

**Výročná správa spoločnosti VERED, a.s.
za rok 2018**

Obsah výročnej správy

Základné údaje o spoločnosti	3
Vývoj spoločnosti - nefinančné informácie.....	3
Analýza ekonomických a finančných ukazovateľov.....	4
Vplyv činnosti účtovnej jednotky na životné prostredie	6
Vplyv činnosti účtovnej jednotky na zamestnanosť	6
Udalosti osobitného významu po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa.....	6
Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti.....	7
Návrh na rozdelenie zisku	7
Záver.....	7

Základné údaje o spoločnosti

Názov:	VERED, a.s.
Právna forma:	akciová spoločnosť
Základné imanie:	497 910 €
Štatutárny orgán:	Predstavenstvo v zložení: Dr. Oz Furth – predseda predstavenstva Haim Arbiv – člen predstavenstva
Sídlo spoločnosti:	Mlynské nivy 73 821 05 Bratislava
IČO:	35 707 348
Predmet činnosti:	- kúpa tovaru za účelom jehopredaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti - sprostredkovanie obchodu - reklamné činnosti - prenájom nebytových priestorov - vykonávanie služieb záznamu a spracovania zvuku v rozsahu voľnej živnosti - ekonomický, organizačný a účtovný poradca

Vývoj spoločnosti

Spoločnosť VERED a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená dňa 14.01.1997 ako spoločnosť BONTON a.s. zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 1263/B. Hlavným predmetom podnikania spoločnosti je v súčasnosti prenájom nebytových priestorov.

Spoločnosť je výlučným vlastníkom administratívnej budovy so súpisným číslom 1711 nachádzajúcej sa na ulici Mlynské nivy číslo 73 v Bratislave (ďalej aj ako „Trade Center I“), ako aj administratívnej budovy so súpisným číslom 16547 (ďalej aj ako „Trade Center II“) a parkovacieho domu so súpisným číslom 16548 nachádzajúcich sa na ulici Mlynské nivy 71 v Bratislave.

Administratívna budova a parkovací dom s adresou Mlynské nivy 71 boli postavené a skolaudované koncom roka 2007. Staršia administratívna budova umiestnená na ulici Mlynské nivy 73 prešla v priebehu uplynulých niekoľkých rokov rozsiahlou rekonštrukciou a modernizáciou. V posledných rokoch spoločnosť vynakladala čo najväčšie úsilie na to, aby zabezpečila čo najväčšiu obsadenosť v týchto nových a modernizovaných administratívnych priestoroch.

Vzhľadom na pozitívny trend vývoja tržieb Spoločnosti možno konštatovať, že jej finančná situácia je stabilizovaná a aj vďaka vynaloženým investíciám sa Spoločnosti darí postupne utvrdzovať si svoje stabilné miesto na trhu, čomu nasvedčujú aj finančné ukazovatele.

Analýza ekonomických a finančných ukazovateľov

Porovnanie tržieb

(údaje sú uvedené v EUR)

	rok 2017	rok 2018
Tržby z hlavnej činnosti	2 239 100	2 290 213
Predaj dlhodobého hmotného majetku a materiálu	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	2 384	17 256
Pridaná hodnota	1 408 085	1 485 970

V porovnaní s rokom 2017 Spoločnosť vykázala tržby z hlavnej činnosti vyššie o 51 113 EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 2,28%. Pridaná hodnota zaznamenala takisto nárast oproti roku 2017 o 77 885 EUR, v percentuálnom vyjadrení o 5,53 %.

Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti zaznamenali medziročný nárast o sumu 14 872 EUR, čo predstavuje zmenu o 623,82 %.

Porovnanie nákladov

(údaje sú uvedené v EUR)

	rok 2017	rok 2018
Náklady na materiál, energiu a ostatné dodávky	110 937	113 823
Služby	720 120	690 420
Osobné náklady	121 437	130 850
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	9 182	17 516
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 229 391	1 215 739

Rok 2018 bol charakteristický poklesom nákladov a s ním spojeným rastom pridanej hodnoty. Náklady na materiál, energiu v roku 2018 v porovnaní s rokom 2017 mierne rástli o sumu 2 886 EUR v percentuálnom vyjadrení je to o 2,60%. Relatívne nízka úroveň týchto nákladov súvisí so skoro maximálnou obsadenosťou budovy ako aj tým, že sa v roku 2018 realizovalo pomerne málo fitoutov.

Náklady na služby v roku 2018 klesli, a to o sumu 29 700 EUR, čo predstavuje 4,12% pokles.

Osobné náklady (mzdové náklady a náklady na sociálne zabezpečenie) v roku 2018 zaznamenali oproti roku 2017 nárast o 9 413 EUR, čo zodpovedá 7,75 %.

Celkové náklady na hospodársku činnosť poklesli o sumu 13 652 EUR čo činí v porovnaní s rokom 2017 pokles o 1,10 %.

Porovnanie hospodárskych výsledkov

(údaje sú uvedené v EUR)

	rok 2017	rok 2018
Hospodársky výsledok pred zdanením	734 571	867 209
Hospodársky výsledok po zdanení	545 070	685 560

V roku 2018 Spoločnosť dosiahla hospodársky výsledok po zdanení vyšší o sumu 140 490 EUR a to hlavne z dôvodu kombinácie nárastu výnosov a poklesu nákladov.

Závázky

Spoločnosť vykazuje k 31.12.2018 celkové záväzky vo 11 556 647 EUR, čo predstavuje oproti roku 2017 pokles a to o sumu 650 081 EUR, v percentuálnom vyjadrení to činí 5,33 %.

Z celkových záväzkov krátkodobé záväzky činia 899 046 EUR, v porovnaní so stavom k 31.12.2017 kedy krátkodobé záväzky boli 913 618 EUR, to znamená pokles k 31.12.2018 o 14 572 EUR.

Stav dlhodobých bankových úverov bol k 31.12.2018 9 852 834 EUR. V porovnaní s predchádzajúcim rokom sa stav znížil o 690 000 EUR.

Pohľadávky

K 31.12.2018 Spoločnosť vykázala krátkodobé pohľadávky po zohľadnení opravných položiek k pohľadávkam v sume 3 328 920 EUR oproti roku 2017 vykazuje sumu pohľadávok o 357 543 EUR nižšiu.

Opravné položky k pohľadávkam sa vytvárajú za účelom zreálnenia hodnoty pohľadávok. Opravné položky boli vytvorené k 31.12.2018 v sume 17 166 EUR, čo predstavuje 0,52 % z krátkodobých pohľadávok.

Hlavné finančné ukazovatele

	rok 2017	rok 2018
okamžitá likvidita (finančný majetok/krátkodobé záväzky)	0,67	0,67
bežná likvidita (finančný majetok+pohl'adávky/krátkodobé záväzky)	4,70	2,77
celková likvidita (obežný majetok/krátkodobé záväzky)	4,72	2,77
rentabilita tržieb (zisk/tržby z predaja tovaru a služieb)	24,32%	29,93%
rentabilita celkového kapitálu (zisk/vlastné imanie+záväzky)	3,84%	4,81%
celková zadlženosť (záväzky/majetok)	85,97%	81,06%

Vplyv činnosti účtovnej jednotky na životné prostredie

Spoločnosť dodržiava všetky právne normy týkajúce sa životného prostredia. Spoločnosť platí poplatky za zber odpadu. Svojou činnosťou neprodukuje odpad, ktorý by osobitne zaťažoval životné prostredie.

Vplyv činnosti účtovnej jednotky na zamestnanosť

Spoločnosť k 31.12.2018 zamestnáva 10 zamestnancov. Osobné náklady za rok 2018 činili sumu 130 850 EUR. Spoločnosť neplánuje prepúšťať zamestnancov, snaží sa o ich vzdelávanie a stabilizáciu.

Udalosti osobitného významu po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Po skončení účtovného obdobia v Spoločnosti nenastali žiadne udalosti, ktoré by boli hodné zreteľa a ktoré by bolo potrebné uviesť vo výročnej správe.

Predpokladaný budúci vývoj

Na základe dosiahnutých finančných výsledkov sú všetky predpoklady, aby si Spoločnosť aj v ďalšom období postupne zlepšovala a stabilizovala svoju pozíciu na trhu s dôrazom práve na stabilizáciu pozície.

V nasledujúcich rokoch bude Spoločnosť vynakladať úsilie najmä na to, aby sa jej podarilo obsadiť zvyšnú kapacitu voľných priestorov ako aj na to, aby aj naďalej udržiavala existujúci štandard poskytovaných služieb pre súčasných a budúcich nájomníkov administratívnych budov a parkovacieho domu.

Návrh na rozdelenie zisku

Zisk, ktorý Spoločnosť vykázala za rok 2018 vo výške 685 560 EUR prevedie na nerozdelené zisky.

Záver

Neoddeliteľnou prílohou tejto výročnej správy je:

- ☐ účtovná závierka Spoločnosti zostavená k 31.12.2018, ktorá sa skladá zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok
- ☐ správa audítora k tejto účtovnej závierke,
- ☐ správa audítora k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe.

V Bratislave, Jún 2019


Podpis štatutárneho orgánu