

# VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

**CBRE s.r.o.**

Staromestská 3  
811 03 Bratislava

IČO: 35 819 804

**2017**

## OBSAH

### SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA K VÝROČNEJ SPRÁVE

I. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI	2
II. ORGÁNY SPOLOČNOSTI	2
III. SPRÁVA VEDENIA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2017	3
3.1 VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE	3
3.2 VÝNOSY	3
3.3 NÁKLADY	3
3.4 INVESTÍCIE	4
3.5 ĽUDSKÉ ZDROJE	4
3.6 LIKVIDITA SPOLOČNOSTI	5
IV. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU ZA ROK 2017	6
V. VÝHĽAD ČINNOSTI SPOLOČNOSTI NA ROK 2018	6
VI. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA	6
VII. HLAVNÉ ÚDAJE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY	6
PRÍLOHY	7

- Správa nezávislého audítora a účtovná závierka k 31.12.2017

## I. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno: **CBRE s.r.o.** (“Spoločnosť”)

Sídlo: Staromestská 3  
811 03 Bratislava

IČO: 35 819 804

Dátum vzniku: 3. septembra 2001

Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra sú nasledovné:

- sprostredkovanie kúpy, predaja a nájmu nehnuteľností,
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájmom nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- management a marketing,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- vedenie účtovníctva a administratívne služby,
- prenájom hnutel'nych vecí,
- správa bytového alebo nebytového fondu.

## II. ORGÁNY SPOLOČNOSTI

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2017 bola nasledovná:

Názov	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach %
	EUR	%	
CBRE GmbH Tegetthoffstrasse 7 1010 Viedeň, Rakúsko	3 983	20	20
CBRE PROPERTY MANAGEMENT HOLDING A/S Rued Langgaards Vej 6-8 2300 Kodaň, Dánsko	15 934	80	80

Zapísané základné imanie vo výške 19 917 EUR bolo splatené v plnej výške.

Konateľmi k 31. decembru 2017 a ku dňu zostavenia tejto výročnej správy sú:

*Ing. Tomáš Hegedüš*  
Rovná 21  
946 56 Dulovce  
Slovensko

*Andreas Ridder*  
Liechtensteinpromenade 10  
2380 Perchtoldsdorf  
Rakúsko

### III. SPRÁVA VEDENIA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2017

#### 3.1 VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE

##### Vývoj a štruktúra výsledku hospodárenia v rokoch 2015 – 2017

	2017 (v EUR)	2016 (v EUR)	2015 (v EUR)
Výsledok hosp. z hospodárskej činnosti	708 869	1 011 059	261 805
Výsledok hosp. z finančnej činnosti	-16 498	-13 194	-15 615
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>692 371</b>	<b>997 865</b>	<b>246 190</b>
<b>Výsledok hospodárenia po zdanení</b>	<b>505 625</b>	<b>738 363</b>	<b>180 058</b>

#### 3.2 VÝNOSY

##### Vývoj tržieb v rokoch 2015 – 2017

	2017 (v EUR)	2016 (v EUR)	2015 (v EUR)
Tržby za predaj tovaru	-	-	-
Tržby za predaj výrobkov a služieb	12 437 021	9 861 258	9 030 409
<b>Tržby celkom</b>	<b>12 437 021</b>	<b>9 861 258</b>	<b>9 030 409</b>

#### 3.3 NÁKLADY

Porovnanie vývoja nákladov a prehľad najvýznamnejších prevádzkových nákladov je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

##### Štruktúra nákladov spoločnosti

	2017 (v EUR)	2016 (v EUR)	2015 (v EUR)
Prevádzkové náklady	11 832 474	8 891 071	8 801 691
Finančné náklady	20 236	18 663	24 310
Daň z príjmov (splatná a odložená)	186 746	259 502	66 132

### 3.3 NÁKLADY (POKRAČOVANIE)

#### Najvýznamnejšie položky prevádzkových nákladov

tabuľka č. 6

	2017 (v EUR)	2016 (v EUR)	2015 (v EUR)
Spotreba materiálu a energie	138 260	262 264	238 355
Služby	5 881 420	4 350 604	4 614 063
Osobné náklady	5 518 170	4 467 576	3 591 836
Dane a poplatky	5 256	3 692	2 708
Odpisy	40 674	28 205	38 257
Opravné položky k pohľadávkam	150 638	-243 872	295 775
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	98 056	22 602	20 697

Spoločnosť nevynaložila v priebehu roku 2017 náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

### 3.4 INVESTÍCIE

V priebehu roku 2017 Spoločnosť prevzala správu ďalších industriálnych, administratívnych budov, čo spôsobilo nárast celkového obratu aj počtu zamestnancov. Spoločnosť neuskutočňovala žiadne výraznejšie investície.

Spoločnosť nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 Zákona o účtovníctve v neskoršom znení.

V roku 2018 Spoločnosť neplánuje žiadne investície väčšieho rozsahu. Predpokladajú sa investície súvisiace s obnovou alebo modernizáciou v oblasti informačných technológií.

### 3.5 ĽUDSKÉ ZDROJE

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2017 bol 105 (v roku 2016 mala Spoločnosť priemerne 107 zamestnancov).

#### Osobné náklady 2014 – 2017

	2017 (v EUR)	2016 (v EUR)	2015 (v EUR)
Mzdové náklady	4 206 369	3 519 589	2 832 264
Náklady na sociálne zabezpečenie	1 247 066	870 762	707 191
Sociálne náklady	64 735	77 225	52 381
<b>Osobné náklady celkom</b>	<b>5 518 170</b>	<b>4 467 576</b>	<b>3 591 836</b>

### 3.6 LIKVIDITA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť v uplynulom období nezaznamenala nijaké problémy v oblasti likvidity a svoje záväzky voči dodávateľom uhrádza včas.

Základné veličiny ovplyvňujúce platobnú schopnosť sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách spolu s prepočítanými pomerovými ukazovateľmi likvidity.

#### Súvahové položky ovplyvňujúce ukazovatele likvidity

	2017 (v EUR)	2016 (v EUR)	2015 (v EUR)
Finančné účty	2 346 381	1 725 707	1 668 906
Krátkodobé pohľadávky	4 034 860	2 939 266	2 184 813
Časové rozlíšenie – majetok	81 084	53 335	26 737
Krátkodobé záväzky	2 740 138	1 643 075	1 797 205
Krátkodobé rezervy	1 618 565	1 141 391	840 678
Bežné bankové úvery	11 720	15 371	12 398
Časové rozlíšenie – záväzky	3 156	15 285	32 365

#### Pomerové ukazovatele likvidity

	2017	2016	2015
LIKVIDITA POHOTOVÁ (1. stupňa) <i>fm / (krez+kz+bbu+kfv+osp)</i>	0,5365	0,6130	0,6221
LIKVIDITA BEŽNÁ (2. stupňa) <i>(fm+kpoh) / (krez+kz+bbu+kfv+osp)</i>	1,4590	1,6571	1,4365
LIKVIDITA CELKOVÁ (3. stupňa) <i>(oba-dpoh+osa) / (krez+kz+bbu+kfv+osp)</i>	1,4776	1,6761	1,4465

#### Legenda:

- fm* Finančný majetok, Súvaha, riadok č. 71  
*kpoh* Krátkodobé pohľadávky, Súvaha, riadok č. 53  
*oba* Obežné aktíva, Súvaha, riadok č. 33  
*dpoh* Dlhodobé pohľadávky, Súvaha, riadok č. 41  
*osa* Ostatné aktíva, Súvaha, riadok č. 74  
  
*krez* Krátkodobé rezervy, Súvaha, riadok č. 136  
*kz* Krátkodobé záväzky, Súvaha, riadok č. 122  
*bbu* Bežné bankové úvery, Súvaha, riadok č. 139  
*kfv* Krátkodobé finančné výpomoci, Súvaha, riadok č. 140  
*osp* Ostatné pasíva, Súvaha, riadok č. 141

#### **IV. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU ZA ROK 2017**

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2017 vo výške 505 625 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je nasledovný:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 505 625 EUR.

#### **V. VÝHLAD ČINNOSTI SPOLOČNOSTI NA ROK 2018**

V nasledujúcom roku 2018 bude Spoločnosť pokračovať vo svojej podnikateľskej činnosti v podobnom rozsahu ako v roku 2017. Spoločnosť sa naďalej usiluje o rozšírenie portfólia spravovaných nehnuteľností, čo bude v prípade úspešnosti viesť k ďalšiemu nárastu tržieb ako aj počtu zamestnancov. Vedenie Spoločnosti taktiež plánuje rozširovanie v ostatných podnikateľských činnostiach, ktorými sa Spoločnosť zaoberá. Vzhľadom na rozširujúce sa aktivity Spoločnosti je očakávaný nárast počtu zamestnancov v rozsahu cca 5%.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nevykonáva činnosti, ktoré by mali vplyv na životné prostredie.

#### **VI. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

Po 31. decembri 2017 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

#### **VII. HLAVNÉ ÚDAJE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Účtovná závierka v plnom rozsahu overená audítorom spolu so správou nezávislého audítora sú uvedené v prílohe tejto výročnej správy.

V Bratislave, dňa 28. júna 2018



.....  
Ing. Tomáš Hegedúš  
Konateľ

## **PRÍLOHY**

#### **IV. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU ZA ROK 2017**

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2017 vo výške 505 625 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je nasledovný:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 505 625 EUR.

#### **V. VÝHLAD ČINNOSTI SPOLOČNOSTI NA ROK 2018**

V nasledujúcom roku 2018 bude Spoločnosť pokračovať vo svojej podnikateľskej činnosti v podobnom rozsahu ako v roku 2017. Spoločnosť sa naďalej usiluje o rozšírenie portfólia spravovaných nehnuteľností, čo bude v prípade úspešnosti viesť k ďalšiemu nárastu tržieb ako aj počtu zamestnancov. Vedenie Spoločnosti taktiež plánuje rozširovanie v ostatných podnikateľských činnostiach, ktorými sa Spoločnosť zaoberá. Vzhľadom na rozširujúce sa aktivity Spoločnosti je očakávaný nárast počtu zamestnancov v rozsahu cca 5%.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nevykonáva činnosti, ktoré by mali vplyv na životné prostredie.

#### **VI. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

Po 31. decembri 2017 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

#### **VII. HLAVNÉ ÚDAJE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Účtovná závierka v plnom rozsahu overená audítorom spolu so správou nezávislého audítora sú uvedené v prílohe tejto výročnej správy.

V Bratislave, dňa 28. júna 2018



.....  
Ing. Tomáš Hegedúš  
Konateľ

## **PRÍLOHY**