

TORES, a.s., Pribylinská 4, 831 04 Bratislava

Výročná správa 2017

TORES, a.s.

Legislatívny rámec pre výročnú správu

Spoločnosť nemá povinnosť auditu podľa § 19 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a povinnosť vyhotoviť výročnú správu má podľa § 192 ods.2 Obchodného zákonníka.

Táto výročná správa nepodlieha 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 § 192 ods. 3 Obchodného zákonníka.

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:	TORES, a.s.
IČO:	35 843 977
DIČ:	2021689505
IČ DPH:	SK2021689505
Adresa sídla:	Pribylinská 4, 831 04 Bratislava
Obchodný register:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3008/B
Predstavenstvo spoločnosti:	Ing. František Tajcnár – predseda Ing. Ladislav Kušnyer – podpredseda Andrea Teťáková - člen
Dozorná rada spoločnosti:	Gabriela Kušnyerová – predseda Ing. Roman Teťák - podpredseda Mgr. Slávka Tajcnárová - člen

Štatutárnym orgánom spoločnosti TORES, a.s. je predstavenstvo spoločnosti. Spoločnosť zriadila dozornú radu. Činnosť spoločnosti upravujú Stanovy spoločnosti.

Identifikačné údaje – doplňujúce informácie

Výsledok hospodárenia 2017	Zisk 887 454 eur
Splatené základné imanie (účet 411)	996 000 eur
Zákonný rezervný fond (účet 417a 421)	99 618 eur
Počet akcií spoločnosti/menovitá hodnota	300/3 320 eur
Hlavná činnosť	Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností /realitná činnosť/

Účtovným obdobím spoločnosti je kalendárny rok. Spoločnosť nemá odštepny závod ani organizačnú zložku v tuzemsku. Spoločnosť nie je vlastnená inou spoločnosťou, akcionármi spoločnosti sú Ing. František Tajcnár s 20 % podielom na základnom imaní, Ing. Roman Teťák so 40 % podielom na základnom imaní a Ing. Ladislav Kušnyer rovnako so 40 % podielom na základnom imaní. Spoločnosť vlastní obchodné podiely a členské vklady v iných spoločnostiach:

AG Consult, s.r.o., Mudroňova 31, 040 01 Košice, IČO: 36 574 601

AGRICOLA, s.r.o., 072 13 Palín 86, IČO: 36 573 663

AGRO PALÍN, s.r.o., 072 13 Palín 86, IČO: 36 580 953

AGRO PERÍN, s.r.o., 044 74 Perín-Chym 264, IČO: 51 230 364

AGROQINTA, s.r.o., 072 55 Ostrov 56, IČO: 36 178 021

ENAT, s.r.o. v likvidácii, Mudroňova 31, 040 01 Košice, IČO: 36 612 677

EUROPARK KOŠICE, s.r.o., Mudroňova 31, 040 01 Košice, IČO: 36 606 502

GOLDEN REAL, s.r.o., Hlavná 64, 040 01 Košice, IČO: 45 502 013

PNZ, s.r.o., Mudroňova 31, 040 01 Košice, IČO: 36 462 896

Poľnohospodárske družstvo so sídlom v Períne, 044 74 Perín, IČO 00 194 000

2) Povinné informácie

a) Informácie o vývoji účtovnej jednotky

Spoločnosť bola založená v roku 2002 a 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 prispôsobovať.

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 a v kúpyschopnosti obyvateľstva.

Spoločnosť svojou obchodnou činnosťou nemá významný vplyv na životné prostredie, nevypúšťa exhaláty do vzduchu ani nevytvára znečistenie vody, či nebezpečné odpady. Spoločnosť nezamestnáva žiadnych pracovníkov a nemá vplyv na zamestnanosť.

SÚVAHA		
Vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch		

STRANA AKTÍV SÚVAHY (netto aktíva v celých eurách)	ROK 2017	ROK 2016
MAJETOK SPOLU	5 555 896	5 322 259
A. Neobežný majetok	4 447 632	4 427 685
A.1 Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
A.II Dlhodobý hmotný majetok	512 305	1 336 977
A.III Dlhodobý finančný majetok	3 935 327	3 090 708
B. Obežný majetok	1 105 876	893 180

B.I Zásoby	0	0
B.II Dlhodobé pohľadávky	3 920	3 920
B.III Krátkodobé pohľadávky	965 073	839 958
B.IV Krátkodobý finančný majetok	0	0
B. V Finančné účty	136 883	49 302
C. Časové rozlíšenie	2 388	1 394

STRANA PASÍV SÚVAHY (údaje v celých eurách)	ROK 2017	ROK 2016
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	5 555 896	5 322 259
A. Vlastné imanie	4 332 089	4 038 498
A.1 Základné imanie	996 000	996 000
A.II Emisné ážio	99 585	99 582
A.III Ostatné kapitálové fondy	99 618	99 618
A.IV Zákonné rezervné fondy	3 321	3 321
A.V Ostatné fondy zo zisku	0	0
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia	1 304 050	1 897 913
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov	945 385	347 658
A. VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	887 454	597 727
B. Záväzky	1 223 807	1 283 761
B.I Dlhodobé záväzky	1 353	1 353
B.II Dlhodobé rezervy	0	0
B.III Dlhodobé bankové úvery	0	0
B. IV Krátkodobé záväzky	1 222 454	1 282 408
B.V Krátkodobé rezervy	0	0
B.VI Bežné bankové úvery	0	0
B.VII Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
C. Časové rozlíšenie	0	0

Komentár k súvahe - aktíva:

Dlhodobý hmotný majetok predstavujú pozemky, nebytové priestory a osobné vozidlá, ktoré spoločnosť prenajíma. Dlhodobý finančný majetok tvoria obchodné podiely a členské vklady v precenení metódou vlastného imania. Spoločnosť v roku 2017 nadobudla obchodný podiel spoločnosti AGRICOLA, s.r.o. a AGRO PERÍN, s.r.o..

Obežný majetok predstavujú predovšetkým krátkodobé pohľadávky pred lehotou splatnosti.

Komentár k súvahe - pasíva:

Celé základné imanie spoločnosti v sume 996 000 eur zapísané v obchodnom registri je splatené. Vlastné imanie spoločnosti je v sume 4 332 089 eur, a celkové záväzky sú v sume 1 223 807 eur, čo značí, že spoločnosť hospodári predovšetkým s vlastnými zdrojmi. Spoločnosť má vytvorený zákonný rezervný fond v súlade so Stanovami spoločnosti a Obchodným zákonníkom.

Vývoj stavu krátkodobých závazkov zostáva medziročne nezmenený. Závazky predstavujú najmä pôžičky akcionárov v sume 1 100 000 eur.

Spoločnosť nemá žiadne bankové úvery, ani krátkodobé finančné výpomoci.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT		
Vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia		

(údaje v celých eurách)	ROK 2017	ROK 2016
ČISTÝ OBRAT	46 725	57 225
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	761 179	65 104
I. Tržby z predaja tovaru	0	0
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov	0	0
III. Tržby z predaja služieb	46 725	57 225
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby	0	0
V. Aktivácia	0	0
VI. Tržby z predaja investičného majetku a zásob	714 000	4 452
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	454	3 427
Náklady na hospodársku činnosť spolu	869 636	140 282
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru	0	0
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľné dodávky	3 247	3 496
C. Opravné položky k zásobám	0	0
D. Služby	37 283	51 386
E. Osobné náklady	0	0
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	60 120	60 120
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob	764 552	1 478
I. Opravné položky k pohľadávkam	-1 000	8 500
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	3 799	11 970
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-108 457	-75 178
Výnosy z finančnej činnosti	998 894	684 175
Náklady na finančnú činnosť	103	10 028
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	998 791	674 147
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	890 334	598 969
Daň z príjmov splatná	2880	2 880
Daň z príjmov odložená	0	-1 638
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	887 454	597 727

Komentár k výkazu ziskov a strát (výsledovka):

Spoločnosť zaznamenala nárast výnosov z hospodárskej činnosti, ale súčasne aj nákladov z hospodárskej činnosti a to najmä z dôvodu predaja časti dlhodobého hmotného majetku – nehnuteľností. Celkovo bola z hospodárskej činnosti dosiahnutá strata, ale vo finančnej oblasti spoločnosť dosiahla zisk prijatím výnosov – podielov na zisku od dcérskych spoločností.

VYBRANÉ FINANČNÉ UKAZOVATELE	ROK 2017	ROK 2016
Výnosnosť (rentabilita) celkového kapitálu (%)	15,97	11,23
Výnosnosť (rentabilita) vlastného kapitálu (%)	20,49	14,80
Výnosnosť (rentabilita) výnosov (ziskovosť) (%)	50,42	79,77
Celková zadlženosť (%)	22,03	24,12
Štruktúra zdrojov (%)	28,24	31,79
Celková likvidita (%)	90,46	69,65
Čistý (netto) pracovný kapitál (€)	-116 578	-389 228

Komentár k vybraným finančným ukazovateľom:

Všetky druhy výnosnosti medziročne zostávajú v kladných číslach s vysoko nadštandardnými hodnotami. Celková zadlženosť i štruktúra zdrojov vykazuje medziročne priaznivý trend. Riziková je celková likvidita a nepriaznivá je aj záporná hodnota pracovného kapitálu. Vzhľadom k skutočnosti, že záväzky predstavujú z 90 % záväzky voči akcionárom, nepredstavuje tento faktor až také výrazné riziko pre spoločnosť.

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. Očakávané celkové oživenie ekonomiky môže priaznivo ovplyvniť aj kúpyschopnosť obyvateľstva a tým aj odbyť v našom segmente obchodu.

d) Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja – **bez náplne.**

e) Informácie o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky – **bez náplne.**

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

Spoločnosť vytvorila za rok 2017 účtovný zisk po zdanení vo výške 887 453,96 eur. V súlade so Stanovami spoločnosti predstavenstvo spoločnosti navrhuje celú sumu 887 453,96 eur preúčtovať na nerozdelený zisk – účet 428.

g) Informácie o údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov – **bez náplne.**

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) – **bez náplne.**

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

- Informácia – spoločnosť si včas plní svoje daňové záväzky voči štátu a záväzky voči sociálnej a zdravotnej poisťovni
- Test spoločnosti na pojem „spoločnosť v kríze“ (§ 67a Obchodného zákonníka) – pomer vlastného imania a záväzkov 354/100, čo je viac ako 8/100, t.j. spoločnosť nie je v úpadku
- Informácia - spoločnosť má spracovanú transferovú dokumentáciu podľa § 18/1 ZDP
- Informácia - Dozorná rada vyjadruje súhlas s účtovnou závierkou a návrhom na rozdelenie zisku

4) Povinné prílohy

Prílohou tejto výročnej správy sú:

Účtovná závierka spoločnosti za rok 2017 (Súvaha, Výkaz ziskov a strát a Poznámky)

Košice, 03.04.2018

Predkladá: Ing. František Tajcnár, predseda predstavenstva TORES, a.s.