

VÝROČNÁ SPRÁVA 2015

Bratislavské nábrežie, a. s.

Bratislavské nábrežie, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 809 973
IČ DPH: SK2020224283
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6276/B

VÝVOJ SPOLOČNOSTI

Zhodnotenie uplynutého vývoja

Spoločnosť Bratislavské nábrežie, a. s. je obchodná spoločnosť podnikajúca v súlade s ustanoveniami zákona o kolektívnom investovaní, ktorej jediným akcionárom sa v roku 2015 stal podielový fond NÁŠ PRVÝ REALITNÝ š.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. Spoločnosť sa od svojho vzniku venuje projektu RIVER PARK, nachádzajúceho sa v lukratívnej časti Bratislavy. Hlavnou činnosťou spoločnosti je prenájom nehnuteľností a poskytovanie služieb súvisiacich s prenájomom.

Výstavba komplexu RIVER PARK, bola ukončená koncom roka 2010. Objekt tvorí bohaté polyfunkčné prostredie, zodpovedajúce špecifikám lokality, predovšetkým kancelárske a retailové priestory. 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 2.754 m² retailových priestorov a 18.391 m² kancelárskych priestorov nachádzajúcich sa v blokoch 1 a 2.

Počas roku 2015 sa Spoločnosti podarilo udržať vysokú úroveň obsadenosti ponúkaných priestorov, konkrétne k 31.12.2015 mala spoločnosť prenajatých 98% všetkých priestorov.

Za uplynulý rok 2015 dosiahla Spoločnosť zisk po zdanení vo výške 237.626 eur. Ďalšie vybrané údaje z účtovnej závierky sa nachádzajú na nasledujúcich stranách.

Významné riziká a neistoty, ktorým je spoločnosť vystavená

V rámci svojej činnosti v oblasti realitného trhu čelí Spoločnosť viacerým rizikám typickým pre realitný trh. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru vedenia Spoločnosti mohli významne ovplyvniť podnikanie Spoločnosti, jeho finančnú situáciu a výsledky hospodárenia, sú riziká spojené s nepriaznivým vývojom trhového nájomného

a dopytu po prenájme nehnuteľností; závislosť na prenájme nehnuteľností a s tým spojeného riziko zníženia kredibility nájomcov; riziko predčasného ukončenia nájmu, alebo nízkej likvidity trhu s nehnuteľnosťami.

Ostatné informácie

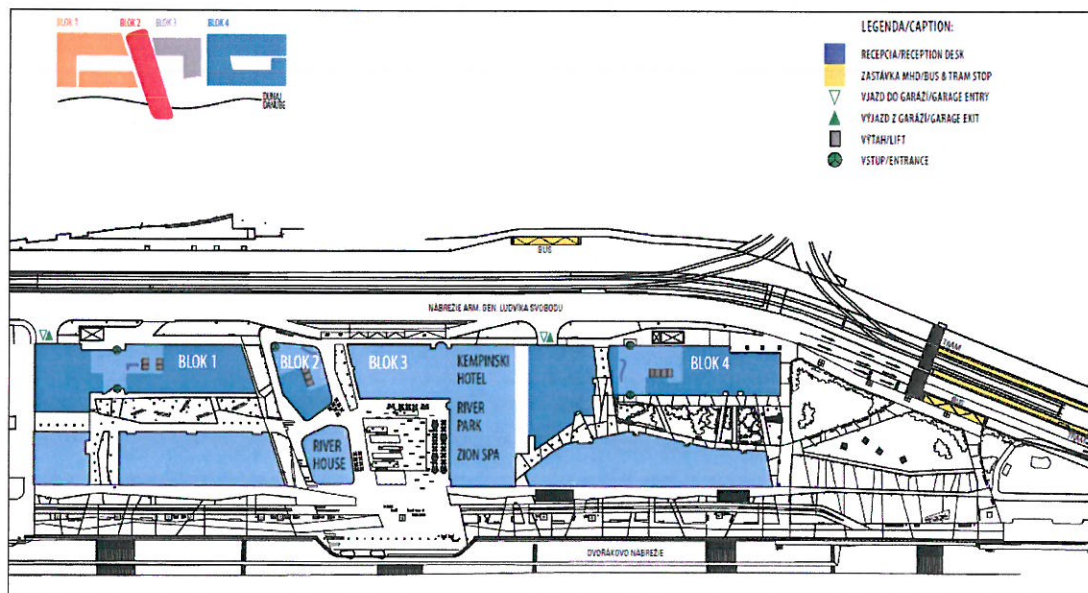
Spoločnosť v roku 2015 ani v roku 2014 nezamestnávala vlastných zamestnancov. Na zabezpečenie poskytovania svojich služieb využíva externé služby.

Spoločnosť nevynakladá a v nasledujúcom roku neplánuje vynakladať náklady na výskum a vývoj, svojou činnosťou negatívne neovplyvňuje životné prostredie.

Počas roka nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky. Spoločnosť nemá a ani neplánuje mať organizačnú zložku v zahraničí.

Bratislavské nábřežie, a. s.

Právna forma: a. s.
IČO: 35 809 973
IČ DPH: SK2020224283
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6276/B



Bratislavské nábrežie, a. s.

Právna forma: a. s.
IČO: 35 809 973
IČ DPH: SK2020224283
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6276/B

Vybrané údaje v účtovnej závierke spoločnosti Bratislavské nábrežie a. s. k 31.12.2015

Aktíva k 31.12.2015

	č.r.	2015	2014
Spolu majetok	001	53 914 698	53 522 035
Neobežný majetok	002	48 834 498	49 891 287
Dlhodobý hmotný majetok	011	48 834 498	49 891 287
Stavby	013	48 726 845	49 706 659
Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	014	34 598	64 317
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	018	73 055	120 311
Obežný majetok	033	4 977 082	3 519 179
Krátkodobé pohľadávky	053	1 303 154	1 929 052
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	313 322	1 127 400
Iné pohľadávky	065	989 832	801 652
Finančné účty	071	3 673 928	1 590 127
Peniaze	072	208	568
Účty v bankách	073	3 673 720	1 589 559
Časové rozlíšenie	074	103 118	111 569
Náklady budúcich období krátkodobé	076	103 118	109 053
Prijmy budúcich období krátkodobé	078	0	2516

Bratislavské nábrežie, a. s.

Právna forma: a. s.
IČO: 35 809 973
IČ DPH: SK2020224283
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6276/B

Pasíva k 31.12.2015

	č.r.	2015	2014
Spolu vlastné imanie a záväzky	079	53 914 698	53 522 035
Vlastné imanie	080	8 863 051	-1 001 243
Základné imanie	081	7 145 000	7 143 332
Základné imanie	082	7 145 000	7 143 332
Ostatné kapitálové fondy	086	12 625 000	3 000 000
Zákonné rezervné fondy	087	714 500	455 883
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	714 500	455 883
Výsledok hospodárenia minulých rokov	097	-11 859 075	-12 032 748
Neuhradená strata minulých rokov	099	-11 859 075	-12 032 748
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	237 626	432 290
Záväzky	101	44 318 591	53 623 949
Dlhodobé záväzky	102	331 814	25 114 309
Ostatné záväzky z obchodného styku	106	9 082	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záv. voči prepojeným ÚJ	109	0	24 734 047
Ostatné dlhodobé záväzky	110	0	215 562
Odložený daňový záväzok	117	322 732	164 700
Dlhodobé bankové úvery	121	41 000 000	26 699 128
Krátkodobé záväzky	122	869 020	527 995
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	585 192	273 784
Záväzky voči zamestnancom	131	862	862
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	511	511
Daňové záväzky a dotácie	133	116 282	33 514
Iné záväzky	135	166 173	219 324
Krátkodobé rezervy	136	89 080	51 247
Zákonné rezervy	137	0	51 247
Ostatné rezervy	138	89 080	0
Bežné bankové úvery	139	2 028 677	1 231 270
Časové rozlíšenie	141	733 056	899 329
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	733 056	899 329

Bratislavské nábrežie, a. s.

Právna forma: a. s.
IČO: 35 809 973
IČ DPH: SK2020224283
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6276/B

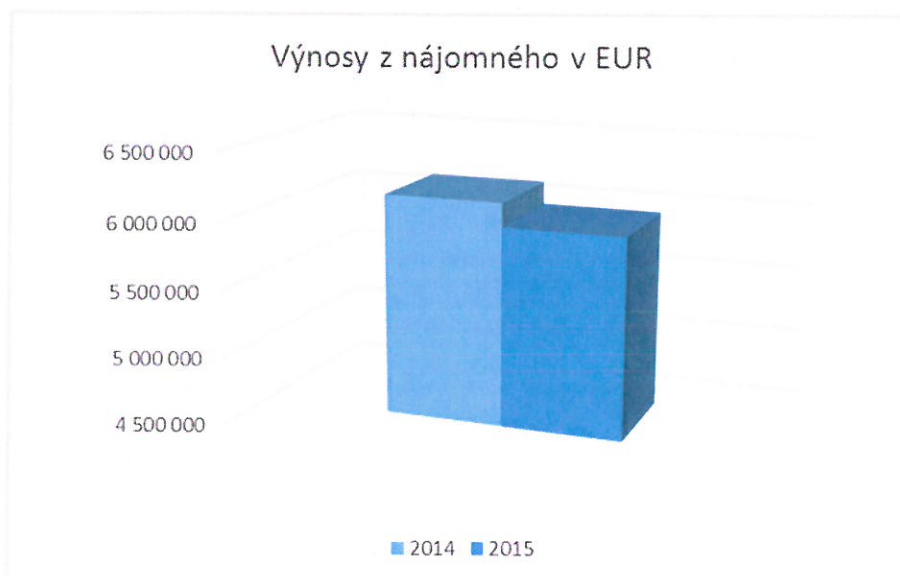
Náklady a výnosy za rok 2015

	č.r.	2015	2014
Čistý obrat	01	6 148 539	6 348 852
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	6 121 605	6 324 855
Tržby z predaja služieb	05	5 981 396	6 152 712
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	06		
Aktivácia	07		
Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	08	0	55 629
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	140 209	116 514
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	3 048 693	2 963 312
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	6 951	9 606
Služby	14	1 702 566	1 559 472
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	1 195	1 195
Náklady na sociálne poistenie	18	379	379
Dane a poplatky	20	62 446	41 532
Odpisy DNM a DHM	22	1 114 512	1 134 437
Opravné položky k DNM a DHM	23	0	31 095
ZC predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	24	0	51 779
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	160 644	133 817
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	3 072 912	3 361 543
Pridaná hodnota	28	4 271 879	4 583 634
Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	26 934	23 997
Ostatné výnosové úroky	41	26 834	23 762
Kurzové zisky	42	100	235
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	2 602 357	2 651 306
Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky	50	0	1 814 503
Ostatné nákladové úroky	51	2 491 298	836 080
Kurzové straty	52	377	226
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	110 682	497
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-2 575 423	-2 627 309
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	497 489	734 234
Daň z príjmov	57	259 863	301 944
Daň z príjmov splatná	58	101 832	2 923
Daň z príjmov odložená	59	158 031	299 021
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	237 626	432 290

Bratislavské nábrežie, a. s.

Právna forma: a. s.
IČO: 35 809 973
IČ DPH: SK2020224283
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6276/B

Porovnanie výnosov z nájomného za rok 2015 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie



NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Zisk vo výške 237.626 eur bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý na úhradu strát z minulých

rokov vo výške 213.863 eur a príspevok do zákonného rezervného fondu vo výške 23.763 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 Bratislavské nábrežie, a. s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka k 31.12.2015.



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábřeží 10
P. O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone +421 (0)2 59 98 41 11
Fax +421 (0)2 59 98 42 22
Internet www.kpmg.sk

Správa o overení súladu
výročnej správy s účtovnou závierkou podľa § 23 ods. 5 zákona č. 540/2007 Z.z. o
audítoroch, audite a dohl'ade nad výkonom auditu

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Bratislavské nábřeží, a.s.:

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Bratislavské nábřeží, a.s. k 31. decembru 2015, ktorá je uvedená v prílohe výročnej správy. K účtovnej závierke sme 15. februára 2016 vydali správu nezávislého audítora v nasledovnom znení:

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Bratislavské nábřeží, a. s.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Bratislavské nábřeží, a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2015, výkaz ziskov a strát za rok končiaci 31. decembrom 2015 a poznámky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu Spoločnosti

Štatutárny orgán Spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz podľa slovenského zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti

použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom Spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 31. decembrom 2015 podľa slovenského zákona o účtovníctve.

15. februára 2016
Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r. o.
Licencia SKAU č. 96

Zodpovedný audítor:
Ing. Andrea Tuššová
Licencia UDVA č. 1083

Správa o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou (dodatok k správe audítora)

V zmysle zákona o účtovníctve sme overili súlad výročnej správy s účtovnou závierkou.

Za správnosť vyhotovenia 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 štandardmi. Podľa týchto štandardov máme naplánovať a vykonať overenie tak, aby sme získali primerané uistenie, že informácie uvedené v výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou.

Informácie uvedené v výročnej správe na stranách 1 – 7 sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2015. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overenie je dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Podľa nášho názoru sú účtovné informácie uvedené vo výročnej správe vo všetkých významných súvislostiach v súlade s účtovnou závierkou zostavenou k 31. decembru 2015 a ktorá je uvedená v prílohe výročnej správy.

20. jún 2016
Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r. o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Robert Jung
Licencia UDVA č. 973