

TORES, a.s., Pribylinská 4, 831 04 Bratislava

Výročná správa 2019

TORES, a.s.

Legislatívny rámec pre výročnú správu

Spoločnosť nemá povinnosť auditu podľa § 19 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a povinnosť vyhotoviť výročnú správu má podľa § 192 ods.2 Obchodného zákonníka.

Táto výročná správa nepodlieha overeniu audítorom do jedného roka od skončenia účtovného obdobia. Táto výročná správa bude elektronicky uložená do registra účtovných závierok a jeho cestou aj do zbierky listín obchodného registra tak, ako to ustanovuje § 192 ods. 3 Obchodného zákonníka.

Obsah výročnej správy:

- 1) Identifikačné údaje
- 2) Povinné informácie
- 3) Ďalšie informácie
- 4) Povinné prílohy
- 5) Ďalšie prílohy

1) Identifikačné údaje – základné informácie

Obchodné meno:	TORES, a.s.
IČO:	35 843 977
DIČ:	2021689505
IČ DPH:	SK2021689505
Adresa sídla:	Pribylinská 4, 831 04 Bratislava
Obchodný register:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3008/B
Predstavenstvo spoločnosti:	Ing. František Tajcnár – predseda Ing. Ladislav Kušnyer – podpredseda Andrea Teťáková - člen
Dozorná rada spoločnosti:	Gabriela Kušnyerová – predseda Ing. Roman Teťák - podpredseda Mgr. Slávka Tajcnárová - člen

Štatutárnym orgánom spoločnosti TORES, a.s. je predstavenstvo spoločnosti. Spoločnosť zriadila dozornú radu. Činnosť spoločnosti upravujú Stanovy spoločnosti.

Identifikačné údaje – doplňujúce informácie

Výsledok hospodárenia 2019	Zisk 416 732 eur
Splatené základné imanie (účet 411)	996 000 eur
Zákonný rezervný fond (účet 417a 421)	99 618 eur
Počet akcií spoločnosti/menovitá hodnota	300/3 320 eur
Hlavná činnosť	Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností /realitná činnosť/

Účtovným obdobím spoločnosti je kalendárny rok. Spoločnosť nemá odštepny závod ani organizačnú zložku v tuzemsku. Spoločnosť nie je vlastnená inou spoločnosťou, akcionármi spoločnosti sú Ing. František Tajcnár s 20 % podielom na základnom imaní, Ing. Roman Teťák so 40 % podielom na základnom imaní a Ing. Ladislav Kušnyer rovnako so 40 % podielom na základnom imaní. Spoločnosť vlastní obchodné podiely a členské vklady v iných spoločnostiach:

AG Consult, s.r.o., Mudroňova 31, 040 01 Košice, IČO: 36 574 601

AGRICOLA, s.r.o., 072 13 Palín 86, IČO: 36 573 663

AGRO PALÍN, s.r.o., 072 13 Palín 86, IČO: 36 580 953

AGRO PERÍN, s.r.o., 044 74 Perín-Chym 264, IČO: 51 230 364

AGROQINTA, s.r.o., 072 55 Ostrov 56, IČO: 36 178 021

EUROPARK KOŠICE, s.r.o., Mudroňova 31, 040 01 Košice, IČO: 36 606 502

PNZ, s.r.o., Mudroňova 31, 040 01 Košice, IČO: 36 462 896

Poľnohospodárske družstvo so sídlom v Períne, 044 74 Perín, IČO 00 194 000

IMANENT, s.r.o., Mudroňova 31, 040 01 Košice, IČO: 52 329 135

Poľnohospodárske obchodné družstvo Vehec, 094 12 Vehec, IČO: 31 714 838

2) Povinné informácie

a) Informácie o vývoji účtovnej jednotky

Spoločnosť bola založená v roku 2002 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 musíme neustále prispôsobovať.

Spoločnosť neidentifikovala žiadne špecifické významné riziká a neistoty, okrem všeobecne známych rizík podnikania alebo prípadných udalostí vyššej moci. Prognóza pre ďalšie obdobie je stabilná, resp. dajú sa očakávať výkyvy v odbyte z dôvodu cyklických výkyvov na trhu a v kúpyschopnosti obyvateľstva.

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

SÚVAHA		
Vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch		

STRANA AKTÍV SÚVAHY (netto aktíva v celých eurách)	ROK 2018	ROK 2019
MAJETOK SPOLU	4 828 083	5 788 488
A. Neobežný majetok	4 447 632	5 736 599
A.1 Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
A.II Dlhodobý hmotný majetok	462 389	100 091
A.III Dlhodobý finančný majetok	3 582 917	5 636 508
B. Obežný majetok	780 379	49 726

B.I Zásoby	0	83
B.II Dlhodobé pohľadávky	3 920	3 920
B.III Krátkodobé pohľadávky	676 285	3 614
B.IV Krátkodobý finančný majetok	0	0
B. V Finančné účty	100 174	42 109
C. Časové rozlíšenie	2 398	2 163

STRANA PASÍV SÚVAHY (údaje v celých eurách)	ROK 2018	ROK 2019
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	4 828 083	5 788 488
A. Vlastné imanie	3 724 326	3 564 539
A.1 Základné imanie	996 000	996 000
A.II Emisné ážio	99 582	99 582
A.III Ostatné kapitálové fondy	0	0
A.IV Zákonné rezervné fondy	99 618	99 618
A.V Ostatné fondy zo zisku	0	0
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia	- 69 792	- 646 311
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov	1 832 839	2 598 918
A. VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	766 079	416 732
B. Záväzky	1 103 757	2 223 949
B.I Dlhodobé záväzky	1 353	1 353
B.II Dlhodobé rezervy	0	0
B.III Dlhodobé bankové úvery	0	0
B. IV Krátkodobé záväzky	1 102 404	222 596
B.V Krátkodobé rezervy	0	0
B.VI Bežné bankové úvery	0	0
B.VII Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
C. Časové rozlíšenie	0	0

Komentár k súvahe - aktíva:

Dlhodobý hmotný majetok predstavujú pozemky a osobné vozidlá, ktoré spoločnosť prenajíma. V roku 2019 došlo k predaju nebytových priestorov v Košiciach, čo má za následok pokles dlhodobého hmotného majetku. Dlhodobý finančný majetok tvoria obchodné podiely a členské vklady v precenení metódou vlastného imania. Spoločnosť v roku 2019 predala obchodný podiel spoločnosti GOLDEN REAL, s.r.o., založila spoločnosť IMANENT, s.r.o. s 50 % podielom a odkúpila členský podiel v Poľnohospodárskom obchodnom družstve Vehec. Tieto transakcie viedli k zvýšeniu dlhodobého finančného majetku a celkovému nárastu aktív spoločnosti.

Obežný majetok predstavujú predovšetkým krátkodobé pohľadávky pred lehotou splatnosti, pri ktorých došlo k radikálnemu zníženiu ich celkovej výšky.

Komentár k súvahe - pasíva:

Celé základné imanie spoločnosti v sume 996 000 eur zapísané v obchodnom registri je splatené. Vlastné imanie spoločnosti je v sume 3 564 539 eur a celkové záväzky sú v sume

2 223 949 eur, čo značí, že spoločnosť hospodári predovšetkým s vlastnými zdrojmi. Vlastné imanie medziročne pokleslo najmä z dôvodu nárastu záporných oceňovacích rozdielov finančného majetku. Spoločnosť má vytvorený zákonný rezervný fond v súlade so Stanovami spoločnosti a Obchodným zákonníkom.

Krátkodobé záväzky oproti roku 2018 poklesli o cca 900 tisíc eur, ale pribudol bankový úver v sume 2 milióny eur na obstaranie členského vkladu v POD Vehec, čo v konečnom dôsledku predstavuje nárast celkových záväzkov o cca 1,1 milióna eur.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
Vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia

(údaje v celých eurách)	ROK 2018	ROK 2019
ČISTÝ OBRAT	36 225	21 236
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	36 689	1 122 840
I. Tržby z predaja tovaru	0	0
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov	0	0
III. Tržby z predaja služieb	36 225	21 236
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby	0	0
V. Aktivácia	0	0
VI. Tržby z predaja investičného majetku a zásob	464	485 162
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	616 442
Náklady na hospodársku činnosť spolu	92 581	1 028 957
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru	0	0
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľné dodávky	616	898
C. Opravné položky k zásobám	0	0
D. Služby	36 160	45 110
E. Osobné náklady	0	0
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	49 762	23 771
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob	154	338527
I. Opravné položky k pohľadávkam	0	0
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	4 918	619 696
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-55 892	93 883
Výnosy z finančnej činnosti	853 707	345 083
Náklady na finančnú činnosť	31 736	22 234
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	821 971	322 849
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	766 079	416 732
Daň z príjmov splatná	0	0
Daň z príjmov odložená	0	0
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	766 079	416 732

Komentár k výkazu ziskov a strát (výsledovka):

Spoločnosť zaznamenala nárast výnosov z hospodárskej činnosti, ale súčasne aj nákladov z hospodárskej činnosti. Príčinou tohto nárastu bol predaj nebytových priestorov

a postúpenie pohľadávok. Celkovo bol z hospodárskej činnosti dosiahnutý zisk a rovnako bol dosiahnutý zisk aj vo finančnej oblasti a to najmä z podielov na zisku od dcérskych spoločností.

VYBRANÉ FINANČNÉ UKAZOVATELE	ROK 2018	ROK 2019
Výnosnosť (rentabilita) celkového kapitálu (%)	15,87	7,20
Výnosnosť (rentabilita) vlastného kapitálu (%)	20,57	11,69
Výnosnosť (rentabilita) výnosov (ziskovosť) (%)	86,04	28,38
Celková zadlženosť (%)	22,86	38,42
Štruktúra zdrojov (%)	29,64	62,39
Celková likvidita (%)	70,79	22,34
Čistý (netto) pracovný kapitál (€)	-322 025	-172 870

Komentár k vybraným finančným ukazovateľom:

Všetky druhy výnosnosti medziročne zostávajú v kladných číslach s vysoko nadštandardnými hodnotami. Celková zadlženosť i štruktúra zdrojov sa medziročne zvýšila, ale stále sa nachádza v doporučených hodnotách. Riziková zostáva celková likvidita a nepriaznivá je aj záporná hodnota pracovného kapitálu.

b) Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia.

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

c) Informácie o predpokladanom budúcom vývoji účtovnej jednotky.

Budúci vývoj spoločnosti bude ovplyvnený požiadavkami trhu, na ktoré musíme primerane pružne reagovať. Očakávané celkové oživenie ekonomiky môže priaznivo ovplyvniť aj kúpyschopnosť obyvateľstva a tým aj odbyt v našom segmente obchodu.

d) Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja – bez náplne.

e) Informácie o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky – bez náplne.

f) Informácie o návrhu na rozdelenie zisku alebo vyrovnanie straty.

Spoločnosť vytvorila za rok 2019 účtovný zisk po zdanení vo výške 416 731,63 eur. V súlade so Stanovami spoločnosti predstavenstvo spoločnosti navrhuje celú sumu 416 731,63 eur preúčtovať na nerozdelený zisk – účet 428.

g) Informácie o údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov – bez náplne.

h) Informácie o tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

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

j) Finančné nástroje (§ 20 ods. 5 zákona o účtovníctve)

Spoločnosť nepoužíva finančné nástroje (napr. prevoditeľné cenné papiere, finančné rozdielové zmluvy, deriváty) podľa zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – preto nemá povinnosť uviesť špecifické **informácie o cieľoch a metódach riadenia rizík**.

k) Cenné papiere obchodované na regulovanom trhu (§ 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve).

Spoločnosť neemitovala cenné papiere (akcie), ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu (napr. Burza cenných papierov Bratislava). Preto spoločnosť nemá povinnosť vo výročnej správe uvádzať štruktúrované informácie podľa § 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve, napríklad – **vyhlásenie o správe a riadení**.

l) Subjekt verejného záujmu (§ 20 ods. 9 až 14 zákona o účtovníctve).

Spoločnosť **nie je subjektom verejného záujmu** tak, ako ho definuje § 2 ods. 14 zákona o účtovníctve (napr. emitent cenných papierov na regulovanom trhu, banka, poisťovňa, obchodník s cennými papiermi, subjekt kolektívneho investovania).

3) Ďalšie informácie

- Informácia – spoločnosť si včas plní svoje daňové záväzky voči štátu a záväzky voči sociálnej a zdravotnej poisťovni
- Test spoločnosti na pojem „spoločnosť v kríze“ (§ 67a Obchodného zákonníka) – pomer vlastného imania a záväzkov 160/100, čo je viac ako 8/100, t.j. spoločnosť nie je v úpadku
- Informácia - spoločnosť má spracovanú transferovú dokumentáciu podľa § 18/1 ZDP
- Informácia - Dozorná rada vyjadruje súhlas s účtovnou závierkou a návrhom na rozdelenie zisku

4) Povinné prílohy

Prílohou tejto výročnej správy sú:

Účtovná závierka spoločnosti za rok 2019 (Súvaha, Výkaz ziskov a strát a Poznámky)

Košice, 18.06.2020

Predkladá: Ing. František Tajcnár, predseda predstavenstva TORES, a.s.