

# **VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI**

**za rok 2016**

**IMBIZ s.r.o.**

**Mlynská 39**

**052 01 Spišská Nová Ves**

Obsah:

1/ Všeobecné údaje o spoločnosti

- založenie, vznik a organizačná štruktúra spoločnosti
- základné imanie, jeho štruktúra
- predmet podnikania spoločnosti

2/ Predstavenie spoločnosti IMBIZ s.r.o.

3/ Údaje o činnosti spoločnosti

4/ Organizačný plán spoločnosti

5/ Marketing a prieskum trhu

6/ Účtovné zásady a účtovná prax

7/ Hlavné údaje z účtovných výkazov

- Finančné výkazy – prehľad za roky 2014, 2015 a 2016

8/ Finančná analýza a zhodnotenie finančnej situácie spoločnosti

9/ Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti

10/ Ostatné

## **1/ Všeobecné údaje o spoločnosti**

Názov spoločnosti: **IMBIZ s.r.o.**  
Adresa: **Mlynská 39, 052 01 Spišská Nová Ves**  
IČO: **36176516**  
IČ pre DPH: **SK2020033059**  
DIČ: **2020033059**  
Zápis v obchodnom registri: **Okresný súd Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 9630/V, zapísaná dňa 04.09.1997**

### **- Založenie , vznik a organizačná štruktúra spoločnosti**

Spoločnosť IMBIZ, s.r.o. bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 11. 8. 1997 podľa zák. č. 513/1991 Zb.. IMBIZ s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, vložka č. 9630/V, Oddiel: Sro

Štatutárne orgány spoločnosti: konateľ – Ing. Jaroslav Šutarík

-Ing. Katarína Šutaríková

### **Základné imanie, jeho štruktúra**

| <i>Vlastník spoločnosti:</i> | <i>Podiel na zákl.</i> | <i>Podiel v %</i> | <i>Hlas. právo v %</i> |
|------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| <i>imaní v EUR</i>           |                        |                   |                        |
| Ing. Jaroslav Šutarík        | 3 320,00               | 50 %              | 50 %                   |
| Ing. Katarína Šutaríková     | 3 320,00               | 50 %              | 50 %                   |

Výška základného imania zapísaná do Obchodného registra je 6 640,00 EUR.

### **- Predmet podnikania spoločnosti**

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- sprostredkovanie výroby, obchodu a služieb

- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach a v chatovej osade triedy 3, v kempingoch triedy 3 a 4
- čistiace a upratovacie práce

## **2/ Predstavenie spoločnosti IMBIZ s.r.o.**

Spoločnosť IMBIZ s.r.o. vznikla v roku 1997. Od svojho vzniku sa venovala obchodnej činnosti.

Hlavnou činnosťou v roku 2016 bola činnosť v oblasti realít. Spoločnosť vlastní budovy a pozemky na ul. Mlynskej v Spišskej Novej Vsi, tiež v Žiline na ulici Hviezdoslavovej 22 a na ulici Národnej v Žiline, v Bratislave. V Michalovciach vlastní budovu bývalého obchodného domu Elán.

Nehnutelnosti slúžia na prenájom nebytových priestorov, tiež na vlastné využitie.

## **3/ Údaje o činnosti spoločnosti**

V súčasnom období sa spoločnosť venuje hlavne zveľaďovaniu projektu Shopping Center MADARAS. Je to najväčší obchodno-zábavný komplex na Spiši. Do prevádzky bola uvedená jeho prvá etapa v auguste 2009. Obchodné centrum sa rozprestiera na ploche 44 955,9 m<sup>2</sup> so 600 parkovacími miestami, s autoumyvárkou na ploche 750 m<sup>2</sup>, s Pneubox Matador na ploche 650m<sup>2</sup>, s minigolfom na ploche 2 500 m<sup>2</sup> a autobusovou zastávkou MHD. V tomto centre našlo prácu množstvo ľudí, čo je skutočne v našom regióne veľkým prínosom. Jednotlivé obchodné prevádzky spoločnosť IMBIZ s.r.o. prenajíma konkrétnym prevádzkovateľom – predajcom potravinárskeho tovaru, drogistického, športového tovaru, bižutérie, domácich potrieb, poľovníckych potrieb, záhradnej techniky, hračiek, módneho tovaru – textilu, obuvi a módnych doplnkov. V centre sú služby – reštaurácie, kaviarne, banky, pošta, kľúčový servis, čistiareň. Zákazníci si môžu vybrať zo širokej škály ponuky predajní rôznych sortimentov ako napríklad lekáreň a očná optika, kvetinárstvo, kaderníctvo a kozmetika, chovateľská predajňa, predajňa kávy a čajov, kníhkupectvo a ďalšie predajne poskytujúce našim zákazníkom množstvo ďalších služieb. V centre je najväčší Detský kútik na Slovensku, kde deti môžu počas nákupov rodičov stráviť príjemné chvíle hrami, zábavou a rôznymi vzdelávacími činnosťami. V porovnaní s rokom 2015 sme dokázali pritiahnuť zákazníkov do nášho obchodného centra nielen čo sa týka nákupov, ale aj využitia voľného času v oblasti športu – golf, korčuliarska dráha, prechádzky okolo rybníka, resp. kultúrne vyžitie. Pravidelne pripravujeme pre širokú verejnosť kultúrne programy, kultúrne predstavenia, rôzne zábavné akcie, súťaže, diskotéky pre deti, výstavy či už v oblasti služieb – kaderníctvo, kozmetika, móda, ale aj v oblasti automobilového priemyslu. V roku 2016 sa organizoval siedmy Spišský autosalón, pričom chceme túto tradíciu aj do budúcnosti podporovať a zveľaďovať.

Druhá etapa výstavby bola ukončená a otvorená v júni 2011. Jedná sa o projekt RETAIL PARK AB. Jej súčasťou je prevádzka siete s elektrospotrebičmi Okay na ploche cca 1 000 m<sup>2</sup>, ďalej bola otvorená predajňa s autodielmi Auto Kelly na ploche cca 800 m<sup>2</sup>. Druhá etapa výstavby bola zavŕšená otvorením fitness centra na ploche 1 170 m<sup>2</sup>, ktoré sa radí medzi jedno z najväčších fitness centier na území Slovenskej republiky. Teší nás, že

fitness spĺňa parametre fitness centra svetovej úrovně a je práve v našom Obchodnom centre v Spišskej Novej Vsi.

Tretia etapa bola ukončená v apríli 2012 a aktuálne nebytové priestory sa rozšírili o cca 6 000 m<sup>2</sup> nových obchodných plôch. Sú v nej obchodné prevádzky, multikino zo siete City Cinemas s troma kinosálami o celkovej kapacite viac ako 500 osôb na celkovej ploche viac ako 900 m<sup>2</sup>. Kino je vybavené najmodernejšou technológiou s neopomenuteľným zvukom 7.1 dolby digital. Špecialitou je satelitná technológia umožňujúca vysielanie predstavení, ako je napríklad Bolšoj teatr v Moskve, alebo opera La Scala, tiež nové obľúbené 5D kino plné zábavy a zážitkov.

V tejto časti sú nové prevádzky s módnym textilom, obuvou, bižutéria, kvetinárstvo, nábytok, cukráreň. Usporiadávajú sa rôzne koncerty, módné prehliadky, výstavy, resp. súťaže. Okrem výstavy automobilov sa uskutočnila v minulosti veľká výstava dinosaurov, ktorá svojou impozantnosťou a náučným charakterom priťahla množstvo zákazníkov z ďalekého okolia. Do budúca plánujeme takúto akciu opätovne uskutočniť.

Počas vianočných, veľkonočných, resp. iných sviatkov boli usporiadané rôzne remeselné výstavy s možnosťou predaja výrobkov. V priebehu roku sa organizovali súťaže v rámci Dňa študentstva, kde ukázali svoje odborné schopnosti študenti tunajších odborných škôl, napr. kaderníci, kozmetičky, vizážisti, ako aj študenti 8 ročného gymnázia, priemyselnej školy drevárskej, hotelovej akadémie a predviedli svoje odborné vedomosti a výrobky, ale aj študenti ostatných stredných škôl a gymnázií.

V areáli OC Madaras, aj vo vonkajších priestoroch areálu pravidelne počas víkendov sa organizujú divadelné predstavenia, rôzne kultúrne a zábavné podujatia na spríjemnenie voľných dní pre všetkých zákazníkov. Zákazníci si prišli na svoje pri podujatiach ako je Deň zeme, vody, súťaž v jedení cestovín, resp. nanukov. Uskutočnil sa pivný festival a ďalšie kultúrno-športové programy.

## **Hodnotiaca správa za rok 2016**

### **- Obchodné centrum MADARAS**

#### Osnova správy:

1. Obchodná činnosť
2. Marketing
3. Investičná činnosť, technická údržba a dodávateľské služby.

## **Obchodná činnosť**

Celková rozloha areálu MADARAS určená pre komerčné využitie v roku 2016 predstavuje celkom 44 955,9 m<sup>2</sup>, z toho predstavuje 36 107,9 m<sup>2</sup> plocha predajní, služieb, spoločných priestorov a zázemia .

V roku 2016 bola obchodná činnosť prenajímateľa charakterizovaná stabilizáciou nájomných vzťahov s nájomcami a riešenie požiadaviek nájomcov kladených na prenajímané plochy:

- Realizované rekonštrukcie a inovácie predajní nájomcov (z najvýznamnejších nájomcov u Dm drogerie, Ozeta, John Garfield)
- Požiadavky nájomcov na zmenu veľkosti plochy predajní, resp. zmenu miesta v galérii (John Garfield, Vigos, Ing.Samončík,)
- Zámena nájomcov – náhrada končiacich nájomných zmlúv ( napr. Iva Grondžaková, Intim Fashion, Alianz poisťovňa Parik Majer, )
- Uplatnenie opcí zo zmlúv nájomcov na predĺženie doby nájmu (napr.Gate, AutoKelly, Kubjatková, Bagsey ).

Celkovo Správa centra zabezpečovala administratívu zmien v nájomných zmluvách v počte 26 , ktoré sa dotkli v predmete nájmu cez 3 700 m<sup>2</sup> komerčných plôch.

Všetky tieto činnosti sa pozitívne prejavili na stabilizácii nájomov a zaznamenali pozitívny vplyv na koeficient hodnotenia obsadenosti komerčných plôch určených k prenájmu. Ku koncu roku 2016 je zaznamenaná obsadenosť v percentách 98%.

## **Marketing**

Marketingový plán Obchodného centra bol spracovaný z poznatkov a rozborov z minulých rokov, konkrétne z analýzy návštevnosti . Obchodné centrum MADARAS nesie prívlastok ako rodinné obchodné centrum, preto i reklama a organizované akcie sú orientované na rodiny s deťmi, pričom si na svoje samozrejme prídu i ostatní návštevníci.

Z najvýznamnejších akcií sú to Valentín, remeselné jarmoky pred veľkou nocou, a Vianocami, populárne varenie guláša, zábavné pásma súťaží a hier pre rodiny s deťmi ako Cesta rozprávkovým centrom, nocovanie v centre, detský deň.

Marketing si dáva za cieľ i osvetovú úlohu pre verejnosť, kde boli akcie ako Andersenova noc na podporu čítania deťom, Olympiáda v obrazoch s výstavou fotografií z brazílskej prírody a pralesov, deň vody s propagáciou zdravého pitného režimu, deň zdravia .

Hlavným nástrojom reklamy zostávajú vlastné periodikum vydávané ako dvojmesačník, billboardová kampaň, rozhlasová reklama a inzercie v regionálnej tlači.

Prínosom pre zviditeľnenie OC MADARAS je trvalá spolupráca s miestnou TV Reduta, ktorá pravidelne zaraďuje do svojho vysielania reportáže v obrazoch z priebehu organizovaných akcií v Madarase a vysielanie inzerátov do reklamného bloku TV Reduta.

## **Investičná činnosť, technická údržba a dodávateľské služby**

Obchodné centrum MADARAS si v roku 2016 pripomenulo siedmy rok od otvorenia centra pre verejnosť z roku 2009. V tomto smere sú kladené zvýšené nároky na udržanie vysokého štandardu počas celej tejto doby, keď bránami vstúpilo celkovo cez 39 miliónov návštevníkov. Doba od otvorenia a vysoký počet návštevníkov sú hlavnými činiteľmi pri vyhodnocovaní technického stavu, technickej i morálnej opotrebovanosti. Prevádzka systémov a stavebných častí budov je zabezpečovaná pravidelnými prehliadkami a revíziami, ako i servisnými opravami a výmenou funkčných celkov.

Hlavná činnosť prevádzkovej údržby a investičnej činnosti bola orientovaná:

- Oprava dlažby a maľby v galérii,
- Oprava vonkajšej dlažby parkovísk
- Údržba striech

Z opráv Obchodného centra je potrebné zvýrazniť:

- Opravu verejných WC
- Opravu osvetlenia spoločných priestorov za úsporné svietidlá.

Z najnáročnejších a najnákladnejších bola oprava systémov kúrenia a chladenia, kde bolo nevyhnutné pre spoľahlivosť v ďalšom období realizovať výmenu radiacích jednotiek a ovládacích celkov vzduchotechniky.

U odpadového hospodárstva bolo posilnenie triedenia zberu zavedením samostatného kontajnera na odpadový papier. Systém sa významne osvedčil, podobne ako zavedenie kontajneru na zber plastov.

Mesačný dispečing Správy centra slúži na hodnotenie dodávateľských služieb a to upratovacích a strážnych služieb.

Pri upratovaní je kladený dôraz na dodržiavanie dohodnutých harmonogramov a rozsahov čistenia plôch na spoločných priestoroch, používanie účinnejších čistiacich prostriedkov a posilnenie obsadenia zmien pri predpokladaných zvýšených počtoch návštevníkov centra po dobu sviatkov, významných výročí a poriadaných marketingových akciách .

Strážna služba má prvoradú úlohu pri monitorovaní interiéru i vonkajších priestorov s cieľom včasného zistenia negatívnych javov a ich predchádzaniu, a to i za účinnej spolupráce s políciou. Členovia strážnej služby v styku s verejnosťou plnia i reprezentatívnu

a poradenskú úlohu pri poskytovaní informácií , pri strate predmetov, ochrane súkromného majetku a bezpečia návštevníkov.

Spoločnosť stanovila pre manažement Správy centra hlavné ciele, ktoré vychádzajú:

- Z hodnotenia obchodnej stratégie OC MADARAS a jeho postavenia v regióne.
- Z dlhodobého výhľadu rozvoja komerčných a developerských aktivít na Spiši.
- Z poznatkov získaných na konferenciách k developerským a retailérskym aktivitám v Českej a Slovenskej republike.
- Zo spolupráce s významnými spoločnosťami na developerskom trhu Európy.
- Z rozvoja mesta a regiónu Spiša po stránke hospodárskej i turistickej.

Areál MADARAS zastáva svojou skladbou a rozsahom komerčných spoločností významné postavenie v regióne . Je nastolený trend rozvoja i v ďalšom období - nové tituly nájomcov, technické zlepšenia pre poskytnutie príjemného prostredia pre nákupy i pobyt, programové využitie celému spektru zákazníkov s dôrazom na uspokojovanie rodín.

Naplnenie uvedených a i ďalších plánovaných zámerov má jasný cieľ – posilniť postavenie OC MADARAS v regióne k spokojnosti obyvateľov mesta Spišská Nová Ves, okolia i jeho návštevníkov.

#### **4/ Organizačný plán spoločnosti**

Štruktúra zamestnancov z pohľadu vzdelania: - v prevažnej miere sú to stredoškolsky vzdelaní ľudia, resp. vysokoškolsky vzdelaní ľudia, veková kategória 22-54 rokov, predovšetkým ženy.

Spoločnosť IMBIZ s.r.o. uplatňuje v prevažnej miere spôsob odmeňovania s hmotnou zainteresovanosťou, organizuje rôzne kultúrne a spoločenské podujatia a rozvíja rôzne športové aktivity.

Pre zamestnancov podľa potreby organizuje školenia zamerané na ďalší vývoj spoločnosti a tiež rôzne marketingové stretnutia. Tieto druhy školení sú prevažne vo vlastnej réžii.

Okrem toho sa naši pracovníci zúčastňujú na odborných, ekonomických školeniach a sústreďeniach, ktoré sú organizované profesionálnymi školiacimi centrami a agentúrami. Dbáme na to, aby sa zvyšovala profesionálna úroveň všetkých zamestnancov.

## **ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA PRE ROK 2016**

### **Generálny riaditeľ**

Ing. Jaroslav Šutarík

### **Ekonomický riaditeľ**

Ing. Katarína Šutaríková

### **Marketingové oddelenie**

1 osoba

### **Ekonomické oddelenie**

Samostatná účtovníčka

1 osoba

Personálne oddelenie

1 osoba

Administratívni pracovníci

9 osôb

### **Údržba a správa nehnuteľnosti**

1 osoba

### **Robotníci /ostatní zamestnanci/**

5 osôb

Počet zamestnancov /fyzické osoby/ k 31.12.2016 bol 20 zamestnancov.

## 5/ Marketing a prieskum trhu

### SILNÉ STRÁNKY SPOLOČNOSTI:

- znalosť trhu
- skúsenosti
- vlastníctvo nehnuteľností
- nové obchodné a nákupné centrum

### SLABÉ STRÁNKY SPOLOČNOSTI:

- zahraničná konkurencia  
/zahr.developérske spoločnosti/
- trhoviská

## 6/ Účtovné zásady a účtovná prax

Spoločnosť IMBIZ s.r.o. účtuje v sústave podvojného účtovníctva.

Účtovníctvo sa riadi pravidlami stanovenými Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 a opatrením MF SR č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovuje účtová osnova a postupy účtovania pre podnikateľov v platnom znení.

- Účtovným obdobím je kalendárny rok.
- Úsek ekonomiky a financovania, po predchádzajúcej kontrole a schválení účtovných dokladov zodpovednými pracovníkmi, zabezpečuje ich súhrnné spracovanie. Povinnosťou je viesť účtovníctvo úplne, preukázateľným spôsobom a správne tak, aby boli verne zobrazované skutočnosti, ktoré sú jeho predmetom a tak, ako to vyplýva z jednotlivých ustanovení zákona o účtovníctve a Postupov účtovania.
- Spoločnosť nepoveruje vedením účtovníctva inú právnickú alebo fyzickú osobu.
- Na vedenie účtovníctva sa používajú prostriedky výpočtovej techniky a technických nosičov dát.
- Skutočnosti, ktoré sú predmetom účtovníctva dokladujú sa účtovnými dokladmi. Účtovné doklady vyhotovujú pracovníci zodpovední za vznik účtovného prípadu, resp. pracovníci zodpovední za zaúčtovanie účtovného prípadu, a to bezodkladne po uskutočnení účtovného prípadu podľa § 2 Postupov účtovania, resp. od zistenia skutočností, ktoré sa nimi dokladujú. Účtovný doklad v písomnej forme musí obsahovať náležitosti podľa § 10 odst. 1 písm. a) až g) zákona o účtovníctve. Podpisový záznam príslušnej osoby, ktorý musí byť uvedený na účtovnom doklade sa tvorí vlastnoručným podpisom. Ak účtovný doklad slúži súčasne ako daňový doklad, musí obsahovať ďalšie náležitosti podľa Zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade straty účtovného dokladu sa zaň považuje aj opis, fotokópia, čestné prehlásenie o strate s uvedením povinných údajov. Ak účtovný resp. daňový doklad je zároveň dokladom vstupujúcim do externého prostredia mimo spoločnosť /odoslané faktúry a pod./ musí obsahovať všetky náležitosti podľa § 3a Obchodného zákonníka.
- Pred zaúčtovaním účtovných dokladov dochádza k preverovaniu prípustnosti hospodárskych a účtovných operácií a k samotnému preverovaniu účtovných dokladov. Bez kontroly a schválenia nesmie byť účtovný doklad zaúčtovaný.
- Účtovné zápisy o účtovných prípadoch sa vykonávajú iba na základe očíslovaných dokladov a to iba v účtovných knihách podľa § 12 zákona o účtovníctve. Účtovný zápis nemôže byť vykonaný mimo účtovných kníh. Účtovné zápisy musia byť

zaznamenávané priebežne, bezodkladne po vyhotovení, resp. obdržaní účtovného dokladu. Nie je dovolené zasahovať do chronológie účtovných zápisov, nie je dovolené meniť a opravovať pôvodné účtovné zápisy iba na podnet audítora. Prípadnú opravu je možné realizovať opravným zápisom na doklade s uvedením podpisu „opravovateľa“. Účtovné zápisy sa vykonávajú zrozumiteľne, prehľadne a spôsobom zaručujúcim ich trvanlivosť. Opravy v účtovných dokladoch, účtovných knihách a v ostatných účtovných záznamoch nemôžu viesť k neúplnosti, nepreukázateľnosti a nesprávnosti účtovníctva. Každá oprava musí byť realizovaná jednoznačným spôsobom a musí byť parafovaná podpisovým záznamom pracovníka, ktorý túto uskutočnil.

- Zodpovední pracovníci označia účtovné doklady, účtovné knihy a ostatné účtovné záznamy svojím názvom a usporiadávajú ich tak, aby bolo zrejmé, že sú kompletne a ktorého účtovného obdobia sa týkajú .
- Pre potrebu účtovania účtovných prípadov sa zostavuje účtovný rozvrh.

### ***Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov spoločnosti:***

**Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný kúpou** je oceňovaný obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa okrem ceny obstarania aj vedľajšie obstarávacie náklady, ako napr. dopravné, poštovné, clo, montáž, poistné a pod. Súčasťou obstarávacej ceny od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov, ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

**Zásoby obstarané kúpou** sa oceňujú obstarávacími cenami, čím sa rozumie cena obstarania vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním ako napr. prepravné, provízia, clo, poistné a zľavy.

**Pohľadávky** sa oceňujú menovitými hodnotami. V prípade nedobytných pohľadávok je menovitá hodnota upravená opravnými položkami. Pohľadávky nadobudnuté odplatne alebo vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou.

**Závázky vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov** – Závázky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou, pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Krátkodobé závázky sú tie, ktorých zostatková hodnota splatnosti je kratšia ako jeden rok, ostatné závázky sú dlhodobé. Rezervy sa účtujú v súlade so zákonom o dani z príjmu /zákonné rezervy/ a podľa postupov účtovania na konci účtovného obdobia vtedy, keď sa predpokladá vznik nákladov v súvislosti s neukončenými spormi, záručnými platbami, alebo záväzkami na neurčitú sumu. Tieto rezervy sa zúčtujú po splnení záväzkov, alebo ak pominie neistota, ktorá viedla k ich vzniku.

Oceňovaný majetok a závázky v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

**Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci** – Spoločnosť realizuje prenájom majetku formou operatívneho a finančného leasingu. Operatívny leasing sa účtuje priamo do nákladov, resp. výnosov spoločnosti.

Majetok obstaraný formou finančného leasingu sa zaradí do dlhodobého hmotného majetku spoločnosti a odpisuje sa v súlade s odpisovým plánom.

**Spoločnosť prenájma k 31.12.2016 tento svoj majetok:**

- budovy a pozemky na ul. Mlynská 39 v Spišskej Novej Vsi
- nehnuteľnosti a pozemky v Žiline na ulici Hviezdoslavovej 22
- nehnuteľnosti a pozemky v Žiline na ulici Hviezdoslavovej 16
- nehnuteľnosti a pozemky na Národnej ulici v Žiline

**Daň z príjmov splatná a odložená** – účtuje sa ako náklad za bežné obdobie. Účtovný výsledok hospodárenia sa predpísaným spôsobom transformuje na daňový základ, z ktorého sa vypočíta výška daňovej povinnosti splatnej v bežnom období. Okrem toho sa z rozdielov v uplatnení účtovných a daňových odpisov, ako aj iných časových rozdielov v účtovaní nákladov a výnosov vypočíta odložená daňová pohľadávka alebo záväzok. O odloženej daňovej pohľadávke sa účtuje len v prípade, že jej budúca realizácia je primerane overená a bude realizovaná v období maximálne 10 rokov. Odložený daňový záväzok sa účtuje v plnom rozsahu.

**7/ Hlavné údaje z účtovných výkazov**

| <b>Súvaha</b>       |                               | <b>Rok 2016</b>   | <b>Rok 2015</b>   | <b>Rok 2014</b>   |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Strana aktív</b> |                               |                   |                   |                   |
|                     | <b>SPOLU MAJETOK</b>          | <b>14 039 232</b> | <b>14 166 507</b> | <b>15 404 146</b> |
| A.                  | <i>Neobežný majetok</i>       | <i>12 085 044</i> | <i>12 673 851</i> | <i>14 338 463</i> |
| A.I.                | - dlhodobý nehmotný majetok   | 34 298            | 31 212            | 30 697            |
| A.II.               | - dlhodobý hmotný majetok     | 12 050 746        | 12 642 639        | 14 307 766        |
| A.III.              | - dlhodobý finančný majetok   |                   |                   |                   |
| B.                  | <i>Obežný majetok</i>         | <i>1 946 792</i>  | <i>1 486 517</i>  | <i>1 058 997</i>  |
| B.I.                | - zásoby                      | 100               | 163               | 830               |
| B.II.               | - dlhodobé pohľadávky         |                   |                   |                   |
| B.III.              | - krátkodobé pohľadávky       | 1 903 494         | 1 398 078         | 769 110           |
| B.IV.               | - krátkodobý finančný majetok |                   |                   |                   |
| B.V.                | - finančné účty               | 43 198            | 88 276            | 289 057           |
| C.                  | <i>Časové rozlíšenie</i>      | <i>7 396</i>      | <i>6 139</i>      | <i>6 686</i>      |

## Strana pasív

|         |                                                       |                   |                   |                   |
|---------|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|         | <b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b>                 | <b>14 039 232</b> | <b>14 166 507</b> | <b>15 404 146</b> |
| A.      | <i>Vlastné imanie</i>                                 | <i>806 186</i>    | <i>1 939 606</i>  | <i>1 035 068</i>  |
| A.I.    | - základné imanie                                     | 6 640             | 6 640             | 6 640             |
| A.II.   | - emisné ážio                                         |                   |                   |                   |
| A.III.  | - ostatné kapitálové fondy                            |                   |                   |                   |
| A.IV.   | - zákonné rezervné fondy                              | 664               | 664               | 664               |
| A.V.    | - ostatné fondy zo zisku                              |                   |                   |                   |
| A.VI.   | - oceňovacie rozdiely z precenenia                    |                   |                   |                   |
| A.VII.  | - výsledok hospodárenia minulých rokov                | 167 511           | 1 027 764         | 726 120           |
| A.VIII. | - výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení | 631 371           | 904 538           | 301 644           |
|         |                                                       |                   |                   |                   |
| B.      | <i>Záväzky</i>                                        | <i>12 989 126</i> | <i>11 987 684</i> | <i>14 131 689</i> |
| B.I.    | - dlhodobé záväzky                                    | 11 208 621        | 9 431 870         | 10 439 395        |
| B.II.   | - dlhodobé rezervy                                    | 2 540             | 2 776             | 2 773             |
| B.III.  | - dlhodobé bankové úvery                              | 243 564           | 989 007           | 1 734 435         |
| B.IV.   | - krátkodobé záväzky                                  | 701 946           | 767 066           | 573 565           |
| B.V.    | - krátkodobé rezervy                                  | 15 712            | 27 587            | 38 195            |
| B.VI.   | - bežné bankové úvery                                 | 745 443           | 745 428           | 1 318 418         |
| B.VII.  | - krátkodobé finančné výpomoci                        | 71 300            | 23 950            | 24 908            |
| C.      | <i>Časové rozlíšenie</i>                              | <i>243 920</i>    | <i>239 217</i>    | <i>237 389</i>    |
| C.1..   | - výdavky budúcich období dlhodobé                    | -                 | -                 | -                 |
| C.2.    | - výdavky budúcich období krátkodobé                  | -                 | -                 | 559               |
| C.3..   | - výnosy budúcich období dlhodobé                     | 9 767             | 18 656            | 28 490            |
| C.4..   | - výnosy budúcich období krátkodobé                   | 234 153           | 220 561           | 208 340           |

| <b>Výkaz ziskov a strát</b> |                                                                    | <b>Rok 2016</b> | <b>Rok 2015</b>  | <b>Rok 2014</b> |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| *                           | Čistý obrat                                                        | 3 365 072       | 3 466 875        | 3 139 869       |
| **                          | <i>Výnosy z hospodárskej činnosti</i>                              | 3 401 717       | 4 640 734        | 3 205 645       |
| I.                          | Tržby z predaja tovaru                                             | 42 112          | 8 129            | 9 378           |
| II.                         | Tržby z predaja vlastných výrobkov                                 |                 |                  |                 |
| III.                        | Tržby z predaja služieb                                            | 3 322 960       | 3 458 746        | 3 130 491       |
| IV.                         | Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob                              |                 |                  |                 |
| V.                          | Aktivácia                                                          |                 |                  |                 |
| VI.                         | Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu                     | 4 480           | 1 123 532        | 28 853          |
| VII.                        | Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti                             | 32 165          | 50 327           | 36 923          |
| **                          | Náklady na hospodársku činnosť                                     | 2 595 089       | 3 403 704        | 2 662 598       |
| A.                          | Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru                  | 42 112          | 8 013            | 9 378           |
| B.                          | Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok  | 401 487         | 412 224          | 348 427         |
| C.                          | Opravné položky k zásobám                                          |                 |                  |                 |
| D.                          | Služby                                                             | 742 740         | 573 768          | 649 111         |
| E.                          | Osobné náklady                                                     | 339 263         | 404 489          | 415 412         |
| F.                          | Dane a poplatky                                                    | 72 600          | 77 501           | 84 495          |
| G.                          | Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku                      | 951 238         | 801 398          | 1 095 517       |
| H.                          | Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu |                 | 1 053 825        | 3 257           |
| I.                          | Opravné položky k pohľadávkam                                      | 4 944           | 8 223            | 5 429           |
| J.                          | Ostatné náklady na hospodársku činnosť                             | 40 705          | 64 263           | 51 572          |
| ***                         | <b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>               | <b>806 628</b>  | <b>1 237 030</b> | <b>543 047</b>  |
| *                           | Pridaná hodnota                                                    | 2 178 733       | 2 472 870        | 2 132 953       |
| **                          | Výnosy z finančnej činnosti                                        | 48 646          | 22 511           | 10 135          |
| **                          | Náklady na finančnú činnosť                                        | 53 092          | 98 348           | 166 646         |
| ***                         | <b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>                  | <b>-4 446</b>   | <b>-75 837</b>   | <b>-156 511</b> |

|      |                                                                   |                |                  |                |
|------|-------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| **** | <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie<br/>pred zdanením</b> | <b>802 182</b> | <b>1 161 193</b> | <b>386 536</b> |
| R.   | Daň z príjmov                                                     | 170 811        | 256 655          | 84 892         |
| **** | <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie<br/>po zdanení</b>    | <b>631 371</b> | <b>904 538</b>   | <b>301 644</b> |

## 8/ Finančná analýza a zhodnotenie finančnej situácie spoločnosti

a) Ukazovatele efektívnosti sa delia na

- ukazovatele ziskovosti
- ukazovatele aktivity

b) Ukazovatele finančnej závislosti

c) Ukazovatele likvidity

|                                         |                                                    | Rok 2016 | Rok 2015 | Rok 2014 |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| <b>Ukazovatele ziskovosti</b>           |                                                    |          |          |          |
| Hl.ukazovateľ ziskovosti                | výnosy / pasíva                                    | 0,25     | 0,33     | 0,21     |
| Ziskovosť celkového kapitálu            | VH / pasíva                                        | 0,04     | 0,06     | 0,02     |
| Ziskovosť vlastného imania              | VH / vlastné imanie                                | 0,78     | 0,47     | 0,29     |
| čistý pracovný kapitál                  | obežné aktíva – bežné pasíva                       | 412 391  | -77 514  | -896 089 |
| Ziskovosť ČPK                           | HV / ČPK                                           | 1,53     | -11,67   | -0,34    |
| <b>Ukazovatele aktivity</b>             |                                                    |          |          |          |
| obrat ČPK v dňoch                       | ČPK / (výnosy / 365)                               | 44 dní   | -        | -        |
| obrat zásob v dňoch                     | zásoby / (výnosy / 365)                            | -        | -        | -        |
| obrat pohľadávok v dňoch                | krátke pohľadávky / (výnosy / 365)                 | 201 dní  | 109 dní  | 87 dní   |
| <b>Ukazovatele finančnej závislosti</b> |                                                    |          |          |          |
| celková zadlženosť                      | cudzie zdroje+ČR / pasíva                          | 0,94     | 0,85     | 0,92     |
| bežná zadlženosť                        | krátke cudzie zdroje, úvery a ČR / pasíva          | 0,13     | 0,13     | 0,14     |
| Podkapitalizovanie                      | (vl.imanie + dlhé cudzie zdroje+ČR) / stále aktíva | 1,02     | 0,98     | 0,92     |

|                      |                               |      |      |      |
|----------------------|-------------------------------|------|------|------|
| krytie stálych aktív | vlastné imanie / stále aktíva | 0,07 | 0,15 | 0,07 |
|----------------------|-------------------------------|------|------|------|

#### **Ukazovatele likvidity**

|                    |                                                |      |      |      |
|--------------------|------------------------------------------------|------|------|------|
| okamžitá likvidita | Finančné účty / bežné pasíva                   | 0,03 | 0,06 | 0,15 |
| bežná likvidita    | (fin.účty + krátke pohľad.) / bežné pasíva     | 1,27 | 0,95 | 0,54 |
| celková likvidita  | (fin.účty. + kr.pohľ. + zásoby) / bežné pasíva | 1,27 | 0,95 | 0,54 |

## **9/ Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti**

Naša spoločnosť v budúcnosti predpokladá zveľaďovať aktivity spojené s vlastníctvom budov a pozemkov hlavne na Mlynskej ulici č. 39 v Spišskej Novej Vsi. Naďalej zostáva dôležitým projektom pre nás projekt Madaras – výstavnícky, nákupný, oddychový a zábavný komplex. Rozšírili sme ho o Retail Park AB na ploche viac ako 1 200m<sup>2</sup> o nové parkovacie miesta, nové obchodné prevádzky na rozlohe ďalších cca 6 000 m<sup>2</sup>, korčuliarsku dráhu, motokársku dráhu. Otvoril sa GOLFPUB priamo pri areáli mini Golfu. Rozšírili sme nové obchodné a kultúrno-spoločenské priestory. Spojazdnili sme celoročné korčuľovanie priamo v nákupnom centre. Naším cieľom je vybudovať squashové kurty a wellness centrum a naďalej zveľaďovať OC MADARAS.

### **Hlavné ciele spoločnosti:**

- Rozšírenie aktivity v oblasti výstavníctva a realít
- Zvyšovanie kvality a počtu nájomcov – získanie nových predajcov, zlepšenie prezentácie tovarov u predajcov, atraktivnosť ponúk predajní
- Rozširovanie voľno časových aktivít centra
- Skvalitnenie dodávateľských služieb trvalým dozorom a zavedením systému hodnotenia
- Zefektívnenie marketingových nástrojov na popularizáciu ponuky centra , hlavne v spolupráci s nájomcami
- Trvale udržiavanie štandardu a potrebného stavu technických zariadení a systémov zabezpečujúcich prevádzku obchodného centra.

## **10/ Ostatné**

### ***a/ Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja***

- spoločnosť sa nezaoberá výskumom a vývojom.

### ***b/ Nadobúdanie vlastných obchodných podielov:***

- spoločnosť nenadobudla vlastné obchodné podiely.

### ***c/ Návrh na rozdelenie zisku roku 2016:***

- výsledok hospodárenia roku 2016 vo výške 631 371 EUR sa navrhuje rozdeliť následovne:
  - prevod na nerozdelený zisk minulých rokov.

*d/ Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí*

*e/ Vplyv na životné prostredie*

- spoločnosť nevlýva negatívne na životné prostredie, dokonca ho aktívne zveľadňuje.

*f/ Vplyv na zamestnanosť*

- spoločnosť do budúcnosti nepredpokladá zníženie stavu pracovníkov, naopak naším cieľom je zveľadovať činnosť v marketingovej oblasti, tiež v oblasti obchodu a služieb.

Dátum vyhotovenia 20. 04. 2017

Podpis štatutárneho orgánu