

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

Výročná správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku za rok 2016

Obsah:

- 1. Profil a predmet činnosti spoločnosti*
- 2. Spoločníci a orgány spoločnosti.*
- 3. Hospodárske výsledky spoločnosti za rok 2016*
- 4. Používané účtovné princípy*
- 5. Ročná účtovná závierka a audit za r. 2016*
- 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

zapisaná 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 31.12.2016 bol evidovaný v počte 0.

d/ Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 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 2016 do 31. decembra 2016.

2. Spoločníci a orgány spoločnosti

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

štruktúra k 31.12.2016	podiel na základom imaní		hlasovacie práva
	absolútne v €	%	%
CEREFF, N.V.	4 425,00	66,65	66,65
Tochter, s.r.o.	1 107,00	16,67	16,67
Jorek, s.r.o.	1 107,00	16,67	16,67
spolu	6 639,00	100,00	100,00

Štatutárny orgán :

Jozef Bútora, Ing. - konateľ, vznik funkcie od 22. 06. 2007
Hermanus Spekhorst - konateľ, vznik funkcie od 22. 06. 2007
Josephus Bartholomeus Streng - konateľ, vznik funkcie od 09. 07. 2016

Dozorná rada :

Dozorná rada nie je ustanovená.

3. Hospodárske výsledky spoločnosti za rok 2016

V roku 2016 sa prejavil nárast realitného trhu. V rámci tohto procesu naša spoločnosť predala zo 68 dokončených bytov v štyroch bytových domov v Trenčíne (kolaudácia v roku 2010) 4 byty (celkovo od kolaudácie bolo predaných 68 bytov).

Súčasne s ohľadom na nárast trhu začala spoločnosť aj s druhou etapou výstavby – 2 bytové domy s celkovo 34 bytmi. Už počas výstavby sa predali všetky byty, pričom 6 bytov bolo počas kolaudačného konania odovzdaných zákazníkom.

V roku 2016 mala spoločnosť zisk (po zdanení) 89.320 EUR. V porovnaní s rokom 2015 sa strata znížila o 110.071 EUR.

Výnosy za rok 2016 boli celkom 1.277.371 € a náklady 1.176.260 €. V porovnaní s rokom 2015 sa výnosy znížili (1.537.710 €) o 16,93 % a náklady (1.555.578 €) sa znížili o 24,38 %. 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 2016 boli vykonané kroky smerujúce k plánovanej výstavbe nových bytových domov na jestvujúcom pozemku v susedstve dokončených štyroch bytových domov.

3.1. Výsledky hospodárenia v roku 2016.

Tabuľka č.1.

Výkaz ziskov a strát

	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rozdiel v % 2016 / 2015
Výnosy celkom	717 791	1 537 710	1 277 371	-16,93%
Tržby z predaja tovaru	0	1 416 178	1 275 183	-9,96%
Tržby z predaja vlastných vyr. a služieb	15 660	4 780	163	-96,59%
Zmena stavu zásob	0	0	0	0,00%
Prevádzkové výnosy	702 116	116 322	2 000	-98,28%
Fin. a mimoriadne výnosy	15	430	25	-94,19%
Náklady celkom	838 852	1 555 578	1 176 260	-24,38%
Náklady na obstaranie predaného materiálu a tovaru	0	1 332 710	1 021 120	-23,38%
Spotreba mater., energie a iné	11 302	8 975	2 901	-67,68%
Služby	36 069	57 330	146 915	156,26%
Osobné náklady	0	0	0	0,00%
Dane a poplatky	2 938	3 025	2 324	-23,17%
Odpisy	2 926	2 683	0	-100,00%
Prevádzkové náklady	690 141	119 827	2 610	-97,82%
Finančné a mimoriadne náklady	95 476	31 028	390	-98,74%
Pridaná hodnota	-31 711	21 943	104 410	375,82%
Hospodársky výsledok	-123 944	-20 751	89 320	-530,44%
Daň z príjmov splatná	2 883	2 883	11 791	308,98%
Daň z príjmov odložená	0	0	0	0,00%

Tabuľka č.2

Súvaha

	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rozdiel v % 2016 / 2015
Aktíva	2 605 757	1 507 472	2 808 176	86,28%
Hmotný a nehmotný IM	2 538 095	0	0	0,00%
Obežné aktíva	66 598	1 506 314	2 807 380	86,37%
- z toho zásoby	0	1 085 170	2 405 533	121,67%
pohľadávky	196	143 896	22 988	-84,02%
finančný majetok	66 402	277 248	378 859	36,65%
Ostatné aktíva	1 064	1 158	796	-31,26%
Pasíva	2 605 757	1 507 472	2 808 176	86,28%
Základné imanie	6 639	6 639	6 639	0,00%
Fondy a rezervy	220 664	235 664	235 664	0,00%
Nerozdelený zisk min. obdobi	-97 149	-221 093	-241 844	9,39%
Zisk z bežného obdobia	-123 944	-20 751	89 320	-530,44%
Cudzí zdroje	2 599 547	1 476 272	2 718 397	84,14%
- z toho záväzky	2 599 547	1 476 272	2 718 397	84,14%
Úvery	0	0	0	0,00%
Ostatné pasíva	0	30 741	0	-100,00%

3.2. Výnosy.

Celkové výnosy za rok 2016 boli vo výške : **1.277.371 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 účetné obdobie 2016	Bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie 2015	Bežné účetné obdobie 2016	Bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie 2015	Bežné účetné obdobie 2016	Bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie 2015
a	b	c	d	e	f	g
Slovensko	1 275 183	1 416 178	0	0	163	4 780
krajiny EÚ	0	0	0	0	0	0
ostatné krajiny	0	0	0	0	0	0
Spolu	1 275 183	1 416 178	0	0	163	4 780

<i>V roku 2016 mala tieto ostatné výnosy :</i>	2 025
<i>Tržby z predaja HIM</i>	0
<i>Tržby z prevádzkovej činnosti</i>	2 000
<i>Tržby z predaja cenných papierov (dcéry)</i>	0
<i>Kurzové zisky</i>	0
<i>Ostatná finančné výnosy</i>	25

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 2016 boli náklady celkom vo výške :</i>	1 176 260
<i>Náklady na spotrebu materiálu a energie</i>	2 901
<i>Náklady na predaný tovar</i>	1 021 120
<i>Náklady na služby</i>	146 915
<i>Náklady osobné (mzdy , odvody)</i>	0
<i>Dane a poplatky</i>	2 324
<i>Odpisy H a NIM</i>	0
<i>Ostatné prevádzkové náklady</i>	2 610
<i>Nákladové úroky</i>	0
<i>Kurzové straty</i>	0
<i>Ostatné finančné náklady</i>	390

*Spoločnosť v roku 2016 nemala účtované náklady v oblasti výskumu a vývoja.
Spoločnosť v roku 2016 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>	<hr/> 0

3.6. Leasing hmotného majetku.

V roku 2016 nedošlo k uzatvoreniu žiadnej leasingovej zmluvy ani k zmene úverového zataženia spoločnosti. Spoločnosť podpísala účelový úver na výstavbu dvoch obytných domov s VUB bankou, a. s., k čerpaniu finančných prostriedkov však, s ohľadom na dobre sa vyvíjajúcu finančnú situáciu spoločnosti, nedošlo.

Spoločnosť má poistený celý svoj majetok voči prípadným škodám. V roku 2016 náklady na poistenie majetku tvorili 2.610 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 2016 došlo k nezmenenej situácii v oblasti platobnej disciplíny zo strany našich klientov. Spoločnosť neodpísala žiadne pohľadávky, pričom ani v roku 2016 nevytvárala opravné položky k pohľadávkam.

Prehľad stavu a vývoja pohľadávok uvádzame v nasledujúcej tabuľke:

	K 31.12.2016	K 31.12.2015
Pohľadávky v lehote splatnosti	22 988	143 896
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0

3.8. Záväzky.

V roku 2016 spoločnosť svoje záväzky platila priebežne a k 31.12.2016 nemá záväzky riešené súdnou cestou.

Prehľad stavu a vývoja záväzkov uvádzame v nasledujúcej tabuľke:

	K 31.12.2016	K 31.12.2015
Celkom záväzky :		
Záväzky v lehote splatnosti	2 686 148	1 474 318
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Dlhodobé záväzky	0	0
Bankové úvery	0	0
Rezervy	32 249	1 954
S p o l u	2 718 397	1 476 272

3.9. Peňažné prostriedky .

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

Účty v bankách	378 236
Peniaze v hotovosti	623
Ceniny	0

3.10. Bankové úvery.

Popis úveru	mena	Ročný úrok v %	Splatnosť	Stav 31.12.2016
Bankový úver –	EUR			0
Bankový úver –	EUR			0
Krátkodobé úvery spolu				0
Bankový úver –	EUR			0
Bankový úver –	EUR			0
Dlhodobé úvery spolu				0
Úvery celkom				0

V roku 2016 nedošlo k žiadnym zmenám v úverovej politike spoločnosti. Dlhodobý investičný úver s VUB, a.s. na výstavbu dvoch bytových domov bol podpísaný v roku 201, ale nečerpaný. Spoločnosť má na strane dlhodobých záväzkov vedený ku koncu sledovaného obdobia iba záväzok voči spoločníkom so zostatkom vo výške 545.000 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. 2016 boli otvorené správne, zásady účtovania boli dodržané. Účtovné knihy sú vedené v súlade so zákonom o účtovníctve č.431/2002 Z. z.. Účtovná zvierka 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 2015, na neuhradenú stratu minulých rokov spoločnosti.

Po skončení účtovného obdobia roku 2016 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 inou členskom štáte EU.

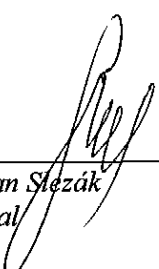
5. Ročná účtovná zvierka a audit za rok 2016

Previerku ročnej účtovnej zvierky za r. 2016 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 31.12.2016. 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.

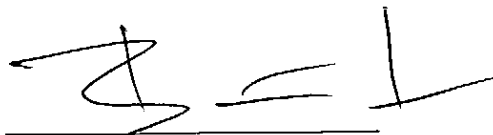
6. Predpokladaný vývoj podnikania

Rok 2017 bude rokom s prvoradým zameraním na kolaudáciu dvoch dokončených bytových domov a odovzdanie skolaudovaných bytov v oboch bytových domoch na Rybárskej ulici v Trenčíne.

V Trenčíne, dňa 31. 07. 2017.



Ing. Dušan Stezák
vypracoval



Ing. Jozef Bútora
konateľ

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a štatutárnemu orgánu spoločnosti Trenčianska Riviéra, s.r.o.

k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

- I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Trenčianska Riviéra, s.r.o., Trenčín (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2016, uvedenú na predchádzajúcich stranách priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa *15. júna 2017* vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **Trenčianska Riviéra, s.r.o., Trenčín** (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídanie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto

informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2016 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

V Trenčíne, dňa 31. augusta 2017

Audítorská spoločnosť:

*ADT CONSULTING, s.r.o.
Legionárska 7451/4, 911 01 Trenčín
Licencia SKAu č. 154*



Zodpovedný audítor:

*Ing. Miriam Kováčiková
Licencia SKAu č. 774*