

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI za rok 2018

ATRIOS s. r. o., Mlynská 7,
040 01 Košice
IČO:35 885 611
Zapísaná na Košice I, odd. Sro, vl.č.30164/V

Obsah:

1. Všeobecné údaje o spoločnosti:
 - založenie, vznik a organizačná štruktúra spoločnosti
 - základné imanie, jeho štruktúra
 - predmet podnikania spoločnosti
2. Účtovné zásady a účtovná prax
3. Hlavné údaje z účtovných výkazov
4. Finančná analýza a zhodnotenie finančnej situácie spoločnosti
5. Hodnotenie predchádzajúcich období a predpokladaný budúci vývoj
6. Doplňujúce informácie

1. Všeobecné údaje o spoločnosti

Názov spoločnosti: ATRIOS s. r. o.

Adresa: Mlynská 7 , 040 01 Košice

IČO: 35885611

DIČ: 2021821351

Zápis v obchodnom registri: OR SR Košice I, odd. Sro, vl.č.30164/V

- založenie, vznik a organizačná štruktúra spoločnosti

Spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou spísanou dňa 15.04.2004

Spoločnosť vznikla zápisom do Obchodného registra dňa 11.05.2004

Štatutárne orgány spoločnosti ku dňu 31.12.2018 boli:

Ing. Peter Kysela - konateľ

Ing. Peter Jochmann – konateľ

Ing. Vladimír Jakša - konateľ

- základné imanie, jeho štruktúra

Výška základného imania zapísaného do Obchodného registra je 7 500 Eur

Štruktúra základného imania spoločnosti - finančné vklady

Štruktúra vlastníkov spoločnosti	Ing. Peter Kysela	750, - €
	Ing. Peter Jochmann	4 875, - €
	Ing. Vladimír Jakša	1 875, - €

- predmet podnikania spoločnosti

V Obchodnom registri má spoločnosť zapísané nasledovné činnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľných živností,
- výroba reklamy a reklamná činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľných živností,
- marketing a prieskum trhu,
- správa nehnuteľností a bytového fondu – obstarávateľská činnosť,

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb – obstarávanie služieb spojených s prenájomom,
- prenájom hnuťelných vecí,
- inžinierske činnosti a súvisiace technické poradenstvo v rozsahu voľných živností,
- inzertná a propagačná činnosť v rozsahu voľných živností,
- uskutočňovanie jednoduchých stavieb, drobných stavieb a ich zmien,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- inžinierska činnosť – obstarávanie služieb v oblasti stavebníctva,
- prípravné práce pre stavbu – výkopové a zemné práce,

z toho hlavné činnosti, z ktorých bol dosiahnutý obrat spoločnosti boli:

- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- predaj a kúpa nehnuteľností (pozemky)
- inžinierska činnosť

2. Účtovné zásady a účtovná prax

Účtovníctvo spoločnosti sa riadi pravidlami stanovenými zákonom o účtovníctve číslo 431/2002 Z. z. a Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky číslo 23 054/2002-92, ktorým sa ustanovuje účtovná osnova a postupy účtovania pre podnikateľov v platnom znení.

Účtovníctvo spoločnosti je spracované účtovným programom HERKULES od spoločnosti INVER, spol. s r. o. Košice.

Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov spoločnosti

- spoločnosť oceňuje obstaraný dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstarávacou cenou, ktorá okrem ceny obstarania obsahuje všetky náklady spojené s obstaraním
- spoločnosť odpisuje dlhodobý hmotný a nehmotný majetok rovnomernými alebo zrýchlenými odpismi v zmysle zákona o daniach z príjmov, pričom doba odpisovania nehmotného majetku sa riadi účtovnými pravidlami a doba odpisovania hmotného majetku je stanovená podľa odpisových skupín daňového zákona
- zásoby spoločnosti sa obstarávajú dodávateľským spôsobom a oceňujú sa obstarávacími cenami, t.j. okrem ceny obstarania zahŕňajú aj všetky vedľajšie obstarávacie náklady
- o zásobách sa účtuje spôsobom A a ocenenie vyradenia zásob sa robí metódou FIFO.
- pohľadávky spoločnosti sa oceňujú menovitými hodnotami, okrem postúpených pohľadávok, ktoré sa oceňujú cenou obstarania, záväzky spoločnosti sa oceňujú menovitými hodnotami
- k majetku spoločnosti, ktorého ocenenie dočasne klesne k dátumu zostavenia účtovnej závierky pod účtovnú hodnotu sa tvoria opravné položky, ak reálna hodnota majetku stúpne k dátumu zostavenia účtovnej závierky nad účtovnú hodnotu, uvedie sa táto skutočnosť do prílohy k účtovnej závierke

- spoločnosť oceňuje majetok a záväzky i v cudzej mene a to referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu, ak majetok a záväzky obstarané v cudzej mene vykazujú zostatok k dátumu zostavenia účtovnej závierky, prepočítajú sa kurzom ECB k tomuto dátumu
- spoločnosť tvorí rezervy k záväzkom a k nákladom, ktoré vystihujú budúce riziko podnikania spoločnosti
- spoločnosť si neprenajíma majetok iných spoločností. Prenajíma si len kancelárske priestory, v ktorých má spoločnosť zriadené sídlo na Mlynskej ul. 7 v Košiciach.

3. Hlavné údaje z účtovných výkazov

SÚVAHA		rok 2018	rok 2017	rok 2016
	Strana aktív			
	MAJETOK	6 663 277	6 597 481	1 163 792
A.	Neobežný majetok	128 909	460 761	483 200
A.	I. Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
A.	II. Dlhodobý hmotný majetok	128 909	460 761	483 200
A.	III. Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
B.	Obežný majetok	6 519 266	6 104 552	679 409
B.	I. Zásoby	5 300 305	4 248 449	62 978
B.	II. Dlhodobé pohľadávky	7 542	37 850	64 228
B.	III. Krátkodobé pohľadávky	259 676	347 855	655
B.	IV. Krátkodobý finančný majetok	0	0	0
B.	V. Finančné účty	951 743	1 470 398	551 548
C.	Časové rozlíšenie	15 102	32 168	1 183
	Strana pasív			
	VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	6 663 277	6 597 481	1 163 792
A.	Vlastné imanie	1 736 641	1 103 944	346 165
A.	I. Základné imanie	7 500	7 500	7 500
A.	II. Emisné ážio	0	0	0
A.	III. Ostatné kapitálové fondy	0	0	0
A.	IV. Zákonné rezervné fondy	750	750	750
A.	V. Ostatné fondy zo zisku	0	0	0
A.	VI. Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0
A.	VII. VH minulých rokov	1 041 814	337 915	0
A.	VIII. VH za účtovné obdobie po zdanení	686 577	757 779	337 915
B.	Záväzky	4 926 636	5 493 537	817 627
B.	I. Dlhodobé záväzky	0	0	0
B.	II. Dlhodobé rezervy	0	0	0
B.	III. Dlhodobé bankové úvery	0	0	0
B.	IV. Krátkodobé záväzky	4 926 636	3 554 233	817 627
B.	V. Krátkodobé rezervy	0	0	0
B.	VI. Bežné bankové úvery	0	1 939 304	0
B.	VII. Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0
C.	Časové rozlíšenie	0	0	0

	Výkaz ziskov a strát	2 018	2 017	2 016
*	Čistý obrat	3 535 399	3 613 756	2 478 800
**	Výnosy z hospodárskej činnosti	3 946 087	3 640 864	2 441 261
I.	Tržby z predaja tovaru	3 444 528	3 470 895	2 258 600
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov	0	0	0
III.	Tržby z predaja služieb	90 871	142 861	220 200
IV.	Zmeny stavu vnútroorg.zásob	0	27 108	-108 872
V.	Aktivácia	0	0	0
VI.	Tržby z predaja DHM a materiálu	383 188	0	0
VII.	Ostatné výnosy z hospod.činnosti	27 500	0	71 333
**	Náklady na hospodársku činnosť	3 033 303	2 646 117	2 001 731
A.	Náklady na obstaranie predaného tovaru	2 145 226	2 413 911	1 856 446
B.	Spotreba materiálu a energie	2 005	223	1 125
C.	Opravné položky k zásobám	0	0	0
D.	Služby	549 711	207 851	114 141
E.	Osobné náklady	0	0	0
F.	Dane a poplatky	233	18	7 184
G.	Odpisy a OP k dlhodobému majetku	19 584	22 439	22 439
H.	Zostatk. cena predaného DHM a materiálu	312 269	0	0
I.	Opravné položky k pohľadávkam	0	0	0
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	4 275	1 675	396
***	VH z hospodárskej činnosti	912 784	994 747	439 530
*	Pridaná hodnota	838 457	1 018 879	398 216
**	Výnosy z finančnej činnosti	3	85	6
VIII.	Tržby z predaja CP a podielov	0	0	0
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0	0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku			
XI.	Výnosové úroky	3	85	6
XII.	Kurzové zisky	0	0	0
XIII.	Výnosy z precenenia a derivátových op.	0	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0
**	Náklady na finančnú činnosť	42 670	35 473	693
K.	Predané cenné papiere a podiely	0	0	0
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok			
M.	Opravné položky k finančnému majetku			
N.	Nákladové úroky	34 787	15 281	562
O.	Kurzové straty	15	0	10
P.	Náklady na precenenie a derivát.operácie			
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť	7 868	20 192	121
***	VH z finančnej činnosti	-42 667	-35 388	-687
****	VH za účtovné obdobie pred zdanením	870 117	959 359	438 843
R.	Daň z príjmov	183 540	201 580	100 928
****	VH za účtovné obdobie po zdanení	686 577	757 779	337 915

4. Finančná analýza a zhodnotenie finančnej situácie spoločnosti

- a) Ukazovatele efektívnosti sa delia na
- ukazovatele ziskovosti
 - ukazovatele aktivity
- b) Ukazovatele finančnej závislosti
- c) Ukazovatele likvidity

		2018	2017	2016
Ukazovatele ziskovosti				
Hl ukaz.ziskov.	výnosy / pasíva	0,59	0,55	2,10
Ziskovosť kapit.	HV / pasíva	0,10	0,11	0,29
Ziskovosť vl. imania	HV / vlastné imanie	0,40	0,69	0,98
ČPK	obežné aktíva – bežné pasíva	1 592 630,00	611 015,00	-138 218,00
Ziskovosť ČPK	HV / ČPK	0,43	1,24	-
Ukazovatele aktivity				
obrat ČPK v dňoch	ČPK / (výnosy / 365)	147,31	61,25	-
obrat zásob v dňoch	zásoby / (výnosy / 365)	490,26	425,91	9,42
obrat pohľadávok v dňoch	krátke pohľadávky / (výnosy / 365)	24,02	34,87	0,10
Ukazovatele fin. závislosti				
celková zadlženosť	cudzíe zdroje / pasíva	0,74	0,83	0,70
bežná zadlženosť	krátke záväzky, úvery a ČR / pasíva	0,74	0,83	0,70
Podkapitalizovanie	(vl.imanie + dlhé cudzíe zdroje) / stále aktíva	13,47	2,40	0,72
krytie stálych aktív	vlastné imanie / stále aktíva	13,47	2,40	0,72
Ukazovatele likvidity				
Solventnosť	peňažné prostriedky / splatné krátke záväzky	0,19	0,41	0,67
okamžitá likvidita	Finančný majetok / bežné pasíva	0,19	0,27	0,67
bežná likvidita	(fin.majetok + krátke pohľad.) / bežné pasíva	0,24	0,33	0,68
current ratio	(fin.maj. + kr.pohl. + zásoby) / bežné pasíva	1,32	1,10	0,75

5. Hodnotenie vývoja uplynulých období, udalostí osobitného významu po skončení účtovného obdobia a predpokladaný budúci vývoj

5.1. Ekonomické hodnotenie vývoja v r. 2017, 2018 a plán na rok 2019.

V r. 2016 spoločnosť dosiahla **obrat 2 479 tis. €** predajom pozemku Retail F v Banskej Bystrici pre spoločnosť ASKO Invest Slovakia, z čoho dosiahla **zisk po zdanení vo výške 338 tis. €**. Zároveň v septembri 2016 začala spoločnosť s realizáciou ďalšieho významného projektu Hobby Park Sekčov v Prešove uzatvorením Zmluvy o budúcej zmluve na kúpu pozemkov od spoločnosti SCPO s.r.o, Bratislava.

V r. 2017 došlo ku kúpe pozemkov od spoločnosti SCPO s.r.o. a zároveň k výkupu ďalších pozemkov od súkromných vlastníkov v Prešove spolu v hodnote 4 248 tis. €. Finančné prostriedky na kúpu pozemkov boli zabezpečené z vlastných zdrojov, z bezúročných pôžičiek spoločníkov a vo významnej miere aj z úverových zdrojov. V tomto období došlo zároveň k uzatvoreniu Zmlúv o budúcich zmluvách na predaj zakúpených pozemkov so spoločnosťami SLOSIKO s.r.o. Bratislava, ASKO Invest Slovakia s.r.o. Bratislava a HORNBACH Baumarkt SK, spol. s r. o. Bratislava.

V r. 2017 pokračovala realizácia projektu Radvaň Park Banská Bystrica. Väčšia časť Retailov D+E bola predaná pre spoločnosť DEKINVEST, investiční fond s promenným základným kapitálom, a. s., Praha. **Obrat za rok 2017 predstavoval 3 614 tis. € a zisk po zdanení 758 tis. €.**

V r. 2018 došlo k predaju poslednej časti Retailu D+E v Radvani v Banskej Bystrici pre spoločnosť RGB White, s. r. o. Zároveň došlo k predaju pozemkov na Rusínskej ul. v Prešove pre spoločnosti SLOSIKO s.r.o. Bratislava a ASKO Invest Slowakei s.r.o. Bratislava. Spoločnosť dosiahla z týchto predajov **obrat za rok 2018 vo výške 3 535 tis. € a zisk po zdanení 687 tis.€.** Začalo sa s výstavbou ciest v areály Hobby Park Sekčov v Prešove. Výstavba pozostávala z rekonštrukcie hlavnej cesty na pozemkoch Mesta Prešov, ktorá bude po kolaudácii v r. 2019 odovzdaná pre SSC. Výstavba pokračovala budovaním vnútro-areálových ciest na vlastných pozemkoch, ktoré budú predané spolu s pozemkami v r. 2019 spoločnostiam SLOSIKO s.r.o. Bratislava, ASKO Invest Slowakei s.r.o. Bratislava a HORNBAACH Baumarkt SK, spol. s r. o. Bratislava.

V r. 2019 sa predpokladá dokončenie vybudovania cestných komunikácií, výstavba inžinierskych sietí a predaj zvyšnej časti pozemkov na južnom území v Prešove pre spoločnosť HORNBAACH Baumarkt SK, spol. s r. o. Bratislava. Z týchto činností sa očakáva obrat vo výške cca 6 mil. €. Na zásobe zostávajú zatiaľ pozemky na severnej strane v Prešove o výmere 23 959 m², ktoré sú predmetom predaja v ďalšom období.

5.2. Predstavenie projektu Radvaň Park – Banská Bystrica

V roku 2018 spoločnosť pokračovala v realizácii projektu Radvaň – Banská Bystrica, ktorý začala realizovať v r. 2010. Spoločnosť ATRIOS s.r.o. mala uzavretú Zmluvu o budúcej zmluve s majiteľmi pozemkov na kúpu pozemkov o celkovej rozlohe cca 150 000 m², na ktorých mala zámer zriadiť retailový park. Predaj územia Retail F,G,D a E bol podmienený prekládkou Suchého potoka, ktorý sa nachádzal na týchto pozemkoch. Spoločnosť v r. 2012 prekládku potoka úspešne dokončila, čím si pripravila podmienky pre predaj všetkých retailov. V priebehu rokov 2010 až 2018 spoločnosť predala celé územie, t. j. retaily A, B, C, D+E, F a G pre spoločnosti

- EUROPA MOBEL Bratislava s.r.o.,
- HANT BA a.s., Považská Bystrica,
- RETAIL C s.r.o., Banská Bystrica,
- Oberbank Leasing Kika Slovakia s.r.o. Bratislava,
- Asko Invest Slowakei s.r.o., Bratislava – Ružinov,
- DEKINVEST, investiční fond s promenným kapitálom, a. s., Praha,
- RGB white, s.r.o. Bratislava.

Spoločnosť ATRIOS s.r.o. vytvorila v Banskej Bystrici projekt obchodnej zóny s názvom Radvaň Park. Novo budovaná nákupná zóna sa nachádza v mestskej časti Radvaň, na území medzi Zvolenskou cestou – výpadovka z a do BB a Sládkovičovou ulicou, ktorá ju napojila na banskobystrické sídliská. Zóna slúži obyvateľom Banskej Bystrice a zároveň celému regiónu. Jej umiestnenie zabezpečuje pozornosť každého prichádzajúceho a odchádzajúceho z mesta. Vstup do zóny a reklamný pylón sú orientované a viditeľné zo Zvolenskej cesty. Koncom roka 2012 bol vybudovaný 2. vstup do zóny cez predĺženie Sládkovičovej ulice.

Na tomto území spoločnosť vybuďovala dopravné riešenie (cesty, chodníky, osvetlenie), vodovod. Spoločnosť okrem predaja pozemkov zabezpečuje aj inžiniersku činnosť pre záujemcov, súvisiacu s vybavením všetkých povolení a rozhodnutí potrebných pre vydanie územných rozhodnutí a stavebných povolení. Pre spoločnosť RETAIL C s.r.o., zabezpečila aj obstaranie výstavby obchodného centra „na kľúč“, t. j. až po obsadenie objektu nájomníkmi s uzavretými nájomnými zmluvami na obdobie 10 rokov. Predaj celého územia v Radvani v Banskej Bystrici bol ukončený v r. 2018.



5.3. Predstavenie projektu Hobby Park Prešov

Pre projekt Hobby Park bola vybraná lokalita Rusínska cesta, ktorá spája sídlisko Sekčov a centrum mesta. Lokalita je zaujímavá z pohľadu blízkych obchodných centier Eperia, Kaufland, Max a iných. Dotvára tak nákupnú zónu a obohacuje ju o nové značky v segmente bývania – nábytok, bytové doplnky, kúpeľne, kuchyne, podlahy, hobby, stavba, a ďalšie.

Hobby Park Prešov bude nákupná zóna zameraná na bývanie a stavbu. Vzniknú tu nové obchodné prevádzky Hornbach, Asko nábytok a SIKO kúpeľne. Tieto medzinárodné značky po niekoľkých rokoch hľadania vhodného pozemku v Prešove odsúhlasili túto lokalitu a môžu tak čoskoro otvoriť brány pre ľudí. Rovnako vytvoria spoločne približne 150 nových pracovných miest. Do mesta príde investícia za približne 12 mil. EUR. Developerom územia, ktorý postaví dopravné riešenie, kompletnú infraštruktúru, a vybuduje novú zelenú zónu pri rieke Sekčov je spoločnosť Atrios s.r.o. spolu s investormi ASKO nábytok, SIKO kúpeľne a Hornbach.





1. fáza projektu pozostáva z Rekonštrukcie Rusínskej cesty a vybudovania novej svetelnej križovatky. Výstavba cesty sa začala na jeseň 2018.

V 2. fáze sa začali budovať objekty ASKO, SIKO a Hornbach. Začiatok výstavby je plánovaný na jar 2019 s otvorením prevádzok v jeseni 2019 a jar 2020.

3. fáza počíta s rozvojom pozemkov v severnej časti územia, ktoré vlastní spoločnosť Atrios. Bola vypracovaná architektonická štúdia pre kancelárske budovy v A štandarde, po ktorých je na základe prieskumu trhu v meste dopyt. Konkrétna podoba projektu bude v ďalšom období upravená na základe rokovaní s mestom Prešov a potenciálnymi partnermi pre prenájom a development.



6. Doplňujúce informácie o účtovnej závierke

- **výskum a vývoj** – spoločnosť nevykonávala výskum a vývoj v r. 2018
- **obstarávanie akcií a podielov vlastných alebo ovládajúcej osoby** – spoločnosť neobstarala v r. 2018 podiely v žiadnej spoločnosti
- **návrh na rozdelenie zisku alebo vyrovnanie straty**
HV r. 2018 vo výške 686 577,- € bude vyplatený ako dividenda v r. 2019
- **informácie o organizačnej zložke v zahraničí** – spoločnosť nemá organizačné zložky v zahraničí
- **vplyv činnosti účtovnej jednotky na životné prostredie a na zamestnanosť** – spoločnosť vykonáva iba obchodnú činnosť, pri ktorej neprodukuje žiadne emisie ani iným spôsobom neznečisťuje životné prostredie. Nezamestnáva žiadnych zamestnancov v pracovnom pomere.
- **udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia** – po skončení účtovného obdobia nenastali žiadne udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili už dosiahnuté výsledky v r. 2018.
- **v organizačno-personálnych vzťahoch** nenastali v r. 2018 v spoločnosti žiadne zmeny.

V Košiciach dňa 11.06.2019

Ing. Peter Jochmann, konateľ