

VÝROČNÁ SPRÁVA 2015

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,
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

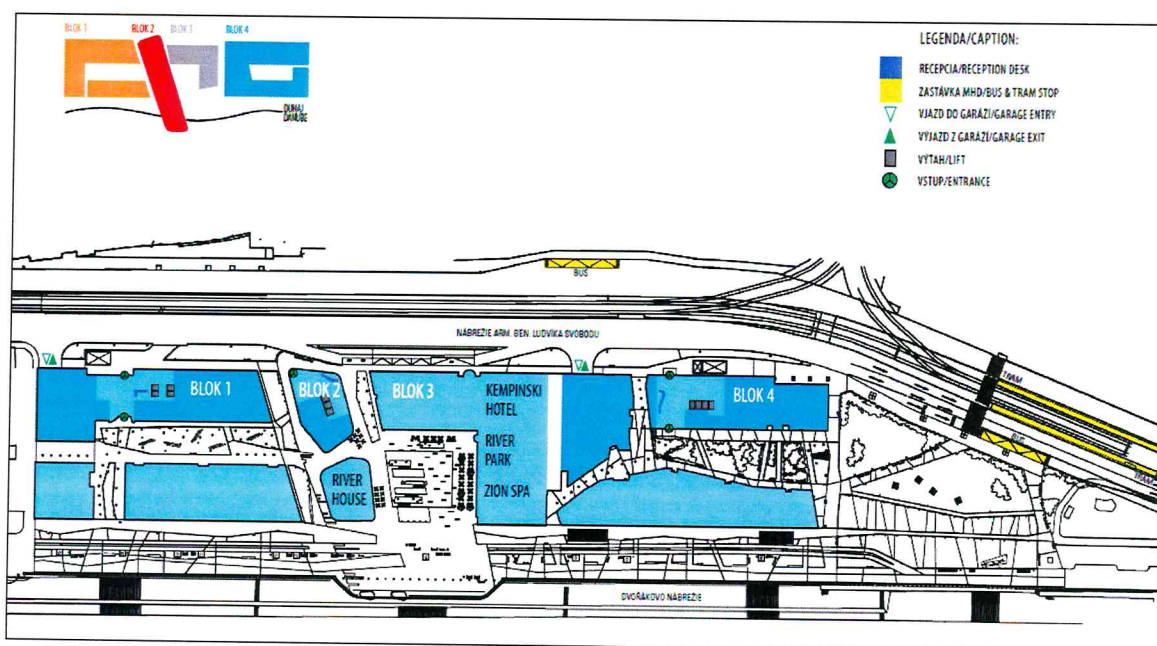
Zhodnotenie uplynutého vývoja

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 nehnuteľnosti 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 dodáva 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 31.12.2015 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



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 31.12.2015

Aktíva k 31.12.2015

	č.r.	2014	2015
Spolu majetok	001	40 939 552	54 087 453
Neobežný majetok	002	33 083 806	31 555 061
Dlhodobý hmotný majetok	011	33 083 806	31 555 061
Stavby	013	33 083 200	31 554 697
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	014	606	364
Obežný majetok	033	7 793 142	22 528 842
Dlhodobé pohľadávky	041	0	17 971 184
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	047		17 820 000
Odložená daňová pohľadávka	052		151 184
Krátkodobé pohľadávky	053	1 208 461	2 462 795
Pohľadávky z obchodného styku	054	1 203 189	378 760
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	1 203 189	378 760
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	059		2 071 812
Daňové pohľadávky a dotácie	063	5 272	12 223
Finančné účty	071	6 584 681	2 094 863
Peniaze	072	133	92
Účty v bankách	073	6 584 548	2 094 771
Časové rozlíšenie	074	62 604	3 550
Náklady budúcich období krátkodobé	076	62 604	3 550
Príjmy budúcich období krátkodobé	078		

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 31.12.2015

	č.r.	2014	2015
Spolu vlastné imanie a záväzky	079	40 939 552	54 087 453
Vlastné imanie	080	27 516 985	27 733 842
Základné imanie	081	27 865 000	27 865 000
Základné imanie	082	27 865 000	27 865 000
Zákonné rezervné fondy	087	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	097	-166 478	-348 015
Neuhradená strata minulých rokov	099	-166 478	-348 015
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	-181 537	216 857
Záväzky	101	12 542 570	25 495 370
Dlhodobé záväzky	102	219 246	219 246
Dlhodobé prijaté preddavky	111	219 246	219 246
Dlhodobé bankové úvery	121		22 500 000
Krátkodobé záväzky	122	12 237 611	234 750
Záväzky z obchodného styku	123	44 880	96 356
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	44 880	96 356
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným	129	12 182 911	
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	538	538
Daňové záväzky a dotácie	133	3 093	136 948
Iné záväzky	135	6 189	908
Krátkodobé rezervy	136	85 713	41 374
Zákonné rezervy	137	85 713	
Ostatné rezervy	138		41 374
Bežné bankové úvery	139		2 500 000
Časové rozlíšenie	141	879 997	858 241
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	879 997	858 241

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

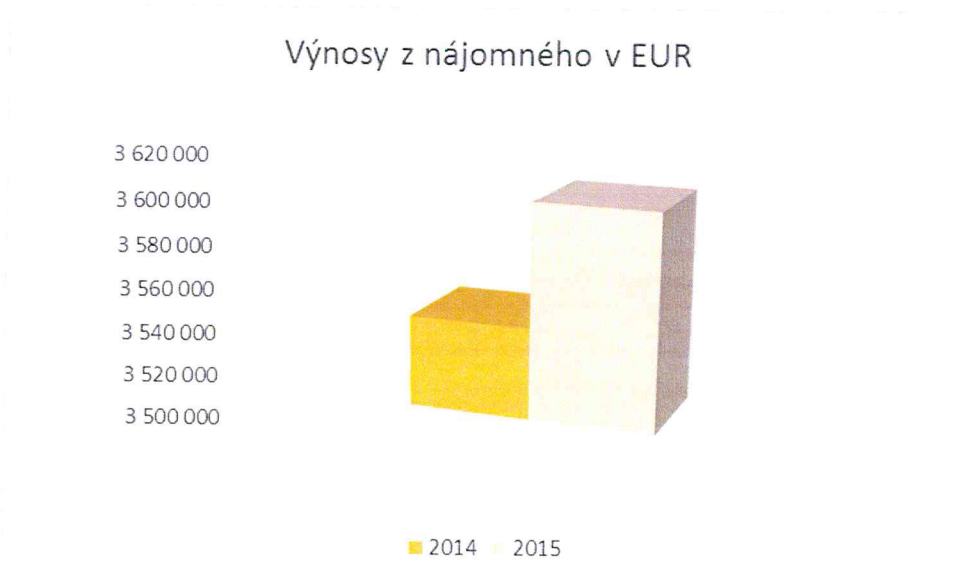
Náklady a výnosy za rok 2015

	č.r.	2014	2015
Čistý obrat	01	3 542 981	3 542 981
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	5 008 247	3 613 121
Tržby z predaja služieb	05	3 542 981	3 600 180
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	06		
Aktivácia	07		
Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	08	1 454 515	
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	10 751	12 941
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	4 164 287	2 724 390
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	2 387	10
Služby	14	800 904	816 037
Osobné náklady súčet	15	5 505	5 525
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	4 320	4 320
Náklady na sociálne poistenie	18	1 185	1 205
Dane a poplatky	20	30 138	35 028
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	21	1 549 724	1 532 245
Odpisy DNM a DHM	22	1 549 724	1 532 245
ZC predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	24	1 321 401	
Opravné položky k pohľadávkam	25	452 800	331 766
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	1 428	3 779
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	843 960	888 731
Pridaná hodnota	28	2 739 690	2 784 133
Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	573	92 127
Výnosové úroky	39	573	92 127
Ostatné výnosové úroky	41	573	92 127
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	1 028 018	778 390
Nákladové úroky	49	1 027 650	765 527
Ostatné nákladové úroky	51	1 027 650	765 527
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	368	12 863
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-1 027 445	-686 263
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	-183 485	202 468
Daň z príjmov	57	-1 948	-14 389
Daň z príjmov splatná	58	2 989	136 795
Daň z príjmov odložená	59	-4 937	-151 184
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	-181 537	216 857

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 2015 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie



Návrh rozdelenia výsledku hospodárenia

Zisk vo výške 216.857 eur bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý na úhradu strát z minulých

rokov vo výške 195.172 eur a príspevok do rezervného fondu bude v sume 21.686 eur.

VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2015

Po skončení roku 2015 nenastali udalosti, ktoré by mali 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 31.12.2015.

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 2015 uvedenú v prílohe tejto výročnej správy, ku ktorej sme dňa 12.2.2016 vydali správu audítora, v ktorej sme vyjadrili svoje auditorské stanovisko v nasledujúcom znení:

Názor

Podľa nášho názoru Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve poskytuje verný a pravdivý obraz finančnej situácie spoločnosti FORESPO DUNAJ 2 a. s. k 31. decembru 2015 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 auditorskými štandardmi 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 31.12.2015. 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.

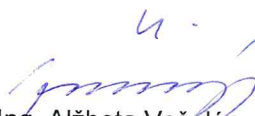
Podľa nášho názoru uvedené účtovné informácie vo výročnej správe spoločnosti FORESPO DUNAJ 2 a. s. sú v súlade s účtovnou závierkou k 31.12.2015.

Bratislava 31. máj 2016

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




Ing. Miriam Lehocká
evidenčné číslo licencie 840


Ing. Alžbeta Vešelényiová
evidenčné číslo licencie 584