

VÝROČNÁ SPRÁVA 2014

FORESPO DUNAJ 2 a.s.

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: 5198/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. Beáta Babiaková

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: 5198/B

VÝVOJ SPOLOČNOSTI

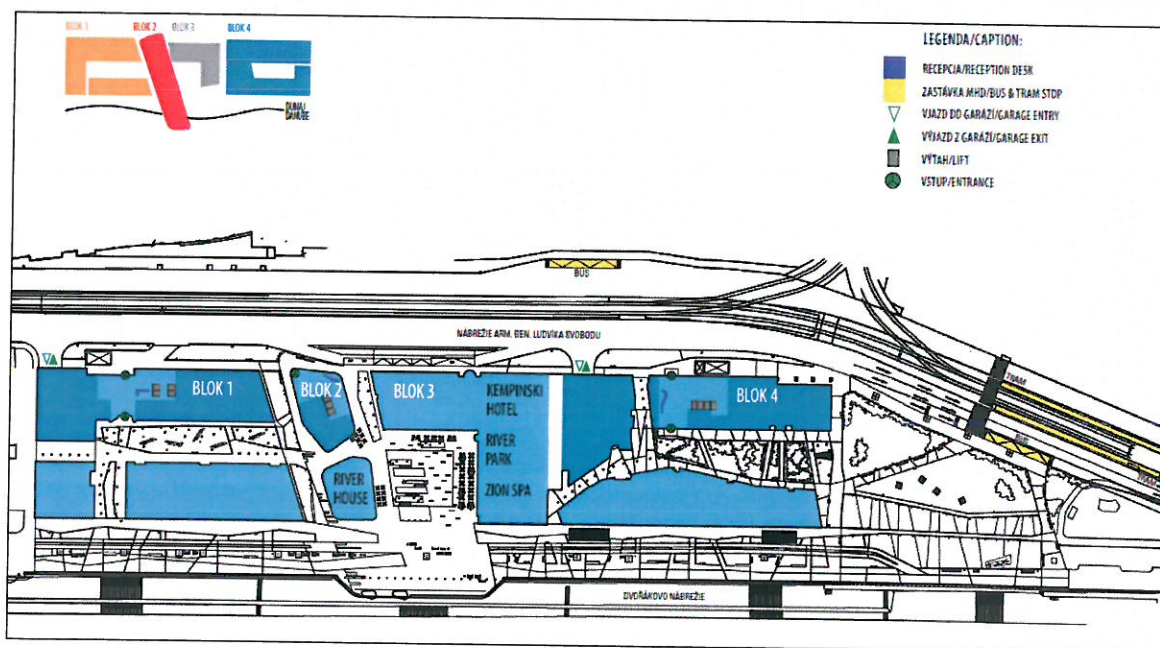
Zhodnotenie uplynutého vývoja

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 PENZIJNÁ 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 31.12.2014 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: 5198/B



Vybrané údaje v účtovnej závierky spoločnosti FORESPO DUNAJ 2 a.s. k 31.12.2014

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: 5198/B

Aktíva k 31.12.2014

	č.r.	2013	2014
Spolu majetok	001	41 241 038	40 939 552
Neobežný majetok	002	35 794 551	33 083 806
Dlhodobý hmotný majetok	011	35 794 551	33 083 806
Stavby	013	35 793 702	33 083 200
Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí	014	849	606
Obežný majetok	033	5 381 771	7 793 142
Krátkodobé pohľadávky	053	661 110	1 208 461
Pohľadávky z obchodného styku	054	661 110	1 203 189
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	661 110	1 203 189
Daňové pohľadávky a dotácie	063		5 272
Finančné účty	071	4 720 661	6 584 681
Peniaze	072	116	133
Účty v bankách	073	4 720 545	6 584 548
Časové rozlíšenie	074	64 716	62 604
Náklady budúcich období krátkodobé	076	64 216	62 604
Príjmy budúcich období krátkodobé	078	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: 5198/B

Pasíva k 31.12.2014

	č.r.	2013	2014
Spolu vlastné imanie a záväzky	079	41 241 038	40 939 552
Vlastné imanie	080	27 698 522	27 516 985
Základné imanie	081	27 865 000	27 865 000
Základné imanie	082	27 865 000	27 865 000
Zákonné rezervné fondy	087	29 751	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	29 751	
Výsledok hospodárenia minulých rokov	097	-125 520	-166 478
Neuhradená strata minulých rokov	099	-125 520	-166 478
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	-70 709	-181 537
Záväzky	101	12 628 426	12 542 570
Dlhodobé záväzky	102	12 367 584	219 246
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným	109	12 090 000	
Dlhodobé prijaté preddavky	111	272 648	219 246
Odložený daňový záväzok	117	4 936	
Dlhodobé rezervy	118	0	0
Krátkodobé záväzky	122	146 123	12 237 611
Záväzky z obchodného styku	123	45 723	44 880
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	45 723	44 880
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným	129	92 911	12 182 911
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	538	538
Daňové záväzky a dotácie	133	6 043	3 093
Iné záväzky	135	908	6 189
Krátkodobé rezervy	136	114 719	85 713
Zákonné rezervy	137	114 719	85 713
Časové rozlíšenie	141	914 090	879 997
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	914 090	879 997

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: 5198/B

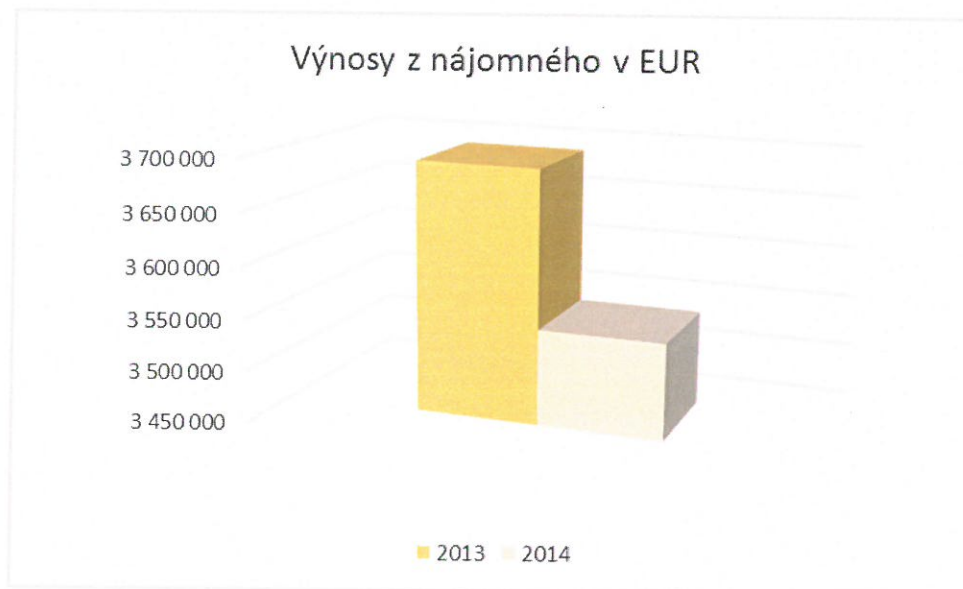
Náklady a výnosy za rok 2014

	č.r.	2013	2014
Čistý obrat	01		3 542 981
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	3 693 336	5 008 247
Tržby z predaja služieb	05	3 692 836	3 542 981
Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	08		1 454 515
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	500	10 751
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	2 731 395	4 164 287
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	457	2 387
Služby	14	922 020	800 904
Osobné náklady súčet	15	5 386	5 505
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	4 393	4 320
Náklady na sociálne poistenie	18	993	1 185
Dane a poplatky	20	30 170	30 138
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	21	1 584 131	1 549 724
Odpisy DNM a DHM	22	1 584 131	1 549 724
ZC predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	24		1 321 401
Opravné položky k pohľadávkam	25	187 944	452 800
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	1 287	1 428
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	961 941	843 960
Pridaná hodnota	28	2 770 359	2 739 690
Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	362	573
Výnosové úroky	39	362	573
Ostatné výnosové úroky	41	362	573
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	1 028 007	1 028 018
Nákladové úroky	49	1 027 650	1 027 650
Ostatné nákladové úroky	51	1 027 650	1 027 650
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	357	368
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-1 027 645	-1 027 445
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	-65 704	-183 485
Daň z príjmov	57	5 005	-1 948
Daň z príjmov splatná	58	68	2 989
Daň z príjmov odložená	59	4 937	-4 937
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	-70 709	-181 537

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: 5198/B

Porovnanie výnosov z nájomného za rok 2014 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie



Návrh rozdelenia výsledku hospodárenia

Strata vo výške 181.537 eur bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2014

Po skončení roku 2014 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 nehnuteľnosti 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 k 31.12.2014.

DODATOK SPRÁVY AUDÍTORA
o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou
 v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. § 23 ods.5

Štatutárnemu orgánu spoločnosti
FORESPO DUNAJ 2 a. s.

1. Overili sme účtovnú závierku účtovnej jednotky FORESPO DUNAJ 2 a. s. k 31. decembru 2014 uvedenú v prílohe tejto výročnej správy, ku ktorej sme dňa 13.2.2015 vydali správu audítora, v ktorej sme vyjadrili svoje audítorské stanovisko v nasledujúcom znení:

Názor

Podľa nášho názoru Účtovná závierka podnikateľov v podvojnom účtovníctve poskytuje verný a pravdivý obraz finančnej situácie spoločnosti FORESPO DUNAJ 2 a. s. k 31. decembru 2014 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve a súvisiacimi postupmi účtovania pre podnikateľov.

2. Overili sme tiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedné vedenie spoločnosti. Našou úlohou je overiť súlad výročnej správy s účtovnou závierkou a na základe toho vydať dodatok správy audítora o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardami ISA. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré nie sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31.12.2014. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho názoru.

Podľa nášho názoru uvedené účtovné informácie vo výročnej správe spoločnosti FORESPO DUNAJ 2 a. s. sú v súlade s účtovnou závierkou k 31.12.2014.

Bratislava 23. máj 2015

Audit team, spol. s r.o.
 Hattalova 12
 831 03 Bratislava
 Licencia SKAU č. 151



Lehocká

Ing. Miriam Lehocká
 evidenčné číslo licencie 840

Vešelényiová
 Ing. Alžbeta Vešelényiová
 evidenčné číslo licencie 584