

# VÝROČNÁ SPRÁVA

## 2015

M-MARKET Reality, s. r. o.

## Obsah

Príhovor .....	3
Základné údaje o spoločnosti .....	4
Správa vedenia spoločnosti .....	5
I. Významné udalosti a obchodná činnosť v roku 2015 .....	5
II. Predpokladaný ďalší vývoj podnikateľskej aktivity spoločnosti .....	6
III. Finančná situácia spoločnosti .....	6
Dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou .....	12



## Príhovor

Vážené dámy, vážení páni,

dovoľte mi predložiť Vám výročnú správu spoločnosti **M-MARKET Reality, s.r.o.** za uplynulý rok 2015.

Výsledky roku 2015 potvrdzujú, že spoločnosť M-MARKET Reality, s.r.o. je dynamicky sa rozvíjajúca spoločnosť v oblasti správcovskej činnosti.

Realitná činnosť, ktorá do roku 2013 patrila do portfólia materskej spoločnosti sa z časti presunula na M-MARKET Reality. Spoločnosť sa okrem nájmu zaoberá tiež správou komerčných priestorov a bytového fondu s aktuálne spravovanou plochou vlastného a cudzieho majetku na viac ako 140 000 m<sup>2</sup>. Jej facility & property management zahŕňa jednak správu vlastných budov (lokálne obchodné centrá KOCKA, sieť prevádzok CBA Slovakia) a tiež prenájom nehnuteľností a budov tretích strán. Náplňou správcovskej činnosti je prevádzkovať, udržiavať, čistiť, zariaďovať a všeobecne predlžovať funkčnosť a životnosť budov. Skupina M-MARKET spolupracuje s partnermi v oblasti prenájmu podnikateľských priestorov na území celého Slovenska a dokáže zabezpečiť vhodné priestory a ich správu podľa predstáv a zámerov záujemcov o prenájom.

Na záver by som rád poďakoval všetkým spolupracovníkom, ktorí sa aktívne podieľali na dosiahnutí výsledkov spoločnosti v uplynulom roku a všetkým našim obchodným partnerom.



Zsolt Gubovič

konateľ spoločnosti



## Základné údaje o spoločnosti

### a) Identifikačné údaje

Obchodné meno: **M-MARKET Reality, s.r.o.** (ďalej aj len „spoločnosť“),

Sídlo: ul. Dukelských hrdinov 2

IČO: 47 522 861

Dátum založenia: 22.10.2013

Dátum vzniku: 20.11.2013 zapísaním do obchodného registra

Právny poriadok: Slovenskej republiky

Právny predpis: spoločnosť založená na základe zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

Registrový súd oprávnený na vedenie obchodného registra: Okresný súd Banská Bystrica

Číslo, pod ktorým je spoločnosť v obchodnom registri zapísaná: oddiel Sro, vložka č. 25613/S

Miesto, na ktorom sú k nahliadnutiu dokumenty a materiály uvádzané vo výročnej správe spoločnosti: sídlo spoločnosti

### b) Predmet podnikania

- správa nehnuteľností

### c) Údaje o základnom imaní

Výška základného imania predstavuje 100 000,- € a je celkom splatené.



**d) Štruktúra spoločníkov spoločnosti**

M-MARKET, akciová spoločnosť  
 Ul. Dukelských hrdinov 2  
 954 01 Lučenec

**e) Štatutárny orgán spoločnosti**

Štatutárny orgán spoločnosti tvoria traja konatelia:

Zsolt Gubovič

JUDr. Lukáš Mucha

Robert Kelemen

V mene spoločnosti konajú vždy aspoň dvaja konatelia spoločne.

**Správa vedenia spoločnosti**

**I. Významné udalosti a obchodná činnosť v roku 2015**

**Štruktúra dosiahnutých tržieb v roku 2015**

Obdobie	Vlastné výrobky	Tovar	Služby	Spolu
	EUR			
<b>I. štvrtrok</b>	0	0	2 123 585	2 123 585
<b>II. štvrtrok</b>	0	0	2 220 291	2 220 291
<b>III. štvrtrok</b>	0	0	2 218 031	2 218 031
<b>IV. štvrtrok</b>	0	0	2 238 439	2 238 439
<b>Spolu rok 2016</b>	0	0	8 800 346	8 800 346

### Informácie o významných rizikách a neistotách, ktorým je spoločnosť vystavená:

Spoločnosť je vystavená štandardným rizikám a neistotám, ktoré sa prirodzene vyskytujú nie len v oblasti podnikania v správcovskej činnosti ale v podnikaní všeobecne. Spoločnosť sa snaží eliminovať možné rizika a neistoty sledovaním vývoju trhu v odvetví, ale aj sledovaním vývoja makroekonomických ukazovateľov.

### Dôležité finančné a nefinančné ukazovatele:

	Ukazovateľ	2015	2014
Ukazovatele likvidity	Okamžitá likvidita	0,86	0,35
	Bežná likvidita	1,29	1,14
	Celková likvidita	1,29	1,14
Ukazovatele rentability	Rentabilita tržieb	0,002	0,001
	Rentabilita vlastného kapitálu	0,12	0,09
Ukazovatele zadlženosti	Zadlženosť (celková)	1,00	0,82
	Úrokové krytie	239	14,54
Ukazovatele aktivity	Obrat aktív	13,97	6,18

### II. Predpokladaný ďalší vývoj podnikateľskej aktivity spoločnosti

V ďalšom období by spoločnosť chcela minimálne udržať, prípadne rozšíriť postavenie na trhu v porovnaní s rokom 2015.

### III. Finančná situácia spoločnosti

#### a) Účtovná zvierka

#### Medziročné porovnanie položiek účtovnej zvierky

Označenie	STRANA AKTÍV	Číslo riadku	Bežné účtovné obdobie v EUR 2015	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v EUR 2014	Medziročné tempo rastu v EUR	Medziročné tempo rastu v %
	Spolu majetok r. 002 + r. 033 + r. 074	001	630 148	1 066 018	- 435 870	-41%
A.	Neobežný majetok r. 003 + r. 011 + r. 021	002	57 376	48 740	8 636	18%

A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až 010)	003	7 797	8 227	- 430	-5%
2.	Softvér (013)-/073, 091A/	005	7 797	8 227	- 430	-5%
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 012 až 020)	011	49 579	40 513	9 066	22%
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013	47 740		47 740	100%
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	017	1 839	2 723	- 884	-32%
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	018		37 790	- 37 790	-100%
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	033	387 229	995 117	- 607 888	-61%
B.I.	Zásoby súčet (r. 035 až 040)	034	752	743	9	1%
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	035	752	743	9	1%
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	053	127 439	691 661	- 564 222	-82%
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	054	127 118	595 665	- 468 547	-79%
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	057	127 118	595 665	- 468 547	-79%
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	060	321		321	100%
6.	Sociálne poistenie (336) - 391A	062		1 198	- 1 198	-100%
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A	063		96 000	- 96 000	-100%
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	065		- 1 202	1 202	-100%
B.V.	Finančné účty r. 072 + r. 073	071	259 038	302 713	- 43 675	-14%
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	072	2 798	5 706	- 2 908	-51%
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	073	256 240	297 007	- 40 767	-14%
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 075 až r. 078)	074	185 543	22 161	163 382	737%
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	076	14 797	13 054	1 743	13%
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	078	170 746	9 107	161 639	1775%

Ozna- čenie	STRANA PASÍV	Číslo riadku	Bežné účtovné	Bezprostredna	Medziročné	Medziročné
			obdobie v EUR 2015	predchádzajúce účtovné obdobie v EUR 2014	tempo rastu v EUR	tempo rastu v %
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 80 + r. 101 + r. 141	079	630 148	1 066 018	- 435 870	-41%
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	080	124 477	109 718	14 759	13%
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	081	100 000	100 000		0%
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	082	100 000	100 000		0%
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	087	488		488	100%
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	088	488		488	100%
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	097	9 230	- 37	9 267	-25046%
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	098	9 267		9 267	100%
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	099	- 37	- 37		0%
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	14 759	9 755	5 004	51%
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	309 109	869 955	- 560 846	-64%
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 259	687	572	83%
10.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	1 259	687	572	83%
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	300 031	861 727	- 561 696	-65%
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	214 438	727 804	- 513 366	-71%
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	214 438	727 804	- 513 366	-71%
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	97	52 950	- 52 853	-100%
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	21 059	20 109	950	5%
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336)	132	12 809	13 806	- 997	-7%
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	24 914	46 754	- 21 840	-47%
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	26 714	304	26 410	8688%
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	7 819	7 541	278	4%

B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	7 819	7 541	278	4%
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	196 562	86 345	110 217	128%
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	196 562	86 345	110 217	128%

Ozna- čenie	VÝKAZ ZISKOV a STRÁT	Číslo riadku	Bežné účtovné	Bezprostredne predchádzajúce	Medziročné	Medziročné
			obdobie v EUR 2015	účtovné obdobie v EUR 2014	tempo rastu v EUR	tempo rastu v %
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	8 800 346	6 585 438	2 214 908	34%
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	8 810 436	6 632 548	2 177 888	33%
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	8 800 346	6 585 438	2 214 908	34%
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	10 090	47 110	- 37 020	-79%
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	8 785 886	6 616 510	2 169 376	33%
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 341 443	745 204	596 239	80%
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	6 900 837	5 375 969	1 524 868	28%
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	443 820	375 552	68 268	18%
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	321 327	275 128	46 199	17%
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	109 142	90 841	18 301	20%
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	13 351	9 583	3 768	39%
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	647	328	319	97%
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	6 302	2 969	3 333	112%
G.1	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	6 302	2 969	3 333	112%
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	5 381		5 381	100%
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	87 456	116 488	- 29 032	-25%
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	24 550	16 038	8 512	53%
.	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	558 066	464 265	93 801	20%
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	341	13	328	2523%

XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	341	13	328	2523%
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	341	13	328	2523%
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 790	3 185	- 1 395	-44%
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	97	950	- 853	-90%
3.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	97	950	- 853	-90%
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 693	2 235	- 542	-24%
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 449	- 3 172	1 723	-54%
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	23 101	12 866	10 235	80%
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	8 342	3 111	5 231	168%
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	8 342	3 111	5 231	168%
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	14 759	9 755	5 004	51%

**b) Údaje o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii spoločnosti v roku 2016**

Spoločnosť plánuje v roku 2016 udržať výšku obratu minimálne na úrovni roku 2015.

**c) Údaje o zmenách vlastného imania (v EUR)**

Rok	2014	2015
základné imanie	100 000	100 000
kapitálové fondy	0	0
zákonný rezervný fond	0	488
nerozdelený zisk min. obd.	0	9 267
neuhradená strata min. obd.	-37	-37
výsledok hospodárenia	9 755	14 759
<b>vlastné imanie</b>	<b>109 718</b>	<b>124 477</b>

**d) Vplyv Spoločnosti na životné prostredie a na zamestnanosť**

Spoločnosť nemá významný vplyv na životné prostredie.

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2015 bol 31.

**e) Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa, v spoločnosti nenastali žiadne udalosti osobitného významu.**

- f) Spoločnosť nevynaložila v roku 2015 žiadne náklady na výskum a vývoj.
- g) Spoločnosť nenadobudla v roku 2015 vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

**h) Návrh na rozdelenie zisku vykázaného za účtovný rok 2015**

Spoločnosť dosiahla za rok 2015 čistý zisk vo výške 14 759 EUR. Spoločnosť predpokladá, že časť zo zisku vo výške 738 EUR bude použitý na doplnenie zákonného rezervného fondu a ostatná suma vo výške 14 021 EUR bude prevedená na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

- i) Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.



Robert Kelemen

konateľ spoločnosti



Zsolt Gubovič

konateľ spoločnosti

## 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 M-MARKET Reality, s.r.o..

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti M-MARKET Reality, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) k 31. decembru 2015, uvedenú na stranách 14 - 31, ku ktorej sme dňa 31. mája 2016 vydali správu nezávislého audítora, a v ktorej sme vyjadrili svoj názor v nasledujúcom znení:

#### Názor

Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti M-MARKET Reality s.r.o. k 31. decembru 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k danému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

II. Overili sme súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou.

Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán 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 uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardami. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primerané uistenie, 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 na stranách 1 - 11 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 dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

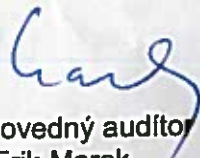
**Podľa nášho názoru sú účtovné informácie uvedené vo výročnej správe spoločnosti M-MARKET Reality, s.r.o. v súlade s účtovnou závierkou k 31. decembru 2015.**

Piešťany, 26. decembra 2016

VGD SLOVAKIA s.r.o.  
Moskovská 13  
811 08 Bratislava

Kancelária Piešťany, Námestie SNP 4  
921 01 Piešťany  
Obchodný register, zložka 74698/B  
Licencia SKAu č. 269



  
Zodpovedný audítor  
Ing. Erik Marek  
Licencia SKAu č. 866