

Zuckerman del byty, s. r. o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2017

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Zuckermandel byty, s. r. o. ZA ROK 2017:

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti

Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Udalosti ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2018

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Návrh na rozdelenie zisku

Štruktúra vlastníkov Spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

II. PRÍLOHY:

1. Dodatok správy nezávislého audítora k výročnej správe
2. Účtovná závierka k 31. decembru 2017

Konanie menom

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

V mene Spoločnosti

Obchodné meno: Zuckermandel byty, s. r. o.
Sídlo spoločnosti: Dvořákovo nábrežie 10
Bratislava 811 02
IČO: 47 810 955
Deň zápisu: 17.06.2014
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie: 5 000,- EUR
Zápis v OR: vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka:
99304/B
(ďalej len „Spoločnosť“)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 23.05.2014 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 17.06.2014 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 99304/B Spoločnosť bola založená za účelom poskytovania širokého spektra služieb v oblasti nehnuteľností, v poslednom období realizovala výstavbu obytného komplexu Zuckermandel byty spojeného s kancelárskymi a obchodnými priestormi.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Hlavným predmetom činnosti Spoločnosti je poskytovanie služieb v oblasti výstavby nehnuteľností, prenájmu a sprostredkovateľských činností. Ďalšími činnosťami Spoločnosti sú:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- reklamné a marketingové služby,
- finančný leasing
- prieskum trhu a verejnej mienky

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Štatutárny orgán

Konateľ je štatutárnym orgánom, ktorý koná v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

V roku 2017 mal štatutárny orgán Spoločnosti jedného člena, voleného a odvolávaného valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

Konateľ

Ing. Ivan Orihel
262
Dubovany 922 08

Konanie menom spoločnosti:

V mene Spoločnosti koná a podpisuje konateľ samostatne.

Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti. Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

Ostatné informácie:

Spoločnosť nemala v účtovnom období žiadnych zamestnancov. Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods.6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1.1.2017 do 31.12. 2017. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern). Účtovná závierka Spoločnosti za rok 2016 bola schválená dňa 25.09.2017 Rozhodnutím jediného spoločníka vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti.

Hospodárska činnosť Spoločnosti nepredstavuje žiadne riziko a nemá žiaden dopad na kvalitu životného prostredia.

Spoločnosť nie je vystavená žiadnym významným rizikám ani neistotám.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť bola založená v júni 2014 za účelom zabezpečovania širokého spektra služieb v oblasti výstavby a prenájmu nehnuteľností. V sledovanom období poskytovala Spoločnosť služby vyplývajúce z predmetu jej činnosti. Hlavným projektom Spoločnosti bola realizácia výstavby nového polyfunkčného mestského centra Zuckermandel v Bratislave. Cieľom je vytvoriť novú štvrť pod Bratislavským hradom s historickým akcentom. Nachádza sa tu spolu 185 bytových jednotiek, ďalej kancelárske, obchodné a skladové priestory, a tiež parkovacie miesta. Kolaudácia stavby prebieha po jednotlivých blokoch. Kolaudačné rozhodnutie bloku A a časti bloku D nadobudlo právoplatnosť 27.3.2017. Zvyšok bloku D bol právoplatne skolaudovaný už 17.1.2017. Kolaudácia bloku C – juh nadobudla právoplatnosť dňa 3.4.2017. Blok CX bol právoplatne skolaudovaný 14.9.2017 a kolaudačné rozhodnutie na posledný blok – CY – nadobudlo právoplatnosť 29.12.2017.

V roku 2017 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia - zisk v celkovej výške po zdanení 4 275 145 EUR. Najväčšou mierou sa na dosiahnutom kladnom výsledku hospodárenia podieľali tržby za predaj nehnuteľností.

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2017 rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2018.

Hospodársky výsledok za rok 2016 - strata vo výške -676 403 EUR bola rozhodnutím valného zhromaždenia prevedená na účet Neuhradená strata minulých rokov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

v EUR	2017	2016	2015
Aktíva celkom	59 707 298	63 273 201	37 503 086
Neobežný majetok	27 666 335	7 402 388	7 254 027
Obežný majetok	31 972 375	55 842 238	30 232 753
Časové rozlíšenie	68 588	28 575	16 306

Pasíva celkom	59 707 298	63 273 201	37 503 086
Základné imanie	5 000	5 000	5 000
Kapitálové fondy	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	- 2 305 343	-1 628 940	-496 538
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	4 275 145	-676 403	-1 132 402
Závazky	57 498 693	65 573 544	39 127 026
Časové rozlíšenie	233 803	0	0

Ukazovatele finančnej situácie

	2017	2016	2015
Celková zadlženosť	96,30%	103,64%	104,33%
Dlhodobá zadlženosť	1,94%	87,60%	87,94%
Okamžitá likvidita	0,06	0,32	0,06
Bežná likvidita	0,09	0,78	0,99
Celková likvidita	0,57	5,65	4,92

Celková zadlženosť = závazky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé závazky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé závazky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé závazky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé závazky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2017	2016	2015
Rentabilita celkového kapitálu ROA	12,41%	2,68%	0,95%
Rentabilita tržieb	13,55%	-196,29%	-390,91%
Rentabilita základného imania	85 503%	-13 528%	-22 648%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	216,48%	-	-

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a závazky

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

(Ukazovateľ nie je uvedený, nakoľko Spoločnosť vykázala v sledovanom období záporné vlastné imanie)

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po 31.12.2017 nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2018

V roku 2018 sa Spoločnosť bude usilovať o dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku a efektívne hospodárenie Spoločnosti. Spoločnosť si ponechala vo svojej správe časť nebytových priestorov, ktoré boli vybudované v rámci výstavby projektu, a ktoré bude v budúcom období prenajímať, zvyšnú časť priestorov ponúka aktívne na predaj.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2017 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2018 investovať do tejto oblasti.

NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2017 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2017 dosiahla Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 4 275 145 EUR. O rozdelení zisku rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2018. Návrh štatutárneho orgánu, vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia, je prevod na nerozdelený zisk minulých rokov.

ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra bola k 31.12.2017 nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
LACEASUB INVESTMENTS LIMITED, Cyprus	4 250	85	85
ARACAJU TRADING LIMITED, Cyprus	750	15	15
Spolu	5 000	100	100

Dňa 17.04.2018 došlo k zmene vo vlastníckej štruktúre Spoločnosti. Vlastnícka štruktúra bola ku dňu zostavenia výročnej správy nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED, Cyprus	5 000	100	100
Spolu	5 000	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

V Bratislave dňa 13.09.2018

.....
Ing. Ivan Orihel
Konateľ
Zuckermandel byty, s. r. o.