
VÝROČNÁ SPRÁVA 2017

Výročná správa
spoločnosti
CORWIN, a.s.
za účtovné
obdobie –
kalendárny rok
2017

Marián Hlavačka
Ivan Valent
Roman Karabelli

Obsah:

➤ **Profil spoločnosti**

- založenie spoločnosti
- predmet činnosti

➤ **Účtovná závierka**

- komentár k vybraným údajom z výkazu Súvaha
- bilancia a stav majetku
- komentár k vybraným údajom z výkazu Výsledovka

➤ **Dosiahnuté výsledky hospodárenia**

- komentár k tvorbe hospodárskeho výsledku
- tabuľka vybraných ukazovateľov za roky 2017 a 2016

➤ **Organizačná štruktúra**

- štatutárny orgán
- štruktúra spoločníkov

➤ **Návrh vysporiadania hosp. výsledku**

➤ **Vývoj spoločnosti a osobitné informácie**

- vývoj, stav a riziká
- štruktúra podnikov v skupine
- udalosti osobitného významu

➤ **Správa audítora**

- výrok audítora k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2017

➤ **Účtovná závierka**

- účtovná závierka zostavená k 31.12.2017

Marián Hlavačka, predseda predstavenstva CORWIN a.s., a členovia predstavenstva, Ivan Valent a Roman Karabelli, spoločnosti CORWIN a.s. so sídlom Mýtna 48, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07, predkladajú túto výročnú správu o podnikateľskej činnosti, stave majetku a o hospodárení spoločnosti za rok 2017.

1. Profil spoločnosti

Spoločnosť CORWIN a.s. bola založená dňa 24.3.2010 zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice.

Hlavným predmetom podnikania spoločnosti je poskytovanie developerských služieb jednotlivým SPV (Špeciálna účelová spoločnosť) v skupine, t.j. služieb spojených s vyhľadávaním vhodných pozemkov pre výstavbu rezidenčných resp. komerčných priestorov (ďalej len projekt), zabezpečenie realizácie výstavby projektu a jeho následného predaja či prenájmu konečným vlastníkom. V rámci činnosti zabezpečuje súčasne generálneho dodávateľa stavby, výber subdodávateľov ako aj financovanie projektu. Čistý obrat z developerskej činnosti v roku 2017 dosiahol hodnotu 5 116 tis. EUR, čo je nárast oproti roku 2016 o 2 267 tis. EUR.

Ostatné služby

Tržby za tieto služby z pohľadu celej spoločnosti sú zanedbateľné.

2. Účtovná závierka

2.1 SÚVAHA

V roku 2017 dosiahol CORWIN a.s. bilančnú sumu 10 928 tis. €, z toho neobežný majetok predstavoval 1 608 tis. €.

Obežný majetok je vo výške 9 205 tis. €. Rozhodujúcimi položkami obežného majetku sú: krátkodobé pohľadávky, ktoré dosiahli hodnotu 3 542 tis. €, čo je 38,48 % bilančnej sumy a finančné účty vo výške 2 899 tis. €, čo predstavuje 31,5 % bilančnej sumy a taktiež čistá hodnota zákazky vo výške 2 733 tis. €.

Na strane pasív vlastné imanie je vo výške 6 288 tis.€. Spoločnosť vykázala zisk vo výške 5 845 tis.€. Základné imanie sa oproti predchádzajúcemu obdobiu nezmenilo, zostalo na úrovni 100 tis. €. Záväzky predstavujú 4 602 tis.€, z toho 2 623 tis. € sú krátkodobé záväzky.

2.2 VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

Spoločnosť zaznamenala nárast tržieb z predaja služieb o 79,61 % oproti roku 2016, tržby z predaja DHM a DNM vzrástli z 21 tis. v roku 2016 na 67 tis. €, v roku 2017.

Spoločnosť zaznamenala taktiež rast prevádzkových nákladov o 83,66 %.

Pridaná hodnota vzrástla oproti roku 2016 o 1 030 tis.€.

Osobné náklady vzrástli z 1 400 tis. € na 2 409 tis. € najmä v dôsledku výrazného nárastu počtu zamestnancov.

Ku koncu roka sme tvorili zákonné rezervy vo výške 67 tis. € .

Celková pridaná hodnota predstavuje 2 651 tis.€, v roku 2016 bola vykázaná pridaná hodnota vo výške 1 621 tis.€.

Vo finančnej oblasti bol vykázaný zisk vo výške 5 822 tis. €.

Hospodárskym výsledkom pred zdanením je zisk 5 865 tis.€.

SÚVAHA v tis. €

	2017	2016
AKTÍVA	10 928	3 860
<i>neobežný majetok</i>	1 608	655
dlhodobý nehmotný majetok	4	2
dlhodobý hmotný majetok	522	468
dlhodobý finančný majetok	1 082	185
<i>obežný majetok</i>	9 205	3 157
zásoby	-	-
dlhodobé pohľadávky	1 496	1 786
krátkodobé pohľadávky	4 810	1 108
finančné účty	2 899	263
<i>časové rozlíšenie</i>	115	48
PASÍVA	10 928	3 860
<i>vlastné imanie</i>	6 288	443
základné imanie	100	100
kapitálové fondy	-	-
zákonný rezervný fond	20	20
výsledok hosp. minulých rokov	323	-
Hosp. výsledok bežného účt.obdobia	5 845	323
<i>Záväzky</i>	4 602	3 412
rezervy	79	27
dlhodobé záväzky	1 901	1 420
krátkodobé záväzky	2 622	1 965
bankové úvery a fin. výpomoci	-	-
<i>časové rozlíšenie</i>	38	5

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT V tis.€

	2017	2016
tržby za predaný tovar	0	22
tržby za vlastné výrobky a služby	5 116	2 848
tržby z predaja HIM	67	21
ostatné výnosy	7	1
prevádzkové výnosy	5 190	2 892
náklady na predaný tovar	-	20
spotreba materiálu, energie	152	94
služby	2 312	1 135
osobné náklady	2 409	1 400
dane a poplatky	3	3
odpisy	203	127
zostatková cena predaného IM	46	
ostatné náklady na hosp. činnosť	22	24
prevádzkové náklady	5 147	2 803
HV z hosp. činnosti	43	89
predané cenné papiere a podiely	15	34
Nákladové úroky	-	-
ostatné náklady na finančnú činnosť	1	1
FINANČNÉ NÁKLADY	16	35
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	15	73
ostatné výnosy z cenných papierov a podielov	5 795	224
výnosové úroky	28	20
FINANČNÉ VÝNOSY	5 838	317
HV z finančnej činnosti	5 822	282
daň z príjmov z bežnej činnosti	20	49
daň z príjmov splatná	36	49
daň z príjmov odložená	-16	-
HV za účtovné obdobie	5 845	323

3. Dosiahnuté výsledky

Celkové tržby v roku 2017 dosiahli výšku 11 028 tis. €.

Celkové náklady v roku 2017 dosiahli výšku 5 163 tis. €.

Spoločnosť zaznamenala veľký nárast rozpracovaných zákaziek, kde boli ukončené zákazky na projektoch BLUMENTAL REZIDENCIA I a BLUMENTAL OFFICE I s tržbami za rok 2017 vo výške 3 189 tis. € a rozpracované sú zákazky BLUMENTAL REZIDENCIA II, BLUMENTAL OFFICE II, Einpark Rezidencia, Einpark office a Dúbravy Rezidencia.

Celkové výnosy	11 028 tis. €
z toho : prevádzkové	5 190 tis. €
finančné	5 838 tis. €
mimoriadne	0,-

Celkové náklady	5 163 tis. €
z toho : prevádzkové	5 147 tis. €
finančné	16 tis.,-
mimoriadne	0,-

Hospodársky výsledok pred zdanením	5 865 tis. €
------------------------------------	--------------

Hospodársky výsledok po zdanení	5 845 tis. €
---------------------------------	--------------

Tab. vybraných ukazovateľov za roky 2017, 2016 v tis.€

	2017	2016
Počet zamestnancov	58	30
Tržba	11 028	3 209
Pridaná hodnota	2 651	1 621
Hospodársky výsledok	5 845	323

4. Štatutárny orgán :

Marián Hlavačka - predseda predstavenstva
Ivan Valent - člen predstavenstva
Roman Karabelli - člen predstavenstva

5. Štruktúra spoločníkov

Meno spoločníka	Podiel na základnom imaní		Výška hlasovacích práv
	V absolútnej výške	V percentuálnej výške	
Corwin Group Limited	90 000	90%	90%
RID Slovakia	10 000	10%	10%

6. Návrh vysporiadania zisku v EUR :

V zmysle dosiahnutých hospodárskych a finančných výsledkov spoločnosti za rok 2017 a v zmysle prijatých zásad hospodárenia ako aj finančnej situácie spoločnosti navrhujeme valnému zhromaždeniu nasledovné vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2017 nasledovne:

Hospodársky výsledok za rok 2017	5 844 996,71 EUR
----------------------------------	------------------

Navrhujeme Valnému zhromaždeniu, aby dosiahnutý hospodársky výsledok bol preúčtovaný na účet
428- Nerozdelený zisk minulých rokov.

7. Vývoj spoločnosti a osobitné informácie

Spoločnosť pokračuje v poskytovaní developerských služieb, kedy v roku 2018 budú ukončené a odovzdané projekty BLUMENTAL REZIDENCIA II, BLUMENTAL OFFICE II, Dúbravy Rezidencia I fáza, pokračuje realizácia projektu Dúbravy Rezidencia II fáza, ako aj Einpark Rezidencia a Einpark Office. V roku 2019 je plánované začatie realizácie projektu GUTHAUS. Uvedené zákazky zabezpečujú trvalý rast tržieb, ako i kontinuitu pokračovania podnikateľskej činnosti spoločnosti pre ďalšie obdobia. Z tohto dôvodu, ako i z makroekonomického pohľadu vývoja na trhu nehnuteľností, trhu práce a iných makroekonomických ukazovateľov nevidíme reálne riziká ohrozenia spoločnosti.

V dôsledku rastúceho trendu vývoja spoločnosti rastie aj počet zamestnancov. Cieľom spoločnosti je zefektívniť systém riadenia a prilákať nových zamestnancov so zručnosťami a skúsenosťami. V roku 2017 zaznamenala spoločnosť oproti roku 2016 takmer 100%-ný nárast v počte zamestnancov (presné údaje sú uvedené v tabuľke vybraných ukazovateľov). V novembri 2018 narástol počet zamestnancov oproti roku 2017 o 55 %.

Prehľad vybraných ukazovateľov:

	2017
Likvidita pohotová	1,11
Likvidita bežná	2,94
Likvidita celková	2,94
Finančná zadlženosť	0,0
Rentabilita tržieb*	114,26 %
Rentabilita aktív	53,48 %
Rentabilita vlastného imania	92,96 %

Spoločnosť má 100%-né vlastnícke právo v spoločnostiach: Corwin Finance, s.r.o, Lis Anker, s.r.o., Dúbravy Rezidencia, s.r.o., BLUMENTAL REZIDENCIA I, s.r.o., BLUMENTAL REZIDENCIA II, s.r.o., Záhrady Devín s.r.o., Záhrady Devín II s.r.o.

Spoločnosť nemá v zahraničí založenú organizačnú zložku.

Odpadové hospodárstvo a ekológia - spoločnosť realizuje svoje zákazky v súlade s predpismi a nariadeniami týkajúcich sa odpadového hospodárstva a vplyvu zákaziek na životné prostredie.

Spoločnosť nemá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja.

Do vytvorenia tejto Výročnej správy za rok 2017 sa nevyskytli žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by bolo potrebné v správe uvádzať, alebo hodnotiť.

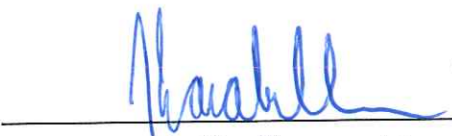
Bratislava, 07.11.2018



Marián Hlavačka - Predseda predstavenstva



Ivan Valent - člen predstavenstva



Roman Karabelli - člen predstavenstva