

VINTON DEVELOPMENT, s.r.o.

Výročná správa 2018

1.1.2018 – 31.12.2018



VINTON DEVELOPMENT, s.r.o.
Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava 5

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

O b s a h :

1. Údaje o spoločnosti
2. Finančné ukazovatele spoločnosti
3. Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti
4. Vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie
5. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
6. Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
7. Návrh na rozdelenie zisku
8. Osobitné informácie

P r í l o h y :

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka za obdobie od 1.1.2018 do 31.12.2018

1. Údaje o spoločnosti

Spoločnosť VINTON DEVELOPMENT, s.r.o., so sídlom v Bratislave, ul. Ševčenkova 36, vznikla v roku 2005. Je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo 36251/B. Deň zápisu spoločnosti 28.5.2005.

Hlavnou náplňou spoločnosti je prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb-obstarávateľská činnosť spojená s prenájomom a obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností v meste Bratislava.

Spoločnosť VINTON DEVELOPMENT, s.r.o. patrí medzi spoločnosti poskytujúce služby v oblasti prenájmu nehnuteľností, poskytuje vysokokvalitné služby pre široký okruh stálych klientov. Technické zázemie spoločnosti umožňuje poskytnúť optimálny pomer medzi požadovanou kvalitou služieb a cenou. Je vlastníkom niekoľkých administratívnych budov v Bratislave. Časť z nich boli obstarané kúpou, ďalšie boli obstarané výstavbou. Kompletná realizácia projektov výstavby vyžadovala vysoký objem kapitálu, ktorý bol obstaraný formou úverov. Spoločnosť má silné zázemie, ktoré jej poskytlo zdroje financií. Úvery boli kombinované, čiastočne bankové úvery, značnú časť tvorili úvery poskytnuté od podnikov v skupine, najmä však od materských spoločností.

Identifikačné údaje – základné informácie

Obchodné meno:	VINTON DEVELOPMENT, s.r.o.
IČO:	35938030
DIČ:	2022021958
IČ DPH:	SK2022021958
Adresa sídla:	Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
Obchodný register:	OS BA I, oddiel:Sro, vložka č. 36251/B
Konateľ spoločnosti:	Mgr. Marta Novotná

Štatutárnym orgánom spoločnosti VINTON DEVELOPMENT, s.r.o. je konateľ spoločnosti.

Spoločnosť nemá povinnosť ani dobrovoľne nezriadila dozornú radu.

Činnosť spoločnosti upravuje Zakladateľská listina.

Identifikačné údaje – doplňujúce informácie

Výsledok hospodárenia 2018	55 089
Splatené základné imanie (ú.411)	26 556
Zákonný rezervný fond (ú.421)	2 656

Účtovným obdobím spoločnosti je kalendárny rok. Spoločnosť nemá odštepny závod ani organizačnú zložku v tuzemsku. Spoločnosť nevlastní obchodný podiel v inej spoločnosti. Spoločnosť je vlastnená inou spoločnosťou.

Názov materskej spoločnosti:	Central European Investment Corporation S.A.
Podiel v %:	100 %
Obdobie od:	1.12.2016

Spoločnosť v roku 2018 nezamestnávala vlastných zamestnancov. Všetky služby boli obstarané dodávateľským spôsobom.

Spoločnosť si plní všetky zákonné povinnosti, platenie daní, poistenia, podávanie štatistických výkazov.

K 31.12.2018 spoločnosť nemá voči štátnym orgánom žiadne záväzky po splatnosti.

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 musí neustále prispôbovať.

2. Finančné ukazovatele spoločnosti

Informácia o majetku, záväzkoch a vlastnom imaní spoločnosti v období rokov 2017 – 2018:

SÚVAHA		
Vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch		
STRANA AKTÍV SÚVAHY	ROK 2018	ROK 2017
(netto aktíva v celých eurách)		
A. Neobežný majetok	18 561 404	8 949 574
A.1 Dlhodobý nehmotný majetok	-	-
A.II Dlhodobý hmotný majetok	8 554 006	8 949 574
A.III Dlhodobý finančný majetok	10 000 000	-
B. Obežný majetok	1 155 305	882 936
B.I Zásoby	-	-
B.II Dlhodobé pohľadávky	7 867	-
B.III Krátkodobé pohľadávky	1 435	83 725
B.IV Krátkodobý finančný majetok	-	-
B. V Finančné účty	1 146 003	799 211
C. Časové rozlíšenie	52 113	45 845
STRANA PASÍV SÚVAHY	ROK 2018	ROK 2017
(údaje v celých eurách)		
A. Vlastné imanie	1 391 602	1 336 513
A.I Základné imanie	26 556	26 556
A.II Emisné ážio	0	0
A.III Ostatné kapitálové fondy	1 962 340	1 962 340
A.IV Zákoné rezervné fondy	2 656	2 656
A.V Ostatné fondy zo zisku	-	-
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia	-	-
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov	- 655 039	- 886 581
A. VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	55 089	231 542
B. Záväzky	18 377 220	8 541 842
B.I Dlhodobé záväzky	9 055 114	8 486 718
B.II Dlhodobé rezervy	-	-
B.III Dlhodobé bankové úvery	8 497 328	-
B. IV Krátkodobé záväzky	67 640	50 624

B.V Krátkodobé rezervy	4 500	4 500
B.VI Bežné bankové úvery	752 638	-
B.VII Krátkodobé finančné výpomoci	-	-
C. Časové rozlíšenie	-	-

Komentár k súvahe - aktíva:

Spoločnosť hospodári s vlastným dlhodobým hmotným majetkom (nie prenájatým). Dlhodobý hmotný majetok predstavujú najmä budovy. Opravná položka k dlhodobému majetku nebola tvorená.

Štruktúra majetku spoločnosti odzrkadľuje činnosti, ktoré podnik vykonáva. Podiely obežného a neobežného majetku sú viditeľne rozdielne. Najväčší podiel na celkovom majetku majú: dlhodobý hmotný majetok so svojím zastúpením 43% a dlhodobý finančný majetok 51% vo forme poskytnutého úveru. Objem hmotného majetku poklesol oproti roku 2017 z dôvodu bežného opotrebenia majetku.

Spoločnosť pri svojej činnosti neobstaráva zásoby. Najväčší podiel na obežnom majetku v sledovanom období tvorili finančné účty - peňažné prostriedky na bankových účtoch v pomere 99 % celkového objemu OM.

Spoločnosť nevlastní akcie ani obchodný podiel v inej spoločnosti, dlhodobý finančný majetok vlastní vo forme poskytnutého úveru so splatnosťou v roku 2026.

Celkové pohľadávky tvoria v roku 2018 menej ako 1 % obežného majetku. Pohľadávky z obchodného styku poklesli oproti minulému obdobiu o takmer 90 %.

Časové rozlíšenie aktív predstavujú náklady budúcich období, a to najmä – nájomné platené vopred a paušálne služby platené vopred.

Komentár k súvahe - pasíva:

Celé základné imanie spoločnosti v sume 26 556 eur zapísané v obchodnom registri je splatené.

Vlastné imanie spoločnosti mierne vzrástlo oproti predchádzajúcemu obdobiu o nerozdelený zisk za rok 2017. Spoločnosť k 31.12.2018 nevytvárala ďalší kapitálový fond z príspevkov.

Spoločnosť vytvára zákonný rezervný fond v súlade so Zakladateľskou zmluvou a Obchodným zákonníkom. Krátkodobé rezervy v sume 4 500 EUR sú tvorené na nevyfakturované poradenské služby.

Spoločnosť eviduje v dlhodobých záväzkoch úvery od materskej spoločnosti, ktoré tvoria značnú časť dlhodobých záväzkov. V roku 2018 uzatvorila s veriteľom Tatra banka, a.s.

Zmluvu o splátkovom úvere. Konečná splatnosť bankového úveru bola dohodnutá na deň 30.04.2023.

Časové rozlíšenie pasív predstavujú výnosy budúcich období, a to najmä – nájomné prijaté vopred.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
Vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia

(údaje v celých eurách)	ROK 2018	ROK 2017
ČISTÝ OBRAT	2 205 573	2 133 743
Výnosy z hospodárskej činnosti	2 216 011	2 133 188
I. Tržby z predaja tovaru	-	-
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov	-	-
III. Tržby z predaja služieb	2 205 573	2 005 135
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby	-	-
V. Aktivácia	-	-
VI. Tržby z predaja investičného majetku a zásob	-	120 000
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	10 438	8 053
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 539 981	1 294 900
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru	-	-
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľné dodávky	157 285	133 634
C. Opravné položky k zásobám	-	-
D. Služby	896 054	641 029
E. Osobné náklady	-	-
F. Dane a poplatky	32 818	23 016
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	437 542	430 192
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob	-	52 967
I. Opravné položky k pohľadávkam	-	-
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	16 282	14 062
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	676 030	838 288
Výnosy z finančnej činnosti	184 904	555
Náklady na finančnú činnosť	734 406	527 769
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-549 502	-527 214
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	126 528	311 074
R.1. Daň z príjmov splatná	84 043	19 417
R.2. Daň z príjmov odložená	-12 604	60 115
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	55 089	231 542

Komentár k výkazu ziskov a strát (výsledovka):

Spoločnosť zaznamenala nárast tržieb z predaja služieb o 10%, ktorý bol spôsobený uzatvorením nových nájomných zmlúv a indexáciou cien nájomného. Celkový výsledok hospodárenia v sume 55 089 EUR je tvorený najmä v hospodárskej oblasti. Vo finančnej oblasti spoločnosť dosiahla stratu spôsobenú najmä úrokmi z úverov. Nárast nákladov o 39% na ostatné služby bol spôsobený nárastom cien dodávateľských služieb, zvýšenou investíciou do opráv a údržby majetku spoločnosti.

3. Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti

Spoločnosť bola založená v roku 2005 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 spoločnosť neustále prispôsobuje.

Spoločnosť nepretržite investuje do obnovy budov. V nasledujúcom období spoločnosť plánuje investície do hmotného majetku, obnovenie kancelárskych priestorov a spoločných priestorov budov.

Informácie o rizikách

Spoločnosť neidentifikovala žiadne špecifické významné riziká a neistoty, okrem všeobecne známych rizík podnikania alebo prípadných udalostí vyššej moci. Prognóza pre ďalšie obdobie je stabilná.

4. Vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie

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

Spoločnosť svojou činnosťou prevádzkuje vlastné budovy. Spoločnosť produkuje bežný komunálny odpad. Vývoz komunálneho odpadu je realizovaný mestom, v ktorom sa budova nachádza. Odpadové hospodárstvo je riadené v súlade s platnou legislatívou. Spoločnosť sa svojou činnosťou snaží o ochranu životného prostredia.

Spoločnosť má za to, že vysokú kvalitu poskytovaných služieb vo veľkej miere ovplyvňuje kvalita technologického stavu budov, preto neustále investuje do rozvoja.

Náročné výzvy, ktoré má podnik pred sebou si vyžadujú kvalifikovaných dodávateľov, na čo prihliada v oblasti zdrojov. Spoločnosť dlhodobo dbá aj o bezpečnosť pri práci v priestoroch budov.

5. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V sledovanom období spoločnosť nevynakladala žiadne náklady na výskum a vývoj.

6. Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

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

Okrem vyššie uvedeného sa po dátume účtovnej závierky nevyskytli žiadne významné udalosti, ktoré by si vyžadovali vykázanie v účtovnej závierke k 31. decembru 2018 alebo úpravu vykázaných údajov.

7. Návrh na rozdelenie zisku

Spoločnosť vytvorila za rok 2018 účtovný zisk po zdanení vo výške 55 089 EUR. Rezervný fond je vytvorený v maximálnej výške v súlade so Zakladateľskou listinou. Na valné zhromaždenie bude predložený návrh na nasledovné použitie zisku – preúčtovanie na účet 428-Nerozdelený zisk minulých rokov.

8. Osobitné informácie

Organizačnú zložku v zahraničí spoločnosť nemá.

Spoločnosť v období, za ktoré sa podáva výročná správa, nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely.

Spoločnosť nie je subjektom verejného záujmu tak, ako ho definuje § 2 ods. 14 zákona o účtovníctve.

Informácie o ročnej správe o platbách orgánom verejnej moci (§ 20 ods. 2 zákona o účtovníctve) – bez náplne.

Spoločnosť nepoužíva finančné nástroje, preto nemá povinnosť uviesť špecifické informácie o cieľoch a metódach riadenia rizík.

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

Audit účtovnej závierky za obdobie od 1.1.2018 do 31.12.2018 vykonala audítorská spoločnosť BMB Partners, s.r.o., Zámocká 34, 811 01 Bratislava, v zastúpení: Ing. Diana Mihályi, Zodpovedný audítor, č. licencie SKAU 1013, ktorú spoločníci spoločnosti vykonávajúci pôsobnosť valného zhromaždenia dňa 28.11.2018 navrhli a schválili za externého audítora spoločnosti pre účtovné obdobie od 1.1.2018 do 31.12.2018.

Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená ako riadna účtovná závierka podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018.

V Bratislave, dňa 31.05.2019



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a štatutárnemu orgánu spoločnosti VINTON DEVELOPMENT, s.r.o.

Správa z auditu účtovnej závierkyNázor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti VINTON DEVELOPMENT, s.r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2018, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2018 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing - ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a štatutárnemu orgánu spoločnosti VINTON DEVELOPMENT, s.r.o.

vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov*Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe*

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami,

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a štatutárnemu orgánu spoločnosti VINTON DEVELOPMENT, s.r.o.

ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2018 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.



BMB Partners s.r.o.
Zámocká 34, 811 01 Bratislava
Licencia SKAU č. 245

Bratislava 31. mája 2019



Mihályi
Diana Mihályi
zodpovedný audítor
Licencia SKAU č.1013