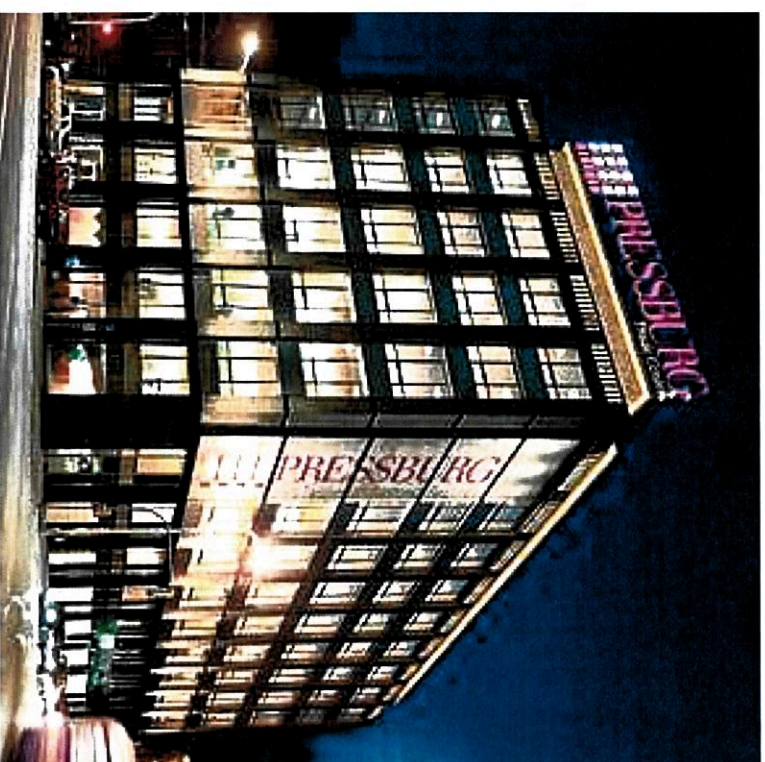


Annual report **ALLESTRE S.R.O.**

Výročná správa **ALLESTRE S.R.O.**

# 2015 2015



**Content**

## Content

### Introduction

1. Company data
2. Company Bodies

### About the company

3. Company's profile
4. Financial situation and KPIs of the company in 2015
5. Expectations and future outlook
6. 2015 accounting result
7. Other facts

### Financial Statements

#### Independent Auditor's Report

Supplement to the Auditor's Report on the Consistency of the Annual Report with the Financial Statements

3

3

4

4

5

5

5

## Obsah

### Úvod

1. Identifikačné údaje spoločnosti
2. Orgány spoločnosti

### O spoločnosti

3. Profil spoločnosti
4. Finančné ukazovatele a stav spoločnosti v roku 2015
5. Očakávaný vývoj a vyhladky do budúcnosti
6. Výsledok hospodárenia za rok 2015
7. Ďalšie skutočnosti

### Účtovná závierka

#### Správa nezávislého audítora

Dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou

3

3

4

4

5

5

5

# Introduction

## 1. Company data

**Business name:** Allestre s.r.o.  
**Legal form:** Limited Liability Company  
**Registered seat:** Karadžičova 2, 811 08 Bratislava  
**Identification number:** 35 915 552  
**Registration:** 5 January 2005, Commercial Register of the Bratislava I District Court, Section Sro, Insert 34414/B.

### Core business activities of the company:

- real estate management connected with the maintenance of real estate; and
- real estate rental and related services.

**Shareholders:** UBS Real Estate GmbH  
**Share capital:** EUR 8 000 000, paid up in full

## 2. Company Bodies

### Statutory representatives:

Gabriele Merz  
 Schinkelstrase 29  
 Munchen 808 05  
 Germany  
  
 Andreas Hoffmann  
 Forsthausweg 1a  
 Forstinning 856 61  
 Germany

### General meeting:

UBS Real Estate GmbH  
 Theaterstr. 16  
 Munich 803 33  
 Germany

# Úvod

## 1. Identifikačné údaje

**Obchodné meno:** Allestre s.r.o.  
**Právna forma:** spoločnosť s ručením obmedzeným  
**Sídlo spoločnosti:** Karadžičova 2, 811 08 Bratislava  
**Identifikačné číslo (IČO):** 35 915 552  
**Zápis spoločnosti:** 5. januára 2005, Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka 34414/B.

### Hlavné činnosti spoločnosti:

- obstarávatelské služby spojené so správou nehnuteľnosti;
- prenájom nehnuteľnosti spojený s doplnkovými službami.

**Spoločníci:** UBS Real Estate GmbH  
**Základné imanie:** 8 000 000 EUR, splatené v plnej výške

## 2. Orgány spoločnosti

### Konatelia:

Gabriele Merz  
 Schinkelstrase 29  
 Michov 808 05  
 Spolková republika Nemecko  
  
 Andreas Hoffmann  
 Forsthausweg 1a  
 Forstinning 856 61  
 Spolková republika Nemecko

### Valné zhromaždenie:

UBS Real Estate GmbH  
 Theaterstr. 16  
 Mnichov 803 33  
 Spolková republika Nemecko

## About the company

### 3. Company's Profile

Allestre s.r.o. ("the Company") was established by a Memorandum of Association on 20 December 2004 and entered into the Slovak Commercial Register on 5 January 2005. In January 2005, the Company acquired land and a building – the Pressburg Trade Center building at Šturva 4 in the historical part of Bratislava. The Pressburg Trade Center was reconstructed and, on 17 December 2007, based on the final building inspection, put into use. Part of the building was put into use in June 2007, before the final approval process.

The Pressburg Trade Center is a modern, office building constructed to meet the highest international standards. It has 11,988 sqm of office space on nine floors, 1,441 sqm of retail premises and 112 parking spaces, which ensure a pleasant working environment, and make the Pressburg Trade Center the optimal location for enterprises with high demands.

All office and retail premises and parking spaces are rented by various tenants. The rental of premises in the Pressburg Trade Center and related services is the main business activity of the Company.

The most significant tenants in 2015 were:

- Johnson Controls International s.r.o.
- dm drogerie markt s.r.o.
- BILLA s.r.o.

### 4. Financial situation and KPIs of the company in 2015

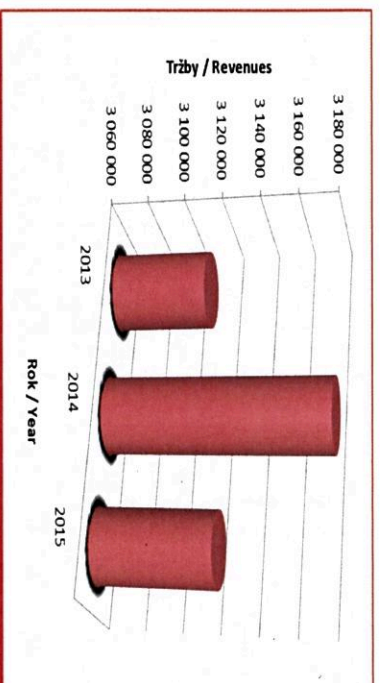
Allestre s.r.o. has been generating all of its revenue from the rent of offices and retail premises, and from the rent of parking spaces in the Pressburg Trade Center building. The Company ended its 2015 financial year with revenues of EUR 3,123,183 which was a slight decrease of 1.75% over revenues from the previous year. This decrease was caused by the annual adjustment of rental fees to reflect changes in the EU customer price index.

Allestre s.r.o. owns the Pressburg Trade Center building, the premises of which it rents out to its tenants, and it ensures all operating and related services. Based on this, the Company bears all costs related to the administration and maintenance of the Pressburg Trade Center, such as the consumption of material and utilities, repair and maintenance costs, depreciation charges, and other costs.

In 2015 the cost of services decreased slightly comparing to 2014. In 2015, the Company increased valuation allowance for the Pressburg Trade Center building, to decrease of its market value. A significant part of total costs are still the interest charges from the bank loan, which was used for the reconstruction of the Pressburg Trade Center and from the loan granted by the sole shareholder.

*Prehľad tržieb za posledné tri roky ukazuje nasledujúci graf.*

*An overview of revenues for the last three years is shown in the chart below.*



## O Spoločnosti

### 3. Profil spoločnosti

Spoločnosť Allestre s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 20. decembra 2004 a do Obchodného registra Slovenskej republiky bola zapísaná dňa 5. januára 2005. Spoločnosť v januári 2005 nadobudla pozemok a budovu – Pressburg Trade Center na ulici Šturva 4 v historickej časti mesta Bratislava. Budovu Pressburg Trade Center Spoločnosť zrekonštruovala a dňa 17. decembra 2007 na základe kolaudačného rozhodnutia zaradila do majetku. Časť budovy sa začala používať už pred kolaudačným rozhodnutím, po odovzdaní do používania dňa 1. júna 2007.

Pressburg Trade Center je moderná administratívna budova, vybudovaná na úrovni medzinárodného štandardu. Na horných podlažiach je k dispozícii 11 988 m<sup>2</sup> kancelárskych priestorov. Prijemné pracovné prostredie dodávajú aj maloobchodné priestory o rozlohe 1 441 m<sup>2</sup> a 112 parkovacích miest a z Pressburg Trade Center robia optimálne miesto pre spoločnosti s vysokými požiadavkami.

Všetky administratívne a maloobchodné priestory, ako aj parkovacie miesta, Spoločnosť prenajíma rôznym nájomníkom. Prenájom priestorov a zabezpečenie súvisiacich služieb v budove Pressburg Trade Center je hlavná podnikateľská činnosť Spoločnosti.

Medzi najvýznamnejších nájomníkov roku 2015 patrili:

- Johnson Controls International s.r.o.
- dm drogerie markt s.r.o.
- BILLA s.r.o.

### 4. Finančné ukazovatele a stav spoločnosti v roku 2015

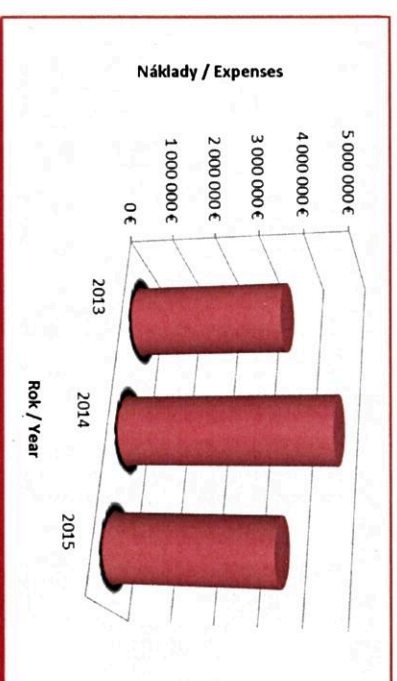
Spoločnosť Allestre s.r.o. dosahuje všetky svoje tržby z prenájmu administratívnych a maloobchodných priestorov, ako aj z prenájmu parkovacích miest v budove Pressburg Trade Center. Spoločnosť uzatvorila rok 2015 s tržbami vo výške 3 123 183 EUR, čo znamená zníženie o 1,75% oproti tržbám predchádzajúceho roka. Toto zníženie bolo v dôsledku každoročnej úpravy nájomného tak, aby odražalo zmeny indexu spotrebiteľských cien Európskej únie.

Spoločnosť Allestre s.r.o. vlastní budovu Pressburg Trade Center, v ktorej prenajíma priestory svojim nájomníkom a zabezpečuje prevádzkové a súvisiace služby. Vzhľadom na to, Spoločnosť znáša všetky náklady spojené so správou a údržbou tejto budovy, ako sú spotreba materiálu a energií, oprava a údržba budovy, odpisy dlhodobého majetku a ostatné náklady.

V roku 2015 náklady za služby oproti roku 2014 mierne poklesli. V roku 2015 Spoločnosť zvýšila opravnu položku k budove Pressburg Trade Center z dôvodu zníženia jej trhovej hodnoty. Významnejšiu časť celkových nákladov tvoria naďalej úroky z úveru, ktorý bol použitý na rekonštrukciu budovy Pressburg Trade Center a z pôžičky uzatvorenej s jediným spoločníkom.

*Prehľad celkových nákladov za posledné tri roky ukazuje nasledujúci graf.*

*An overview of total costs for the last three years is shown in the chart below.*



## Expectations and future outlook

The overriding objective of the financial strategy of the Company remains strengthening the area of sales of services – the rental of premises in the Pressburg Trade Center to the satisfaction of its business partners – the tenants in the Pressburg Trade Center.

The Company will continue its business, and is planning to keep costs and revenues at a level comparable to 2015. The Company has secured the rental of the premises through existing contractual relationships.

## 5. 2015 accounting result

The Company reported a loss after tax of EUR 689,043.33 in financial year 2015.

The loss for 2015 will be booked on account of accumulated losses from previous years.

## 6. Other Facts

The Company's activity has no negative impact on the environment.

The Company does not have any employees and it does not intend to hire any employees in foreseeable future.

From the accounting period to the day of the annual report, there have been no unusual events to report.

The Company does not have any costs for research and development activities, and did not receive any shares.

The Company does not have any foreign branches.

The 2015 Slovak statutory financial statements of Allestre s.r.o. verified by the audit company KPMG Slovensko spol s r.o. are part of this annual report.

Prepared on / Zostavené dňa:

10 August 2016 / 10. augusta 2016

Statutory representative' signatures / Podpis štatutárneho orgánu účtovnej jednotky:

## 5. Očakávaný vývoj a vyhladky do budúcnosti

Vo finančnej stratégii Spoločnosti je aj naďalej prvotný cieľ posilniť oblasť predaja služieb – prenájom priestorov v budove Pressburg Trade Center k spokojnosti svojich obchodných partnerov – nájomníkov priestorov v budove Pressburg Trade Center.

Spoločnosť Allestre s.r.o. bude naďalej pokračovať vo svojom predmetne činnosti a plánuje udržať svoje náklady a výnosy v porovnateľnej výške s rokom 2015. Spoločnosť má zabezpečený odbyt existujúcimi zmluvnými vzťahmi.

## 6. Výsledok hospodárenia za rok 2015

Spoločnosť vykázala za rok 2015 stratu po zdanení vo výške 689 043,33 EUR.

Strata spoločnosti za rok 2015 bude zaučítovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

## 7. Ďalšie skutočnosti

Činnosť spoločnosti Allestre s.r.o. nemá negatívny vplyv na životné prostredie.


Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov a ani v blízkej budúcnosti neplánuje prijať žiadnych zamestnancov.

Po skončení účtovného obdobia až do dňa vyhotovenia výročnej správy nenastali udalosti osobitného významu.

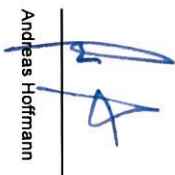
Spoločnosť Allestre s.r.o. nedosahuje žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a nenadobudla žiadne obchodné podiely.

Spoločnosť Allestre s.r.o. nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Súčasťou tejto výročnej správy je kompletná účtovná závierka spoločnosti Allestre s.r.o. za rok 2015 overená audítorom KPMG Slovensko spol s r.o.



Gabriele Merz



Andreas Hoffmann