

EK REALITY A.S.; KRÍŽNA 950/10, 018 61 BELUŠA

# Výročná správa 2017

---

EK Reality a.s.

Výročná správa vyhotovená podľa § 20 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve  
v znení neskorších predpisov

## Legislatívny rámec pre výročnú správu

Spoločnosť má povinnosť auditu podľa § 19 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a preto má aj povinnosť vyhotoviť výročnú správu podľa § 20 zákona o účtovníctve.

Táto výročná správa podlieha tiež overeniu audítorom do jedného roka od skončenia účtovného obdobia. Táto výročná správa bude elektronicky uložená do registra účtovných závierok a jeho cestou aj do zbierky listín obchodného registra tak, ako to ustanovuje § 23 ods. 2 a § 23b ods. 4 zákona o účtovníctve.

### Obsah výročnej správy:

- 1) Identifikačné údaje
- 2) Povinné informácie
- 3) Ďalšie informácie
- 4) Povinné prílohy
- 5) Ďalšie prílohy

#### 1) Identifikačné údaje – základné informácie

Obchodné meno:	EK Reality a.s.
IČO:	36 335 584
DIČ:	2021827885
IČ DPH:	SK2021827885
Adresa sídla:	Krížna 950/10, 018 61 Beluša
Obchodný register:	Obchodný register Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 10355/R
Predseda predstavenstva:	Ing. Eduard Koval
Podpredseda predstavenstva:	Mgr. Andrea Kovalová

Štatutárnym orgánom spoločnosti EK Reality a.s. je predstavenstvo spoločnosti, za ktoré koná predseda alebo podpredseda predstavenstva. Spoločnosť má zriadenú dozornú radu. Činnosť spoločnosti upravujú Stanovy spoločnosti.

#### Identifikačné údaje – doplňujúce informácie

Výsledok hospodárenia 2017	Zisk 8 598 eur
Splatené základné imanie (účet 411)	34 000 eur
Zákonný rezervný fond (účet 417a 421)	6 800 eur
Priemerný počet zamestnancov	0
Hlavná činnosť	Prenájom a správa nehnuteľností

Účtovným obdobím spoločnosti je kalendárny rok, končiaci 31.12. Spoločnosť nemá odštepny závod ani organizačnú zložku v tuzemsku. Spoločnosť nevlastní obchodný podiel v inej spoločnosti. Spoločnosť nie je vlastnená inou spoločnosťou a nespĺňa podmienky na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky.

## 2) Povinné informácie

### a) Informácie o vývoji účtovnej jednotky

Spoločnosť bola založená dňa 27.11.2003 pod pôvodným názvom KOVAL SYSTEMS a.s. Zápis do Obchodného registra vykonal Okresný súd v Trenčíne dňa 29.4.2004. Súčasný názov spoločnosti EK Reality a.s. bol zapísaný do Obchodného registra 18.3.2008. Spoločnosť pôsobí len na tuzemskom trhu. Od svojho založenia si spoločnosť relatívne stabilne udržiava svoje postavenie vo svojej oblasti pôsobenia. Vývoj na trhu však prináša zvýšenú konkurenciu a požiadavky, ktorým sa musíme neustále prispôbovať.

Spoločnosť neidentifikovala žiadne špecifické významné riziká a neistoty, okrem všeobecne známych rizík podnikania alebo prípadných udalostí vyššej moci. Prognóza pre ďalšie obdobie je stabilná, resp. dajú sa očakávať výkyvy v odbyte z dôvodu cyklických výkyvov na trhu. I keď spoločnosť vykazuje vysoký podiel dlhodobých záväzkov, tieto nepredstavujú pre spoločnosť významnejšie riziko, resp. neistotu, pretože ide o dlhodobé záväzky voči hlavnému akcionárovi spoločnosti.

Spoločnosť svojou obchodnou činnosťou nemá významný vplyv na životné prostredie, nevypúšťa exhaláty do vzduchu ani nevytvára znečistenie vody, či nebezpečné odpady. Spoločnosť v roku 2017 nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

### SÚVAHA

#### Vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch

STRANA AKTÍV SÚVAHY (netto aktíva v celých eurách)	ROK 2017	ROK 2016
<b>MAJETOK SPOLU</b>	830 762	876 113
A. Neobežný majetok	740 439	761 829
A.1 Dlhodobý nehmotný majetok		
A.II Dlhodobý hmotný majetok	740 439	761 829
A.III Dlhodobý finančný majetok		
B. Obežný majetok	90 127	113 934
B.I Zásoby		
B.II Dlhodobé pohľadávky		
B.III Krátkodobé pohľadávky	29 744	27 531
B.IV Krátkodobý finančný majetok		
B. V Finančné účty	60 383	86 403
C. Časové rozlíšenie	196	350

<b>STRANA PASÍV SÚVAHY</b> (údaje v celých eurách)	<b>ROK 2017</b>	<b>ROK 2016</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU</b>	830 762	876 113
A. Vlastné imanie	95 610	87 012
A.1 Základné imanie	34 000	34 000
A.II Emisné ážio		
A.III Ostatné kapitálové fondy		
A.IV Zákonné rezervné fondy	6 800	6 800
A.V Ostatné fondy zo zisku		
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia		
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov	46 212	37 132
A. VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	8 598	9 080
B. Záväzky	735 152	789 101
B.I Dlhodobé záväzky	725 900	785 300
B.II Dlhodobé rezervy		
B.III Dlhodobé bankové úvery		
B. IV Krátkodobé záväzky	9 252	3 801
B.V Krátkodobé rezervy		
B.VI Bežné bankové úvery		
B.VII Krátkodobé finančné výpomoci		
C. Časové rozlíšenie		

#### Komentár k súvahe - aktíva:

Celkové aktíva spoločnosti poklesli na hodnotu 830 762 z dôvodu poklesu finančných účtov a odpisovaním majetku.

Spoločnosť hospodári s vlastným dlhodobým hmotným majetkom. Dlhodobý hmotný majetok je opotrebovaný (oprávky/OC) na 0,16 %.

Vývoj stavu krátkodobých pohľadávok je mierne nepriaznivý, vzrástol ich celkový objem, ako aj objem pohľadávok nezaplatených po lehote splatnosti. Pohľadávky po lehote splatnosti nad 1 rok sú 4 155 eur, preto spoločnosť vytvorila k nim opravnú položku, pohľadávky po lehote splatnosti do 1 roka sú v sume 16 359 eur.

Finančné účty spoločnosti poklesli na sumu 60 383 eur, splatená bola časť pôžičky od akcionára.

Časové rozlíšenie aktív predstavujú náklady budúcich období, a to najmä poistné.

#### Komentár k súvahe - pasíva:

Celé základné imanie spoločnosti v sume 34 000 eur zapísané v obchodnom registri je splatené. Vlastné imanie spoločnosti je v sume 95 610 eur, a celkové záväzky sú v celkovej sume 735 152 eur, čo značí, že spoločnosť hospodári prevažne s cudzími zdrojmi, z ktorých najväčšiu časť tvoria dlhodobé pôžičky od hlavného akcionára na financovanie investície, tieto však nepredstavujú významnejšie riziko. Pomer vlastného imania a záväzkov spoločnosti je v hodnote 0,13. Spoločnosť vytvára zákonný rezervný fond v súlade so Stanovami spoločnosti a Obchodným zákonníkom.

Spoločnosť nemá žiadne bankové úvery.

**VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**  
**Vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia**

(údaje v celých eurách)	ROK 2017	ROK 2016
<b>ČISTÝ OBRAT</b>	62 102	59 020
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu</b>	62 102	59 020
I. Tržby z predaja tovaru		
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov		
III. Tržby z predaja služieb	62 102	59 020
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby		
V. Aktivácia		
VI. Tržby z predaja investičného majetku a zásob		
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti		
<b>Náklady na hospodársku činnosť spolu</b>	51 055	47 259
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru		
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľné dodávky	11 127	12 641
C. Opravné položky k zásobám		
D. Služby	11 509	10 985
E. Osobné náklady		
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	21 390	22 588
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob		
I. Opravné položky k pohľadávkam	822	
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	6 207	1 045
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	11 047	11 761
Výnosy z finančnej činnosti		4
Náklady na finančnú činnosť	163	124
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	-163	-120
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	10 884	11 641
Daň z príjmov splatná	2 286	2 561
Daň z príjmov odložená		
<b>CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ</b>	8 598	9 080

Komentár k výkazu ziskov a strát (výsledovka):

Spoločnosť zaznamenala nárast výnosov z hospodárskej činnosti z dôvodu uzatvorenia nových nájomných vzťahov. Celkový výsledok hospodárenia v sume 8 598 eur je tvorený najmä v hospodárskej oblasti. Vo finančnej oblasti spoločnosť dosiahla stratu spôsobenú najmä bankovými poplatkami.

Najväčší nárast ostatných nákladov na hosp. činnosť vyplýva z rozhodnutia spoločnosti o zmene účelu užívania časti stavby z komerčného prenájmu na prenájom bytov a s tým súvisiaci odvod príslušnej DPH podľa § 54 a 54a Zákona o DPH. Spoločnosti mierne poklesli náklady v oblasti odpisov, z dôvodu doodpisovania časti majetku. Spoločnosť vytvorila opravnú položku k pohľadávkam po splatnosti dlhším ako 360 dní. Mierne vzrástli aj náklady v službách, najmä z dôvodu revízií a bežnej údržby nehnuteľností. Náklady na energie zaznamenali mierny pokles.

b) Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia.

Spoločnosť neidentifikovala žiadne významné následné udalosti (do dňa podpísania výkazov účtovnej závierky).

c) Informácie o predpokladanom budúcom vývoji účtovnej jednotky.

Budúci vývoj spoločnosti bude ovplyvnený požiadavkami trhu, na ktoré musíme primerane pružne reagovať. V nasledujúcich rokoch plánuje spoločnosť spravovať a prenajímať ďalšie nehnuteľnosti.

d) Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja – O uvedených nákladoch nebolo počas účtovného obdobia účtované.

e) Informácie o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky – Počas účtovného obdobia neboli účtovnou jednotkou nadobúdané vlastné akcie, obchodné podiely ani akcie.

f) Informácie o návrhu na rozdelenie zisku alebo vyrovnanie straty.

Spoločnosť vytvorila za rok 2017 účtovný zisk po zdanení vo výške 8 598 eur. Rezervný fond je už vytvorený v maximálnej výške podľa Stanov spoločnosti. Preto na valné zhromaždenie bude predložený návrh na nasledovné použitie zisku – preúčtovanie na *účet 428-Nerozdelený zisk minulých rokov*.

g) Informácie o údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov – K uvedenej informácii nemá spoločnosť náplň.

h) Informácie o tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

i) Informácie o ročnej správe o platbách orgánom verejnej moci (§ 20 ods. 2 zákona o účtovníctve) – K uvedenej informácii nemá spoločnosť náplň.

j) Finančné nástroje (§ 20 ods. 5 zákona o účtovníctve)

Spoločnosť nepoužíva finančné nástroje (napr. prevoditeľné cenné papiere, finančné rozdielové zmluvy, deriváty) podľa zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – preto nemá povinnosť uviesť špecifické informácie o cieľoch a metódach riadenia rizík.

k) Cenné papiere obchodované na regulovanom trhu (§ 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve).

Spoločnosť neemitovala cenné papiere (akcie), ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu (napr. Burza cenných papierov Bratislava). Preto spoločnosť nemá povinnosť vo výročnej správe uvádzať štruktúrované informácie podľa § 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve, napríklad – vyhlásenie o správe a riadení.

l) Subjekt verejného záujmu (§ 20 ods. 9 až 14 zákona o účtovníctve).

Spoločnosť nie je subjektom verejného záujmu tak, ako ho definuje § 2 ods. 14 zákona o účtovníctve (napr. emitent cenných papierov na regulovanom trhu, banka, poisťovňa, obchodník s cennými papiermi, subjekt kolektívneho investovania).

### 3) Ďalšie informácie

- Spoločnosť si riadne a včas plní svoje daňové záväzky voči štátu. Záväzky voči sociálnej a zdravotnej poisťovni spoločnosť nemá, pretože nezamestnáva žiadnych zamestnancov.
- Spoločnosť nie je v kríze, pomer vlastného imania a záväzkov je 13 ku 100.
- Spoločnosť nemá spracovanú transferovú dokumentáciu podľa § 18/1 ZDP.

### 4) Povinné prílohy

Prílohou tejto výročnej správy sú:

**Účtovná závierka spoločnosti za rok 2017 (Súvaha, Výkaz ziskov a strát a Poznámky)**  
**Správa audítora z overenia účtovnej závierky za rok 2017**

### 5) Ďalšie prílohy

- Zoznam akcionárov:

Základné imanie spoločnosti tvorí 1000 akcií v listinnej podobe. Menovitá hodnota akcie je 34 eur.

Ing. Eduard Koval – 973 akcií

Mgr. Andrea Kovalová – 27 akcií



.....

Ing. Eduard Koval  
predseda predstavenstva