

Zuckermandel byty, s. r. o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2019

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Zuckermandel byty, s. r. o. ZA ROK 2019:

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 2020

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. Správa nezávislého audítora
2. Účtovná závierka k 31. decembru 2019

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O 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 polyfunkčného komplexu Zuckermandel, v ktorom sa nachádzajú byty, kancelárie a obchodné priestory.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

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

- 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,
- predaj nehnuteľností,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

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 2019 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 JTRE 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 31.12.2019 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods.6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1.1.2019 do 31.12. 2019. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern). Účtovná závierka Spoločnosti za rok 2018 bola schválená dňa 02.10.2019 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 bolo vytvoriť novú štvrt' 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 prebiehala 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 2019 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia - stratu v celkovej výške 102 919 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2019 rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2020.

Hospodársky výsledok za rok 2018 – celý zisk vo výške 1 183 171 EUR bol rozhodnutím valného zhromaždenia použitý na úhradu straty z minulých rokov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

v EUR	2019	2018	2017
Aktíva celkom	58 501 098	57 014 044	59 707 298
Neobežný majetok	43 787 495	41 493 458	27 666 335
Obežný majetok	14 620 266	15 460 428	31 972 375
Časové rozlíšenie	93 337	60 158	68 588
Pasíva celkom	58 501 098	57 014 044	59 707 298
Základné imanie	5 000	5 000	5 000
Kapitálové fondy	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	500	500	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	950 926	-204 345	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	3 169 595	1 969 303	- 2 305 343
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	102 919	1 183 171	4 275 145
Závazky	53 865 437	53 552 417	57 498 693
Časové rozlíšenie	612 384	507 998	233 803

Ukazovatele finančnej situácie

	2019	2018	2017
Celková zadlženosť	92,08%	93,93%	96,30%
Dlhodobá zadlženosť	80,87%	83,98%	1,94%
Okamžitá likvidita	1,40	1,63	0,06
Bežná likvidita	1,70	1,99	0,09
Celková likvidita	2,33	2,85	0,57

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

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

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

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

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

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2019	2018	2017
Rentabilita celkového kapitálu ROA	2,39%	7,25%	12,41%
Rentabilita tržieb	-2,04%	6,95%	13,55%
Rentabilita základného imania	-2 058,38%	23 663%	85 503%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-2,56%	40,06%	216,48%

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

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

Na konci roku 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny týkajúce sa COVID-19 (Coronavirus). V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a negatívne ovplyvnil mnoho krajín. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky sa situácia neustále mení, zdá sa, že negatívny vplyv na svetový obchod, na firmy aj na jednotlivcov môže byť vážnejší, ako sa pôvodne očakávalo. JTRE PROPERTIES LIMITED podrobne analyzovala situáciu externého prostredia a neistoty na trhu nehnuteľností. Zanalyzovala všetky riziká a závažné ale hodnoverné scenáre a zhodnotila, že neexistuje významná neistota ohľadom nepretržitého pokračovania činnosti.

Akýkoľvek negatívny vplyv resp. straty zahrnie účtovná jednotka do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2020.

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2019, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2020

V roku 2020 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 2019 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2020 investovať do tejto oblasti.

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

Spoločnosť v roku 2019 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2019 dosiahla Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške 102 919. O rozdelení zisku rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2020. Návrh štatutárneho orgánu, vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia, je previesť stratu z hospodárenia za rok 2019 na účet Neuhradená strata minulých rokov.

ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra bola k 31.12.2019 nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
JTRE PROPERTIES LIMITED, Cyprus	5000	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 13.08.2020

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

