

FORESPO DUNAJ 2
VÝROČNÁ SPRÁVA 2013

FORESPO DUNAJ 2 a.s.

Právna forma: a.s.
IČO: 47 232 684
IČ DPH: SK2023182711
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 5332/B

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Názov a sídlo spoločnosti:	FORESPO DUNAJ 2 a.s. Karloveská 34 841 04 Bratislava
Dátum založenia spoločnosti:	10.01.2011
Dátum zápisu do obchodného registra:	21.01.2011
IČO:	47 232 684
Hlavné činnosti podľa výpisu z OR:	Nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností, Predaj nehnuteľností,
Štatutárny orgán:	Ing. Vladimír Salkovič – predseda predstavenstva Mgr. Juraj Macek – člen predstavenstva
Dozorná rada:	Mgr. Jaroslav Pilát Ing. Stanislav Žofčák Mgr. Vladimír Ravinger, PhD.

FORESPO DUNAJ 2 a.s.

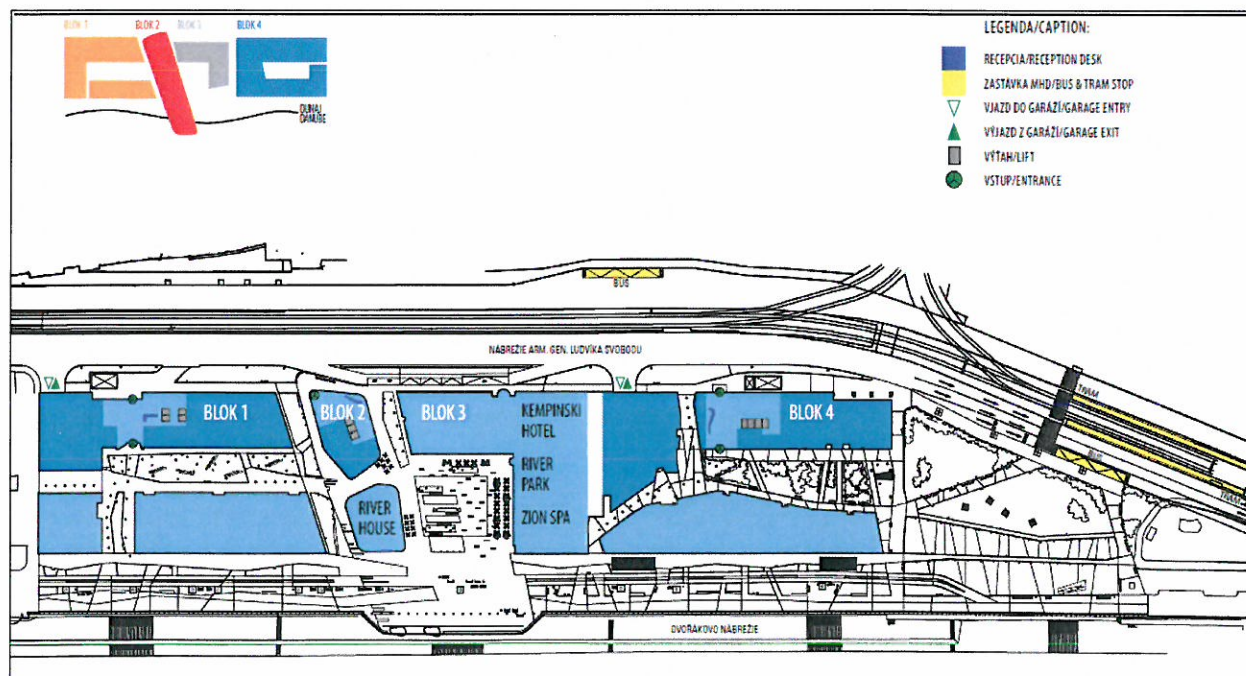
Právna forma: a.s.
IČO: 47 232 684
IČ DPH: SK2023182711
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 5332/B

VÝVOJ SPOLOČNOSTI

Zhodnotenie uplynutého vývoja

Spoločnosť FORESPO DUNAJ 2 a.s. je obchodná spoločnosť podnikajúca v súlade s ustanoveniami zákona o kolektívnom investovaní, ktorej jediným akcionárom je podielový fond NÁŠ PRVÝ REALITNÝ š.p.f. – PRVÁ PENZIUNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. Core biznis spoločnosti je prenájom nehnuteľností vrátane príslušenstva. Na tento účel spoločnosť obstarala v roku 2011 nehnuteľnosť v lukratívnej časti Bratislavy, časť polyfunkčného objektu RIVER PARK. Objekt tvorí bohaté polyfunkčné prostredie, zodpovedajúce špecifikám lokality, predovšetkým kancelárske a retailové priestory. Dôležitým princípom je živosť štruktúry, ktorý si vyžaduje zmiešanie funkcií nielen horizontálne, ale aj vertikálne. Zmes rôznych funkcií bude dodávať komplexu mestskú atmosféru. Jedná sa o blok obdĺžnikového pôdorysu s

vnútroblokovým priestorom, otvoreným na severovýchodnej strane do okolitého priestoru. Je tvorený štyrmi krídlami, pričom východné krídlo sa svojou severnou stranou nedotýka severného krídla. Najnižšia (osempodlažná) je hmota južného krídla, orientovaná k dunajskej promenáde, najvyššie (štrnásťpodlažné) je severné krídlo. Západné a východné krídlo stúpajú od juhu na sever. Fasády jednotlivých krídel budovy sú nerovnomerne členené na vertikálne časti, ktoré navodzujú atmosféru mestského bloku, zloženého z viacerých objektov rôznorodého architektonického výrazu. Spoločnosť má k dispozícii na prenájom 2 949 m² retailových priestorov a 10 976 m² kancelárskych priestorov. K 31.12.2013 mala spoločnosť prenajatých 97% všetkých priestorov.



FORESPO DUNAJ 2 a.s.

Právna forma: a.s.
IČO: 47 232 684
IČ DPH: SK2023182711
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 5332/B

Vybrané údaje v účtovnej závierky spoločnosti FORESPO DUNAJ 2 a.s. k 31.12.2013

Aktiva k 31.12.2013

Účtovné obdobie	č.r.	2013	2012
Spolu majetok	001	41 241 038	41 452 861
Neobežný majetok	002	35 794 550	37 374 044
Dlhodobý hmotný majetok	011	35 794 550	37 374 044
Stavby	013	35 793 702	37 374 044
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	014	848	0
Obežný majetok	030	5 381 772	4 020 663
Krátkodobé pohľadávky	046	661 110	1 411 117
Pohľadávky z obchodného styku	047	661 110	1 388 238
Daňové pohľadávky a dotácie	053		22 879
Finančný majetok	055	4 720 662	2 609 546
Peniaze	056	116	59
Účty v bankách	057	4 720 546	2 609 487
Časové rozlíšenie	061	64 716	58 154
Náklady budúcich období dlhodobé	062	64 216	58 154
Náklady budúcich období krátkodobé	063	500	

FORESPO DUNAJ 2 a.s.

Právna forma: a.s.
IČO: 47 232 684
IČ DPH: SK2023182711
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 5332/B

Pasíva k 31.12.2013

Účtovné obdobie	č.r.	2013	2012
Spolu vlastné imanie a záväzky	066	41 241 038	41 452 861
Vlastné imanie	067	27 698 522	27 769 231
Základné imanie	068	27 865 000	27 865 000
Základné imanie	069	27 865 000	27 865 000
Kapitálové fondy	073	2 500	2 500
Zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov	076	2 500	2 500
Fondy zo zisku	080	27 251	0
Zákonný rezervný fond	081	27 251	
Výsledok hospodárenia minulých rokov	084	-125 520	-370 778
Neuhradená strata minulých rokov	086	-125 520	-370 778
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	087	-70 709	272 509
Záväzky	088	12 628 426	12 732 872
Rezervy	089	114 719	91 410
Rezervy zákonné krátkodobé	091	114 719	91 410
Dlhodobé záväzky	094	12 367 584	12 371 468
Dlhodobé záväzky voči dcérskej ÚJ a materskej účtovnej jednotke	098	12 090 000	12 090 000
Dlhodobé prijaté preddavky	100	272 648	281 468
Ostatné dlhodobé záväzky	104	4 936	
Krátkodobé záväzky	106	146 123	269 994
Záväzky z obchodného styku	107	32 636	175 169
Nevyfakturované dodávky	109	13 087	
Záväzky voči dcérskej ÚJ a materskej účtovnej jednotke	110	92 911	92 911
Záväzky zo sociálneho poistenia	114	538	620
Daňové záväzky a dotácie	115	6 043	246
Ostatné záväzky	116	908	1 048
Časové rozlíšenie	121	914 090	950 758
Výnosy budúcich období krátkodobé	125	914 090	950 758

FORESPO DUNAJ 2 a.s.

Právna forma: a.s.
IČO: 47 232 684
IČ DPH: SK2023182711
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 5332/B

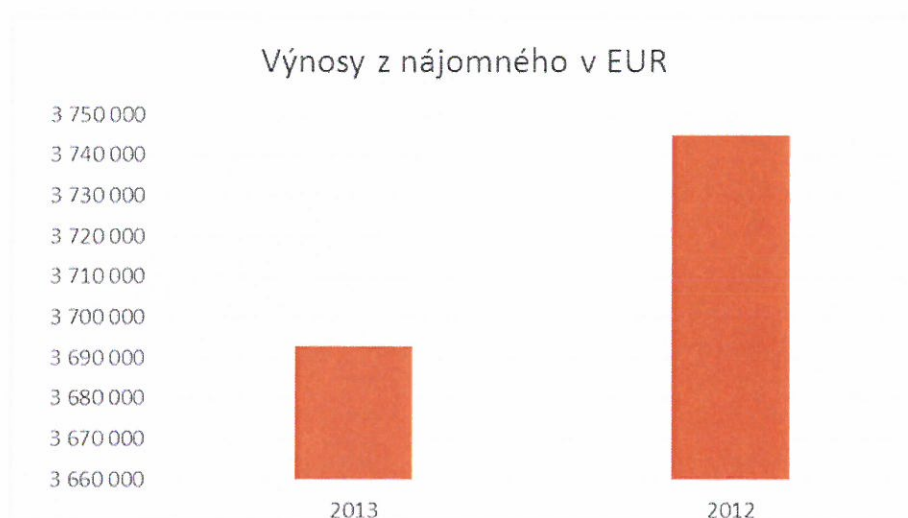
Náklady a výnosy za rok 2013

Účtovné obdobie	č.r.	2013	2012
Výroba	04	3 692 835	3 745 028
Tržby za predaj vlastných výrobkov a služieb	05	3 692 835	3 745 028
Výrobná spotreba	08	922 477	1 066 357
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	09	457	1 806
Služby	10	922 020	1 064 551
Pridaná hodnota	11	2 770 358	2 678 671
Osobné náklady	12	5 386	8 198
Mzdové náklady	13		
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	14	4 393	6 250
Náklady na sociálneho zabezpečenia	15	993	1 948
Sociálne náklady	16		
Dane a poplatky	17	30 170	30 111
Odpisy nehmotného a hmotného dlhodobého majetku	18	1 584 131	1 585 694
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	19		538 022
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	20		671 277
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	21	187 944	
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	22	501	382 675
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	23	1 287	1 353
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	26	961 941	1 302 735
Výnosové úroky	38	363	716
Nákladové úroky	39	1 027 650	1 030 465
Kurzové straty	41		
Ostatné náklady na finančnú činnosť	43	357	341
Výsledok hospodárenia z finančných operácií	46	-1 027 644	-1 030 090
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením	47	-65 703	272 645
Daň z príjmov z bežnej činnosti	48	5 006	136
splatná	49	69	136
odložená	50	4 937	
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení	51	-70 709	272 509
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení	58	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	59	-65 703	272 645
Prevod podielu na výsledku hospodárenia spol.	60		
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	-70 709	272 509

FORESPO DUNAJ 2 a.s.

Právna forma: a.s.
IČO: 47 232 684
IČ DPH: SK2023182711
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 5332/B

Porovnanie výnosov z nájomného za rok 2013 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie



Návrh rozdelenia výsledku hospodárenia

Strata vo výške 70 709 eur bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2013

Po skončení roku 2013 nenastali udalosti majúce významný vplyv na chod spoločnosti.

PREDPOKLADANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

Zámerom spoločnosti je naďalej zhodnocovať investíciu formou prenájmu kancelárskych a retailových priestorov a minimalizovať prevádzkové náklady súvisiace so správou nehnuteľností a property managementom.

SPRÁVA AUDÍTORA S KOMPLETNOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU

V súlade s ustanovením § 20 zákona o Účtovníctve súčasťou tejto výročnej správy je aj správa audítora o overení ročnej účtovnej závierky spoločnosti FORESPO

DUNAJ 2 a.s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka a to Súvaha, zostavená k 31.12.2013, Výkaz ziskov a strát zostavený k 31.12.2013 a Poznámky.