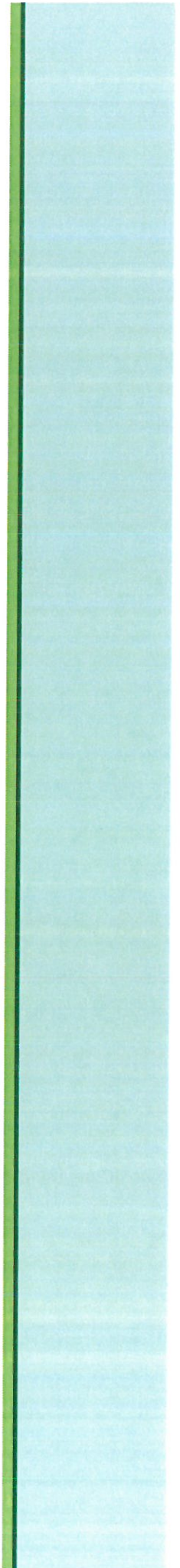


VÝROČNÁ SPRÁVA 2015

Pribinova 25, a. s.



Pribinova 25, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Názov a sídlo spoločnosti:	Pribinova 25, a. s. Dvořákovo nábrežie 10 811 02 Bratislava
Dátum založenia spoločnosti:	10.06.2005
Dátum zápisu do obchodného registra:	13.07.2005
IČO:	35 945 320
Hlavné činnosti podľa výpisu z OR:	Obstaráateľské služby spojených so správou a prenájom nehnuteľností Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
Štatutárny orgán:	JUDr. Katarína Košťalová – predseda predstavenstva Ing. Zuzana Zbudilová – člen predstavenstva
Dozorná rada:	Darina Vöröšová František Susko Petra Antolíková

Pribinova 25, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Regíster: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B

VÝVOJ SPOLOČNOSTI

Zhodnotenie uplynutého vývoja

Spoločnosť Pribinova 25, 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 bola založená za účelom odkúpenia budovy Presscentra v Bratislave a jeho rekonštrukcie. Hlavnou činnosťou spoločnosti je prenájom nehnuteľností a poskytovanie služieb súvisiacich s prenájomom. Rekonštrukcia objektu bola ukončená v roku 2008. Zrekonštruovaný objekt dostal názov Tower 115 a so svojimi 28 podlažiami sa stal najvyššou budovou

v Bratislave. V dolnej časti budovy sú vytvorené priestory pre obchod, služby a relax, ostatné podlažia slúžia ako kancelárske priestory s vysokým štandardom. Pre svojich nájomcov poskytuje budova 38 640 m² užitočnej plochy. Počas roku 2015 sa Spoločnosť podarilo udržať vysokú úroveň obsadenosti ponúkaných priestorov, konkrétne k 31.12.2015 mala spoločnosť prenajatých 96% všetkých priestorov. Za uplynulý rok 2015 dosiahla Spoločnosť zisk po zdanení vo výške 1.198.773 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 rizika 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.

Pribinova 25, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B



Pribinova 25, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B

Vybrané údaje v účtovnej závierky spoločnosti Pribinova 25, a. s. k 31.12.2015

Aktíva k 31.12.2015

	č.r.	2015	2014
Spolu majetok	001	63 631 396	56 536 395
Neobežný majetok	002	50 018 280	50 130 408
Dlhodobý nehmotný majetok	003	78 608	85 928
Oceniteľné práva	006	78 608	85 928
Dlhodobý hmotný majetok	011	49 939 672	50 044 480
Pozemky	012	4 835 491	4 835 491
Stavby	013	45 099 978	45 204 258
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	014	220	748
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	017	3 983	3 983
Obežný majetok	033	13 067 588	5 874 773
Dlhodobé pohľadávky	041	420 406	594 567
Odložená daňová pohľadávka	052	420 406	594 567
Krátkodobé pohľadávky	053	2 083 685	1 815 044
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	2 082 418	1 769 767
Iné pohľadávky	065	1 267	45 277
Finančné účty	071	10 563 497	3 465 162
Peniaze	072	241	501
Účty v bankách	073	10 563 256	3 464 661
Časové rozlíšenie	074	545 528	531 214
Náklady budúcich období krátkodobé	076	15 812	3 817
Príjmy budúcich období krátkodobé	078	529 716	527 397

Pribinova 25, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B

Pasíva k 31.12.2015

	č.r.	2015	2014
Spolu vlastné imanie a záväzky	079	63 631 396	56 536 395
Vlastné imanie	080	10 893 657	2 557 526
Základné imanie	081	25 000	6 639
Základné imanie	082	25 000	6 639
Ostatné kapitálové fondy	086	7 454 000	0
Zákonné rezervné fondy	087	2 500	664
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	2 500	664
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	094	-347 307	-12 304
Výsledok hospodárenia minulých rokov	097	2 560 691	1 874 640
Nerozdelený zisk minulých rokov	098	2 560 691	1 874 640
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	1 198 773	687 887
Záväzky	101	51 283 202	53 659 769
Dlhodobé záväzky	102	1 969 461	12 863 578
Ostatné záväzky z obchodného styku	106	47 894	14 791
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	109	0	11 115 281
Ostatné dlhodobé záväzky	110	556 886	514 580
Odložený daňový záväzok	117	1 364 681	1 218 926
Dlhodobé bankové úvery	121	45 400 000	37 947 000
Krátkodobé záväzky	122	1 313 741	762 191
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	755 804	688 835
Záväzky voči zamestnancom	131	793	861
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	470	511
Daňové záväzky a dotácie	133	207 355	59 680
Záväzky z derivátových operácií	134	349 257	12 304
Iné záväzky	135	62	0
Bežné bankové úvery	139	2 600 000	2 087 000
Časové rozlíšenie	141	1 454 537	319 100
Výdavky budúcich období krátkodobé	143	25 508	20 658
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	1 429 029	298 442

Pribinova 25, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B

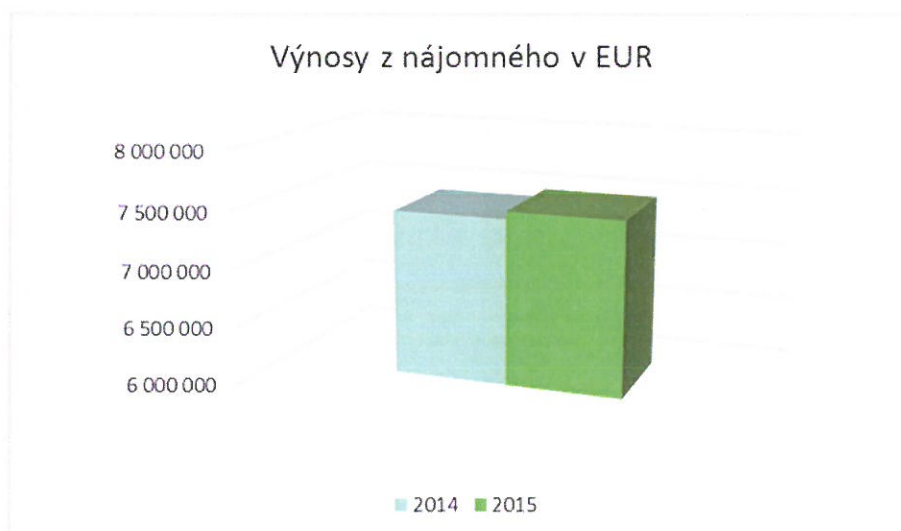
Náklady a výnosy za rok 2015

	č.r.	2015	2014
Čistý obrat	01	7 826 439	8 013 963
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	7 825 904	7 975 153
Tržby z predaja služieb	05	7 503 154	7 435 983
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	322 750	539 170
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	4 062 613	4 155 566
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	1 040 227	1 008 576
Služby	14	1 499 984	1 573 976
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	1 100	1 195
Náklady na sociálne poistenie	18	349	379
Dane a poplatky	20	101 995	97 610
Odpisy DNM a DHM	22	1 094 523	1 090 710
Opravné položky k pohľadávkam	25	47 735	40 665
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	276 700	342 455
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	3 763 291	3 819 587
Pridaná hodnota	28	4 962 943	4 853 431
Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	535	38 810
Ostatné výnosové úroky	41	535	383
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	44	0	38 427
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	2 211 856	2 468 298
Ostatné nákladové úroky	51	1 976 866	2 197 597
Kurzové straty	52	3	211
Náklady na precenenie CP a náklady na derivátové operácie	53	53 620	105 592
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	181 367	164 898
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-2 211 321	-2 429 488
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	1 551 970	1 390 099
Daň z príjmov	57	353 197	702 212
Daň z príjmov splatná	58	33 281	2 952
Daň z príjmov odložená	59	319 916	699 260
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	1 198 773	687 887

Pribinova 25, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B

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



NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Zisk vo výške 1.198.773 eur bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý na príspevok do zákonného rezervného fondu vo výške 2.500 eur

a zvyšok vo výške 1.196.273 eur bude ponechaný v Spoločnosti ako nerozdelený zisk minulých rokov.

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 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 Pribinova 25, 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 audítora, audite a dohl'ade nad výkonom auditu

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Pribinova 25, a.s.:

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Pribinova 25, 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 Pribinova 25, a.s.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Pribinova 25, 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.

27. 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