

**PORSCHE**

---

IMMOBILIEN SLOVAKIA

# **Výročná správa**

**za účtovné obdobie 2022**

## OBSAH

1.	PROFIL SPOLOČNOSTI	3
2.	ZHODNOTENIE ČINNOSTI V ROKU 2022 A PREDPOKLADANÝ VÝVOJ SPOLOČNOSTI PRE ROK 2023	4
3.	UKAZOVATELE CHARAKTERIZUJÚCE ČINNOSŤ SPOLOČNOSTI ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIA 2020 AŽ 2022	6
4.	INFORMÁCIE O ORGANIZAČNEJ ZLOŽKE V ZAHRANIČÍ	10
5.	INFORMÁCIE O NÁKLADOCH NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	10
6.	UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA 2022	10
7.	NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ SPOLOČNOSTI	11
8.	ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA A SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA	11

## 1. Profil spoločnosti

### Identifikačné údaje

Obchodné meno a sídlo spoločnosti: Porsche Immobilien Slovakia spol. s r.o.  
Vajnorská 160, 831 04 Bratislava

IČO: 35 978 449

DIČ: 2022139768

Zápis do obchodného registra: 8. februára 2006

Konateľ: Dr. Michael Urban, Mag. Wilhelm Strigl

Základné imanie: 6 639 EUR

#### Kontaktné údaje

Číslo telefónu: 02/49262600

Číslo faxu: 02/49268633

### Predmet činnosti spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v stavebníctve
- prípravné práce pre stavbu - výkopové, zemné a búracie práce
- obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností

### Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2022:

Porsche Immobilien Gesellschaft m.b.H, Salzburg, Rakúsko - podiel 85 %

Porsche Holding Gesellschaft m.b.H, Salzburg, Rakúsko - podiel 15 %

### Organizačná štruktúra spoločnosti

V priebehu roku prišlo k zmene na pozícii výkonného riaditeľa, keď od 01.09.2022 zastáva túto funkciu Ing. Michal Kupček, zamestnanec spoločnosti Porsche Inter Auto CZ spol. s r.o. ktorý vo funkcii vystriedal Ing. Ľubomíru Láčovú.

## 2. Zhodnotenie činnosti v roku 2022 a predpokladaný vývoj spoločnosti pre rok 2023

### Zhodnotenie činnosti v roku 2022

Spoločnosť v roku 2022 prenajímala priestory autosalónov VW/Audi/Porsche/Škoda/Seat a servisy v Bratislave, Nových Zámkoch a v Nitre a administratívnu budovu a sklady náhradných dielov v Bratislave. K 31. decembru 2022 spoločnosť prenajímala nehnuteľnosti celkovo 3 spoločnostiam z toho 2 spriazneným osobám.

Spriaznené osoby:

- Porsche Slovakia, spol. s r.o. - administratívne priestory,
- Porsche Inter Auto Slovakia, spol. s r.o. - priestory autosalónov na šiestich lokalitách.

Ostatné spoločnosti:

- SPP-distribúcia, a.s. – plynárenské zariadenie v Bratislave

V rámci plánovaných investícií boli v roku 2022 realizované práce na výstavbe nabíjajúcich staníc vo vonkajších priestoroch autosalónov a začala sa rekonštrukcia administratívnej budovy v Bratislave.

- V roku 2022 spoločnosť nezamestnávala žiadnych zamestnancov.
- Činnosť spoločnosti nemá nepriaznivý vplyv na životné prostredie.
- Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.
- V priebehu sledovaného účtovného obdobia spoločnosť nevynaložila žiadne náklady na výskum a vývoj.

Ako porovnateľné obdobia sú uvedené výsledky spoločnosti za účtovné obdobia 2021 (od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021) a 2020 (od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020).

### Predpokladaný vývoj spoločnosti na rok 2023

Aj v roku 2023 bude spoločnosť Porsche Immobilien Slovakia v rámci celosvetovej politiky Porsche Holding na ochranu klímy a životného prostredia pokračovať v projektoch na obnovu technických zariadení budov s využitím maximálne možnej úspory energií so zreteľom na ochranu životného prostredia s možnosťou využitia obnoviteľných zdrojov tzv. zelenej energie.

Komplexná obnova budov využívaných na podnikateľské účely s cieľom čo najviac ochrániť klímu a životné prostredie sa stáva hlavnou úlohou spoločnosti pre nasledujúce roky.

Ďalej budeme pokračovať v projektoch začatých v roku 2022 ako je :

- obnovy administratívnej budovy Porsche Slovakia a jej realizácia podľa plánu do 08/2023,
- rekonštrukcia a obnova parkovacej strechy na Porsche BA Dolnozemska,

- EEF (Energy Effizienz) projekt s cieľom optimalizácie vykurovacej sústavy (nie výmena zdroja tepla), výmeny klimatizácií s nevyhovujúcim chladičom, decentralná príprava teplej vody, diaľkový odpočet merania spotrieb energií
- príprava projektu Green Building a Green Retail v BA Dolnozemska, realizácia 2023/2024
- príprava projektov obnoviteľných zdrojov FVE vo všetkých pobočkách, realizácia 2024
- príprava projektu prestavby showroomu Porsche v BA Zlaté Piesky

## Rozdelenie zisku za rok 2022

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2022 vo výške 635 845 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je vyplatiť spoločníkom podiel na zisku v pomere v akom sa podieľajú na základnom imaní v celkovej výške 635 845 EUR.

### 3. Ukazovatele charakterizujúce činnosť spoločnosti za účtovné obdobia 2020 až 2022

#### Majetková situácia spoločnosti

MAJETOK Spoločnosti	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020
	€	zmena v %	€	zmena v %	
<b>Neobežný majetok</b>					
Dlhodobý nehmotný majetok					-
Dlhodobý hmotný majetok	14 975 276	-7,30	16 153 921	- 7,02	17 373 909
<b>Neobežný majetok SPOLU</b>	<b>14 975 276</b>	<b>-7,30</b>	<b>16 153 921</b>	<b>- 7,02</b>	<b>17 373 909</b>
<b>Obežný majetok</b>					
Zásoby	-		-		-
Dlhodobé pohľadávky	-		-		-
Krátkodobé pohľadávky	7 118 794	14,14	6 236 983	- 44,02	11 141 930
Finančné účty	-		-		-
<b>Obežný majetok SPOLU</b>	<b>7 118 794</b>	<b>14,14</b>	<b>6 236 983</b>	<b>- 44,02</b>	<b>11 141 930</b>
Časové rozlíšenie	-		-	100,00	1 143
<b>MAJETOK SPOLU</b>	<b>22 094 070</b>	<b>-1,33</b>	<b>22 390 904</b>	<b>- 21,48</b>	<b>28 516 982</b>

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY Spoločnosti	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020
	€	zmena v %	€	zmena v %	
<b>Vlastné imanie</b>					
Základné imanie	6 639		6 639	-	6 639
Zákonné rezervné fondy	664		664	-	664
Ostatné fondy zo zisku	12 259 559	-	12 259 559	-	12 259 559
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-	100,00	338 531	- 93,01	4 841 601
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	635 845	- 10,90	713 651	- 64,26	1 996 930
<b>Vlastné imanie SPOLU</b>	<b>12 902 707</b>	<b>- 3,13</b>	<b>13 319 044</b>	<b>- 30,29</b>	<b>19 105 393</b>
<b>Závazky</b>					
Dlhodobé záväzky	8 909 019	0,36	8 877 001	0,08	8 869 874
Dlhodobé rezervy	-		-		-
Krátkodobé záväzky	187 588	126,23	82 920	- 80,04	415 526
Krátkodobé rezervy	24 783	- 16,42	29 652	- 6,13	31 588
<b>Závazky SPOLU</b>	<b>9 121 390</b>	<b>1,47</b>	<b>8 989 573</b>	<b>- 3,51</b>	<b>9 316 988</b>
Časové rozlíšenie	69 973	- 14,96	82 287	- 13,02	94 601
<b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOLU</b>	<b>22 094 070</b>	<b>- 1,33</b>	<b>22 390 904</b>	<b>- 21,48</b>	<b>28 516 982</b>

## Výnosová situácia spoločnosti

VÝNOSOVÁ SITUÁCIA Spoločnosti	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Tržby z predaja tovaru			-	-	-
Tržby z predaja služieb	2 721 842	14,23	2 382 831	10,13	2 651 397
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	-	-	-	-	-
Aktivácia	-	-	-	-	-
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	952	99,66	277 280	93,51	4 270 085
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	12 315	57,39	28 903	134,72	12 314
<b>Výnosy z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI</b>	<b>2 735 109</b>	<b>1,71</b>	<b>2 689 014</b>	<b>61,22</b>	<b>6 933 796</b>
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru			-	-	-
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	1 283	38,55	2 088	14,41	1 825
Opravné položky k zásobám	-	-	-	-	-
Služby	434 869	78,62	243 462	37,67	176 845
Osobné náklady	-	-	-	-	-
Dane a poplatky	156 656	0,09	156 804	3,75	162 920
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	1 186 765	6,21	1 265 382	4,36	1 323 074
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	-	100,00	56 946	97,87	2 678 793
Opravné položky k pohľadávkam	220	-	72	-	147
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	6 830	341	1 548	18,70	1 904
<b>Náklady na HOSPODÁRSKU ČINNOSŤ</b>	<b>1 786 183</b>	<b>3,47</b>	<b>1 726 302</b>	<b>60,27</b>	<b>4 345 508</b>
<b>Výsledok hospodárenia z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI</b>	<b>948 926</b>	<b>-1,43</b>	<b>962 712</b>	<b>62,81</b>	<b>2 588 288</b>
Výnosové úroky	-	-	762	10,60	689
Kurzové zisky	-	-	-	-	-
<b>Výnosy z FINANČNEJ ČINNOSTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>762</b>	<b>10,60</b>	<b>689</b>
Nákladové úroky	144 048	140,56	59 880	1,76	60 953
Kurzové straty	96	-3,03	99	17,50	120
Ostatné náklady na finančnú činnosť	274	166,02	103	-	103
<b>Náklady na FINANČNÚ ČINNOSŤ</b>	<b>144 418</b>	<b>140,37</b>	<b>60 082</b>	<b>1,79</b>	<b>61 176</b>
<b>Výsledok hospodárenia z FINANČNEJ ČINNOSTI</b>	<b>- 144 418</b>	<b>-140,37</b>	<b>- 59 320</b>	<b>- 1,93</b>	<b>- 60 487</b>
<b>Výsledok hospodárenia PRED DAŇOU</b>	<b>804 508</b>	<b>- 10,95</b>	<b>903 392</b>	<b>64,26</b>	<b>2 527 801</b>
Daň z príjmov	168 663	11,11	189 741	64,26	530 871
<b>Výsledok hospodárenia PO ZDANENÍ</b>	<b>635 845</b>	<b>- 10,90</b>	<b>713 651</b>	<b>64,26</b>	<b>1 996 930</b>

## Vybrané finančné ukazovatele

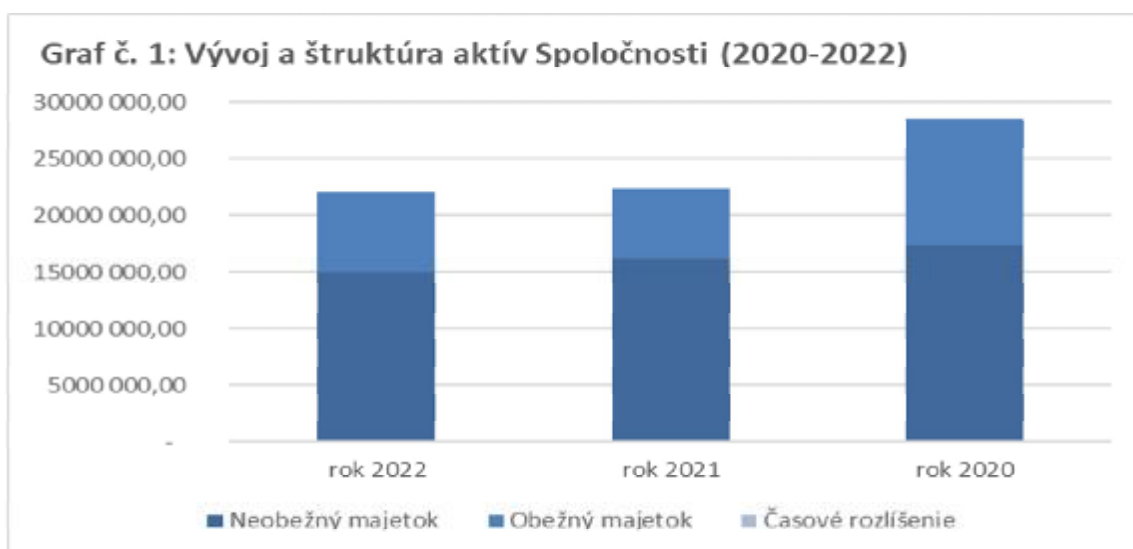
Finančný ukazovateľ	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020
		zmena v %		zmena v %	
Zisková marža	23%	-0,13	27%	-7%	29%
EBITDA (v celých €)	2 135 691,00	-0,04	2 228 094	-43%	3 911 362
Čistý pracovný kapitál (v celých €)	6 906 423	0,13	6 124 411	-43%	10 694 816
Celková likvidita	25,21	-0,21	32,01	56%	20,57
Stupeň samofinancovania	0,58	-0,02	0,59	-11%	0,67
Miera zadĺženosti (leverage)	0,71	0,05	0,68	38%	0,49
Doba inkasa pohľadávok	895,51	-0,33	1 331	17%	1 136
Doba úhrady záväzkov	27,64	-0,48	53	44%	37
index krízy	1,41	-0,05	1,482	-28%	2,051

## Vývoj majetkovej situácie spoločnosti

### Vývoj a štruktúra aktív

Aktíva spoločnosti k 31.12.2022 zaznamenali oproti stavu k 31.12.2021 pokles o 1,33 % (296 834 EUR).

Pokles celkových aktív bol spôsobený poklesom dlhodobého majetku v dôsledku odpisovania majetku o 7,30% (1 178 645 EUR).



### Vývoj a štruktúra pasív

Pokles pasív spoločnosti o 1,33 % (296 834 EUR) je reprezentovaný hlavne znížením vlastného imania. Zisk dosiahnutý za rok 2022 sa v porovnaní s výsledkom hospodárenia predchádzajúceho účtovného obdobia znížil o 10,90 % (77 806 EUR).

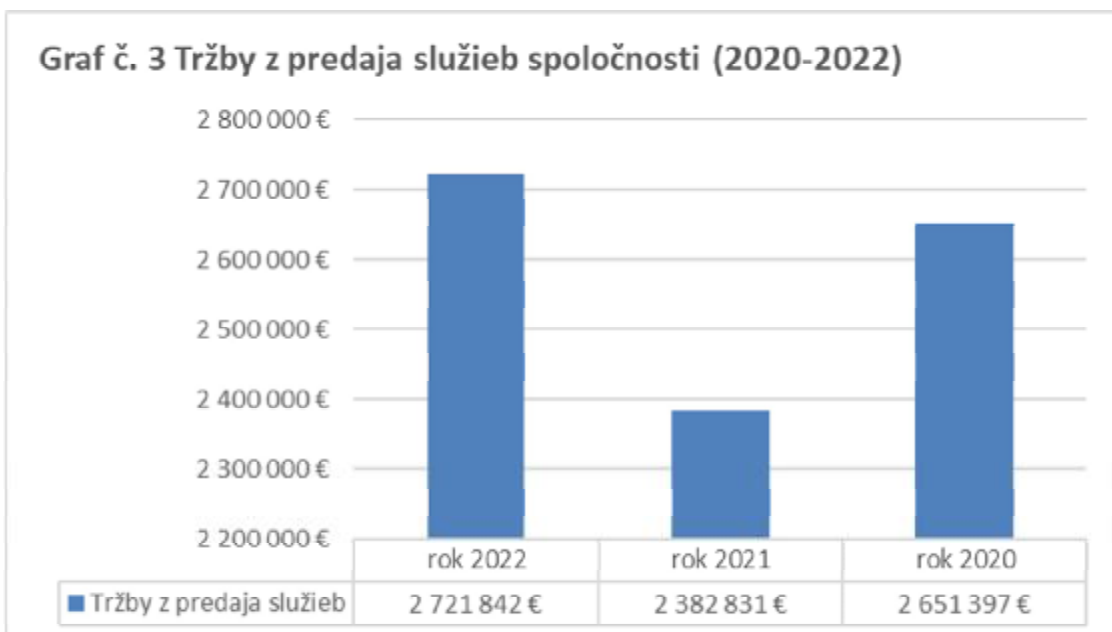
Celkové záväzky spoločnosti medzoročne vzrástli a to o 1,47 % (131 817 EUR), a to najmä z dôvodu nárastu krátkodobých záväzkov o 126,23 % (104 668 EUR).

Časové rozlíšenie pasív tvoria výnosy budúcich období, ktoré vykazujú stabilnú hodnotu.



### Vývoj hospodárskeho výsledku spoločnosti

Tržby z predaja služieb zaznamenali rast. V porovnaní s predchádzajúcim obdobím spoločnosť zaznamenala zvýšenie o 14,23 % (339 011 EUR).



Výsledok hospodárenia po zdanení v porovnaní s predchádzajúcim obdobím poklesol o 10,90 % (77 806 EUR).

Medzi faktory, ktoré mali pozitívny vplyv na výsledok hospodárenia v porovnaní s predchádzajúcim účtovným obdobím, patrí nárast výnosov -tržieb z predaja služieb o 14,23% (339 011 EUR).

K negatívnym faktorom v najvyššej miere prispel pokles tržieb z predaja dlhodobého majetku o 99,66% (276 328 EUR).



#### 4. Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

#### 5. Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevykonala žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

#### 6. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia 2022

Po 31. 12. 2022 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Vo februári 2022 vypukol na Ukrajine vojenský konflikt, ktorý v čase zostavenia tejto účtovnej závierky stále trvá. V súvislosti s tým došlo okrem iného k dopadom na podnikanie na Ukrajine a v Rusku z dôvodu vojny a ekonomických sankcií, k nárastu trhových cien surovín, palív a energií a k zvýšenej volatilite menových kurzov. Spoločnosť považuje tento konflikt za udalosť po súvahovom dni, ktorá si nevyžaduje úpravu vo finančných výkazoch pripravených k 31. decembru 2022. Aj keď kvantifikáciu prípadných dopadov na Spoločnosť nie je v súčasnosti možné dostatočne spoľahlivo odhadnúť, Spoločnosť analyzovala možný vplyv meniacich sa mikro- a makroekonomických podmienok na

výkonnosť, finančnú situáciu a činnosti Spoločnosti a neidentifikovala neistotu v súvislosti s nepretržitým pokračovaním vo svojej činnosti.

#### **7. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej spoločnosti**

Spoločnosť nenadobudla počas roku 2022 vlastné akcie, dočasné listy ani obchodné podiely a nenadobudla ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej spoločnosti.

#### **8. Účtovná závierka a správa nezávislého audítora**

Všetky časti účtovnej závierky k 31. decembru 2022 t.j. Súvaha ku dňu 31.12.2022, Výkaz ziskov a strát ku dňu 31.12.2022 a Poznámky k účtovnej závierke ku dňu 31.12.2022 sú v závere tejto výročnej správy.

Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2022 je uvedená v prílohe tejto výročnej správy.

Bratislave, dňa 17.01.2022



.....  
Mag. Wilhelm Strigl  
konateľ



.....  
Dr. Michael Urban  
konateľ