadne výnosy	5	15	430	2766,67%
<b>Náklady celkom</b>	<b>237 968</b>	<b>838 852</b>	<b>1 555 578</b>	<b>85,44%</b>
Náklady na obstaranie predaného materiálu a tovaru	0	0	1 332 710	0,00%
Spotreba mater., energie a iné	13 856	11 302	8 975	-20,59%
Služby	34 700	36 069	57 330	58,95%
Osobné náklady	0	0	0	0,00%
Dane a poplatky	2 480	2 938	3 025	2,96%
Odpisy	0	2 926	2 683	-8,30%
Prevádzkové náklady	107 326	690 141	119 827	-82,64%
Finančné a mimoriadne náklady	79 606	95 476	31 028	-67,50%
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>80 827</b>	<b>-31 711</b>	<b>21 943</b>	<b>-169,20%</b>
<b>Hospodársky výsledok</b>	<b>-108 581</b>	<b>-123 944</b>	<b>-20 751</b>	<b>-83,26%</b>
Daň z príjmov splatná	1	2 883	2 883	0,00%
Daň z príjmov odložená	0	0	0	0,00%

Tabuľka č.2

**Súvaha**

	<b>Rok 2013</b>	<b>Rok 2014</b>	<b>Rok 2015</b>	<b>Rozdiel v % 2015 / 2014</b>
<b>Aktíva</b>	<b>3 242 287</b>	<b>2 605 757</b>	<b>1 507 472</b>	<b>-42,15%</b>
Hmotný a nehmotný IM	3 228 918	2 538 095	0	-100,00%
Obežné aktíva	11 998	66 598	1 506 314	2161,80%
- z toho zásoby	0	0	1 085 170	0,00%
pohľadávky	6 465	196	143 896	73316,33%
finančný majetok	5 533	66 402	277 248	317,53%
Ostatné aktíva	1 371	1 064	1 158	8,83%
<b>Pasíva</b>	<b>3 242 287</b>	<b>2 605 757</b>	<b>1 507 472</b>	<b>-42,15%</b>
Základné imanie	6 639	6 639	6 639	0,00%
Fondy a rezervy	80 664	220 664	235 664	6,80%
Nerozdelený zisk min. období	11 432	-97 149	-221 093	127,58%
Zisk z bežného obdobia	<b>-108 581</b>	<b>-123 944</b>	<b>-20 751</b>	<b>-83,26%</b>
Cudzie zdroje	3 232 145	2 599 547	1 476 272	-43,21%
- z toho záväzky	3 232 145	2 599 547	1 476 272	-43,21%
Úvery	0	0	0	0,00%
Ostatné pasíva	19 988	0	30 741	0,00%

**3.2. Výnosy.**

Celkové výnosy za rok 2015 boli vo výške : **1.537.710 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 2015	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2014	Bežné účtovné obdobie 2015	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2014	Bežné účtovné obdobie 2015	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2014
a	b	c	d	e	f	g
Slovensko	1 416 178	0	0	0	1 537 710	717 791
krajiny EÚ	0	0	0	0	0	0
ostatné krajiny	0	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>1 416 178</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 537 710</b>	<b>717 791</b>

<i>V roku 2015 mala tieto ostatné výnosy :</i>	<b>116 752</b>
<i>Tržby z predaja HIM</i>	104 167
<i>Tržby z prevádzkovej činnosti</i>	12 155
<i>Tržby z predaja cenných papierov ( dcéry )</i>	0
<i>Kurzové zisky</i>	0
<i>Ostatná finančné výnosy</i>	430

### 3.3. Vývoj dovozu a vývozu .

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

### 3.4. Náklady.

<i>V roku 2015 boli náklady celkom vo výške :</i>	<b>1 555 578</b>
<i>Náklady na spotrebu materiálu a energie</i>	8 975
<i>Náklady na predaný tovar</i>	1 332 710
<i>Náklady na služby</i>	57 330
<i>Náklady osobné ( mzdy , odvody )</i>	0
<i>Dane a poplatky</i>	3 025
<i>Odpisy H a NIM</i>	2 683
<i>Ostatné prevádzkové náklady</i>	119 827
<i>Nákladové úroky</i>	30 771
<i>Kurzové straty</i>	0
<i>Ostatné finančné náklady</i>	257

*Spoločnosť v roku 2015 nemala účtované náklady v oblasti výskumu a vývoja.  
Spoločnosť v roku 2015 nenadobúdala vlastné obchodné podiely.*

### 3.5. Obstaranie dlhodobého majetku.

<i>Softvér v hodnote</i>	0
<i>Technické zhodnotenie budov v hodnote</i>	0
<i>Stroje v hodnote</i>	0
<i>Dopravné prostriedky v hodnote</i>	0
<i>Pozemky v hodnote</i>	0
<i>Obstaraný HIM neodpisovaný</i>	0
<hr/>	
<i>Spolu</i>	<b>0</b>

### 3.6. Leasing hmotného majetku.

*V roku 2015 nedošlo k uzatvoreniu žiadnej leasingovej zmluvy ani k zmene úverového zaťaženia spoločnosti.*

Spoločnosť má poistený celý svoj majetok voči prípadným škodám. V roku 2015 náklady na poistenie majetku tvorili 2.286 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 2015 došlo k nezmenenej situácii v oblasti platobnej disciplíny zo strany našich klientov. Spoločnosť neodpísala žiadne pohľadávky, pričom v roku 2015 nevytvárala opravné položky k pohľadávkam.

Prehľad stavu a vývoja pohľadávok uvádzame v nasledujúcej tabuľke:

	<b>K 31.12.2015</b>	<b>K 31.12.2014</b>
Pohľadávky v lehote splatnosti	143 896	196
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0
<b>S p o l u</b>	<b>143 896</b>	<b>196</b>

### 3.8. Záväzky.

V roku 2015 spoločnosť svoje záväzky platila priebežne a k 31.12.2015 nemá záväzky riešené súdnou cestou.

Prehľad stavu a vývoja záväzkov uvádzame v nasledujúcej tabuľke:

	<b>K 31.12.2015</b>	<b>K 31.12.2014</b>
<b>Celkom záväzky :</b>		
Záväzky v lehote splatnosti	1 474 318	1 385 880
Záväzky po lehote splatnosti	0	1 211 736
Dlhodobé záväzky	0	0
Bankové úvery	0	0
Rezervy	1 954	1 931
<b>S p o l u</b>	<b>1 476 272</b>	<b>2 599 547</b>

### 3.9. Peňažné prostriedky.

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

Účty v bankách	276 901
Peniaze v hotovosti	347
Ceniny	0

### 3.10. Bankové úvery.

Popis úveru	mena	Ročný úrok v %	Splatnosť	Stav 31.12.2015
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 2015 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 1.312.000 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. 2015 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 2014, na neuhradenú stratu minulých rokov spoločnosti.

Po skončení účtovného obdobia roku 2015 nenastali udalosti osobitného významu, ktoré by sa týkali účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa.

Spoločnosť nemá v zahraničí zriadenú organizačnú zložku, ani nie je registrovaná pre účely DPH v inej členskej štáte EÚ.

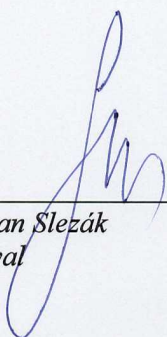
### 5. Ročná účtovná závierka a audit za rok 2015

Previerku ročnej účtovnej závierky za r. 2015 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 31.12.2015. 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

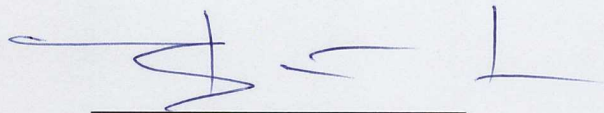
Rok 2016 bude rokom s prvoradým zameraním na dopredaj skolaudovaných bytov v štyroch bytových domoch na Rybárskej ulici v Trenčíne, ale aj investíciou do dvoch bytových domov na Rybárskej ulici na jestvujúcich pozemkoch v tesnej blízkosti už skolaudovaných štyroch bytových domov.

V Trenčíne, dňa 15. 08. 2016.



---

Ing. Dušan Šlezák  
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 účtovnú závierku k 31. decembru 2015 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 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Trenčín, 14. marec 2016

*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 2015, uvedenú na predchádzajúcich stranách, ku ktorej sme dňa 14. marca 2016 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 2015 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 2015. 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 2015, a sú v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

V Trenčíne, 30. augusta 2016

*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**

