

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a konateľom spoločnosti ZÁHRADNÉ MESTO, s.r.o.:

k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. 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“)

- I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti ZÁHRADNÉ MESTO, s.r.o. (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2018, uvedenú vo výročnej správe Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 13. marca 2019 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti ZÁHRADNÉ MESTO, s.r.o. (ďalej len „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 tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz 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 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 zachovávame 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.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš 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, 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 dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

25. novembra 2019
Pezinok, Slovenská republika

AB Audit & Consulting, s.r.o.
Licencia UDVA č. 355

Ing. Alena Behanová, štatutárny audítor
Licencia UDVA č. 903



ZÁHRADNÉ MESTO, S.R.O.

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2018

(Zostavená dňa 23.9.2019)

Materiál na valné zhromaždenie spoločnosti

I. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno:	ZÁHRADNÉ MESTO, s. r. o.
Sídlo:	Zámocká 36, 811 01 Bratislava
IČO:	48 096 504
Deň zápisu:	26.3.2015
Štatutárny orgán:	Ing.arch. Peter Vavrica - konateľ MUDr. Ľubica Ondrušová - konateľ

Hlavný predmet činnosti:

- developerská činnosť
- kúpa, predaj a prenájom nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

II. Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti a stave majetku za rok 2018

2.1. PODNIKATEĽSKÁ ČINNOSŤ

2.1.1. Charakter a poslanie spoločnosti

Spoločnosť ZÁHRADNÉ MESTO, s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je obchodnou spoločnosťou podľa zákona č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov založenou za účelom podnikateľskej činnosti. Spoločnosť je samostatnou právnickou osobou, v právnych vzťahoch môže svojim menom nadobúdať práva a zaväzovať sa, nesie majetkovú zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov, má právo na ochranu proti neoprávneným zásahom do svojej podnikateľskej činnosti.

Svojim poslaním a podnikateľským profilom sa spoločnosť zaraduje medzi subjekty pôsobiace na slovenskom trhu najmä v oblasti developerských a poradenských služieb zahŕňajúcich inžiniersku činnosť, projektovanie a uskutočňovanie stavieb, správa a obchod s nehnuteľnosťami.

Spoločnosť sa zameriava na širokú škálu klientov a jej cieľom je presadiť sa na stále sa rozvíjajúcom trhu s nehnuteľnosťami.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

2.1.2. Nosné zámery v podnikateľskej činnosti spoločnosti na rok 2018 a na ďalšie obdobie

Výsledky hospodárskej činnosti dosiahnuté spoločnosťou v roku 2018 principiálne dokumentujú dosahovanie stanovených cieľov spoločnosti na uvedené obdobie.

Pre nasledujúce obdobie vedenie spoločnosti vo sfére jej podnikateľskej činnosti vytýčilo ako strategický cieľ zabezpečovať nadalej plne kvalifikovaný výkon činností spojených s poskytovaním odborných služieb najmä vo sfére uskutočňovania stavebných projektov a odborného poradenstva v oblasti nehnuteľností.

Spoločnosť sa preto bude primárne orientovať na zintenzívnenie a na ďalšie skvalitňovanie poskytovania uvedených činností a prípravu nových projektov.

Osobitnú pozornosť vo svojej činnosti v stanovených oblastiach bude spoločnosť venovať zohľadňovaniu nových trendov v podnikaní na základe vplyvu členstva Slovenskej republiky v Európskej únii, ktorého súčasťou je aj pristupovanie k právu krajín Európskych spoločenstiev.

Na báze výsledkov dosiahnutých v minulom období a definovaného strategického zámeru bol spracovaný finančný plán spoločnosti na rok 2019. Výhodiskom pre jeho zostavenie bola hlavne identifikácia súčasných ako aj budúcich možností spoločnosti pri zhodnotení výhodnosti finančných podmienok realizácie.

2.2. NÁKLADY, VÝNOSY A VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA

V roku 2018 boli v rámci realizovaných podnikateľských aktivít spoločnosti dosiahnuté nasledovné výsledky hospodárenia:

*Celkové výnosy spoločnosti v roku 2018 zaznamenali hodnotu **2 263 142 Eur**, náklady dosiahli celkový objem **2 155 664 Eur** pri kladnom výsledku hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení **107 478 Eur**.*

Na **výnosoch** sa najväčšou mierou podieľali tržby z predaja vlastných výrobkov v celkovej hodnote 4 177 776 Eur.

Druhou významnou položkou boli výnosy z predaja tovaru v celkovej hodnote 501 342 Eur, zároveň, výnosy v roku 2018 obsahovali zápornú položku – Zmena stavu vnútroorganizačných zásob v sume – 2 447 874 eur.

Štruktúru výnosov v absolútnom a percentuálnom vyjadrení obsahuje tabuľka č.1.

Tabuľka č.1

Výnosy 2018	v Eur	v%
<i>Tržby z predaja tovaru</i>	501 342	22,15%
<i>Tržby z predaja vlastných výrobkov</i>	4 177 776	184,60%
<i>Tržby z predaja služieb</i>	27 320	1,21%
<i>Zmena stavu vnútroorganizačných zásob</i>	-2 447 874	-108,16%
<i>Aktivácia</i>	0	0
<i>Tržby z predaja DHM a DNM</i>	0	0
<i>Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti</i>	1 100	0,049%
<i>Finančné výnosy</i>	3 478	0,15%
Výnosy spolu	2 263 142	100%

Najvýraznejšiu **nákladovú položku** predstavovali Služby v celkovom objeme 1 590 880 Eur (v percentuálnom vyjadrení 73,80 % z celkových nákladov).

K významným nákladovým položkám patrili taktiež Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru v celkovej sume 486 752 Eur (percentuálne 22,58 % z celkových nákladov).

Štruktúru nákladov v absolútnom a percentuálnom vyjadrení obsahuje tabuľka č.2.

Tabuľka č.2

NÁKLADY 2018	v Eur	v %
<i>Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru</i>	486 752	22,58%
<i>Spotreba materiálu, energie a ost. Neskladovateľných dodávok</i>	17 340	0,80%
<i>Opravné položky k zásobám</i>	0	0%
Služby	1 590 880	73,80%
<i>Osobné náklady</i>	0	0%
<i>Dane a poplatky</i>	6 133	0,28%
<i>Odpisy a OP k DNM a DHM</i>	1 966	0,09%
<i>Zostatková cena predaného majetku a materiálu</i>	0	0%
<i>Opravné položky k pohľadávkam</i>	400	0,02%
<i>Ostatné náklady na hospodársku činnosť</i>	1 649	0,08%
<i>Finančné náklady</i>	28 467	1,32%
<i>Daň z príjmov</i>	22 077	1,02%
Náklady spolu	2 155 664	100%

V nasledujúcej tabuľke je znázornený výsledok hospodárenia spoločnosti v členení na výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a výsledok hospodárenia po zohľadnení dane z príjmov.

Tabuľka č.3

VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA 2018	v Eur
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	154 544
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-24 989
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	129 555
Daň z príjmov	22 077
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	107 478

2.3. MAJETOK A ZDROJE KRYTIA

K 31.12.2018 predstavoval **majetok (aktíva)** spoločnosti netto hodnotu **1 818 925 Eur.**

Najvýraznejšou **položkou majetku** spoločnosti bol dlhodobý finančný majetok v celkovom objeme 1 024 407 Eur (percentuálne vyjadrené 56,32 % z celkového majetku).

Relevantnými položkami majetku boli taktiež zásoby v celkovom objeme 473 811 Eur (percentuálne vyjadrené 26,05 % z majetku) a pohľadávky v objeme 277 162 Eur (percentuálne vyjadrené 15,24 %).

Štruktúru majetku v absolútnom a percentuálnom vyjadrení obsahuje tabuľka č.4

Tabuľka č.4

AKTÍVA 2018	v Eur	v. %
<i>Dlhodobý nehmotný majetok</i>	0	0,00%
<i>Dlhodobý hmotný majetok</i>	1 472	0,08%
<i>Dlhodobý finančný majetok</i>	1 024 407	56,32%
<i>Pohľadávky</i>	277 162	15,24%
<i>Zásoby</i>	473 811	26,05%
<i>Krátkodobý finančný majetok</i>	0	0,00%
<i>Finančné účty</i>	42 073	2,31%
<i>Časové rozlíšenie</i>	0	0,00%
Aktíva spolu	1 818 925	100%

Najvýznamnejším **zdrojom krytia** majetku spoločnosti bol Výsledok hospodárenia minulých rokov v celkovom objeme 1 026 494 Eur (percentuálne 56,43 % z celkových zdrojov krytia majetku).

V poradí druhým najrelevantnejším zdrojom krytia boli Záväzky v celkovom objeme 629 953 Eur (percentuálne vyjadrené 34,63 % z celkových zdrojov krytia majetku).

Štruktúru zdrojov krytia v absolútnom a percentuálnom vyjadrení obsahuje tabuľka č. 5.

Tabuľka č.5

PASÍVA 2018	v Eur	v %
Základné imanie	50 000	2,75%
Zákonné rezervné fondy	5 000	0,27%
Oceňovacie rozdiely z preceňovania	0	0%
Výsledok hospodárenia z minulých rokov	1 026 494	56,43%
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	107 478	5,91%
Záväzky	629 953	34,63%
z toho Rezervy	2 330	1,28%
z toho Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	0	0
Pasíva spolu	1 818 925	100%

2.4. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia a do dňa zostavenia účtovnej závierky

V období od skončenia účtovného obdobia do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti osobitného významu, vyžadujúce si zverejnenie vo výročnej správe.

2.5. Zamestnanosť

Priemerný prepočítaný evidovaný počet zamestnancov v spoločnosti v roku 2018 bol 0.

2.6. Vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie

Cieľom spoločnosti je udržať svoj vplyv na životné prostredie na najnižšej možnej úrovni a vykonávať svoju činnosť v súlade s platnými zákonmi SR v oblasti životného prostredia.

2.7. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevykonávala žiadnu činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

2.8. Nadobudnutie obchodných podielov

Spoločnosť nenadobudla žiadny obchodný podiel v inej spoločnosti počas roka 2018.

III. Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia spoločnosti

Podľa riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2018 spoločnosť vykázala zisk v celkovej výške **107 477,50 EUR** (slovom stosedemtisícštyristosedemdesiatsedem eur a päťdesiat centov).

Konatelia spoločnosti navrhujú, aby spoločníci v zmysle Čl. XV Spoločenskej zmluvy spoločnosti a v súlade s ustanoveniami § 67, § 124, a § 123 Obchodného zákonníka rozhodli, že zisk spoločnosti vykázaný za rok 2018, bude rozdelený a použitý nasledovne:

- celý zisk v sume **107 477,50 EUR** (slovom stosedemtisícštyristosedemdesiatsedem eur a päťdesiat centov) zostane v spoločnosti ako nerozdelený zisk a preúčtuje sa na účet - nerozdelený zisk minulých rokov.

IV. Vývoj finančnej situácie za obdobie 2017 - 2018

Tabuľka č. 6

Štruktúra výsledku hospodárenia k 31.12.

	2017	2018
NÁKLADY	v Eur	v Eur
<i>Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru</i>	691 289	486 752
<i>Spotreba materiálu, energie a ost. Neskladovateľných dodávok</i>	17 313	17 340
<i>Opravné položky k zásobám</i>	0	0
<i>Služby</i>	3 158 062	1 590 880
<i>Osobné náklady</i>	0	0
<i>Dane a poplatky</i>	7 469	6 133
<i>Odpisy a OP k DNM a DHM</i>	1 966	1 966
<i>Zostatková cena predaného majetku a materiálu</i>	0	0
<i>Opravné položky k pohľadávkam</i>	0	400
<i>Ostatné náklady na hospodársku činnosť</i>	355	1 649
<i>Finančné náklady</i>	53 865	28 467
<i>Daň z príjmov</i>	283 275	22 077
Náklady spolu	4 213 594	2 155 664
VÝNOSY	v Eur	v Eur
<i>Tržby z predaja tovaru</i>	0	501 342
<i>Tržby z predaja vlastných výrobkov</i>	7 634 892	4 177 776
<i>Tržby z predaja služieb</i>	-35 549	27 320
<i>Zmena stavu vnútroorganizačných zásob</i>	-2 556 387	-2 447 874
<i>Aktivácia</i>	0	0
<i>Tržby z predaja DHM a DNM</i>	0	0
<i>Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti</i>	236 206	1 100
<i>Finančné výnosy</i>	1 325	3 478
Výnosy spolu	5 280 487	2 263 142
VÝSLEDKO HOSPODÁRENIA	v Eur	v Eur
<i>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</i>	1 402 708	154 544
<i>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</i>	-52 540	-24 989
<i>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</i>	1 350 168	129 555
<i>Daň z príjmov</i>	283 275	22 077
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 066 893	107 478


Štruktúra majetku, vlastného imania a záväzkov k 31.12.

Tabuľka č.7


	2017	2018
AKTÍVA	v Eur	v Eur
<i>Dlhodobý nehmotný majetok</i>	0	0
<i>Dlhodobý hmotný majetok</i>	3 438	1 472
<i>Dlhodobý finančný majetok</i>	50 606	1 024 407
<i>Pohľadávky</i>	363 868	277 162
<i>Zásoby</i>	3 400 941	473 811
<i>Krátkodobý finančný majetok</i>	0	0
<i>Finančné účty</i>	540 813	42 073
<i>Časové rozlíšenie</i>	0	0
Aktíva spolu	4 359 666	1 818 925
PASÍVA	v Eur	v Eur
<i>Základné imanie</i>	50 000	50 000
<i>Zákonné rezervné fondy</i>	1 206	5 000
<i>Oceňovacie rozdiely z preceňovania</i>	0	0
<i>Výsledok hospodárenia z minulých rokov</i>	-40 460	1 026 494
<i>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie</i>	1 066 893	107 478
<i>Záväzky</i>	3 282 027	629 953
<i>z toho Rezervy</i>	0	2 330
<i>z toho Bankové úvery a výpomoci</i>	1 150 203	0
<i>Časové rozlíšenie</i>	0	0
Pasíva spolu	4 359 666	1 818 925

V. Účtovná závierka

Je uvedená samostatne.



Ing. arch. Peter Vavrica
konateľ
Záhradné mesto, s.r.o.



MUDr. Ľubica Ondrušová
konateľ
Záhradné mesto, s.r.o.