

# **VÝROČNÁ SPRÁVA 2016**

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. Karloveská 34 841 04 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:	Obstarávatelské služby spojených so správou a prenájom nehnuteľností Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom
Štatutárny orgán:	Mgr. Katarína Čechová – 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  
Register: 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 m<sup>2</sup> úžitkovej plochy. Počas roku 2016 sa Spoločnosti podarilo udržať vysokú úroveň obsadenosti ponúkaných priestorov, konkrétne k 31.12.2016 mala spoločnosť prenajatých 96% všetkých priestorov.

Za uplynulý rok 2016 dosiahla Spoločnosť zisk po zdanení vo výške 2.719.933 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 2016 ani v roku 2015 nezamestnávala vlastných zamestnancov. Na zabezpečenie poskytovania svojich služieb využíva externé služby.

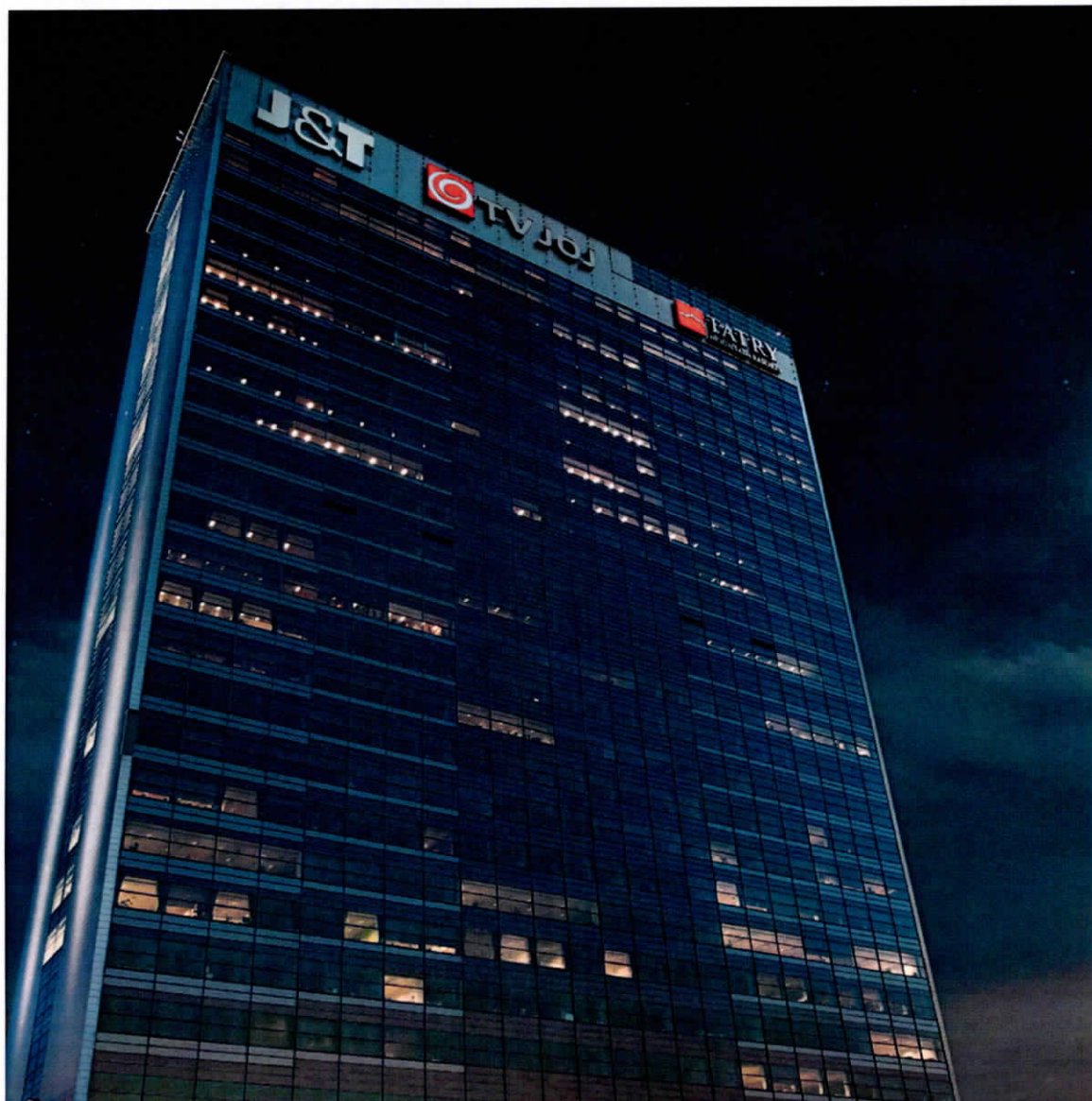
Spoločnosť nevykladá a v nasledujúcom roku neplánuje vynakladať náklady na výskum a vývoj, svojou činnosťou negatívne neovplyvňuje životné prostredie.

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 31.12.2016

Aktiva k 31.12.2016

	č.r.	2016	2015
<b>Spolu majetok</b>	<b>001</b>	64 483	63 631
		140	396
		50 036	50 018
<b>Neobežný majetok</b>	<b>002</b>	132	280
<b>Dlhodobý nehmotný majetok</b>	<b>003</b>	71 288	78 608
Oceniteľné práva	006	71 288	78 608
		49 964	49 939
<b>Dlhodobý hmotný majetok</b>	<b>011</b>	844	672
Pozemky	012	4 835 491	4 835 491
		45 036	45 099
Stavby	013	299	978
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	014	86 671	220
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	017	3 983	3 983
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	017	2 400	0
		14 432	13 067
<b>Obežný majetok</b>	<b>033</b>	973	588
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>	<b>041</b>	0	420 406
Odložená daňová pohľadávka	052	0	420 406
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>	<b>053</b>	2 175 857	2 083 685
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	1 217 679	2 082 418
Iné pohľadávky	065	958 178	1 267
		12 257	10 563
<b>Finančné účty</b>	<b>071</b>	116	497
Peniaze	072	417	241
		12 256	10 563
Účty v bankách	073	699	256
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>074</b>	14 035	545 528
Náklady budúcich období krátkodobé	076	14 035	15 812
Prijmy budúcich období krátkodobé	078	0	529 716

# 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 31.12.2016

	č.r.	2016	2015
<b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>	079	64 483 140	63 631 396
<b>Vlastné imanie</b>	080	13 442 275	10 893 657
Základné imanie	081	25 000	25 000
Základné imanie	082	25 000	25 000
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	086	7 454 000	7 454 000
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	087	5 000	2 500
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	5 000	2 500
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	094	-392 877	-347 307
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	097	3 746 964	2 560 691
Nerozdelený zisk minulých rokov	098	3 746 964	2 560 691
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	100	2 604 188	1 198 773
<b>Záväzky</b>	101	49 556 575	51 283 202
<b>Dlhodobé záväzky</b>	102	1 796 158	1 969 461
Ostatné záväzky z obchodného styku	106	38 225	47 894
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	109	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	110	569 255	556 886
Odložený daňový záväzok	117	1 188 678	1 364 681
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>	121	42 800 000	45 400 000
<b>Krátkodobé záväzky</b>	122	2 322 314	1 313 741
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	1 434 286	755 804
Záväzky voči zamestnancom	131	0	793
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	537	470
Daňové záväzky a dotácie	133	493 622	207 355
Záväzky z derivátových operácií	134	392 877	349 257
Iné záväzky	135	992	62
<b>Krátkodobé rezervy</b>	136	38 103	0
<b>Bežné bankové úvery</b>	139	2 600 000	2 600 000
<b>Časové rozlíšenie</b>	141	1 484 290	1 454 537
Výdavky budúcich období krátkodobé	143	0	25 508
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	1 484 290	1 429 029

# 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

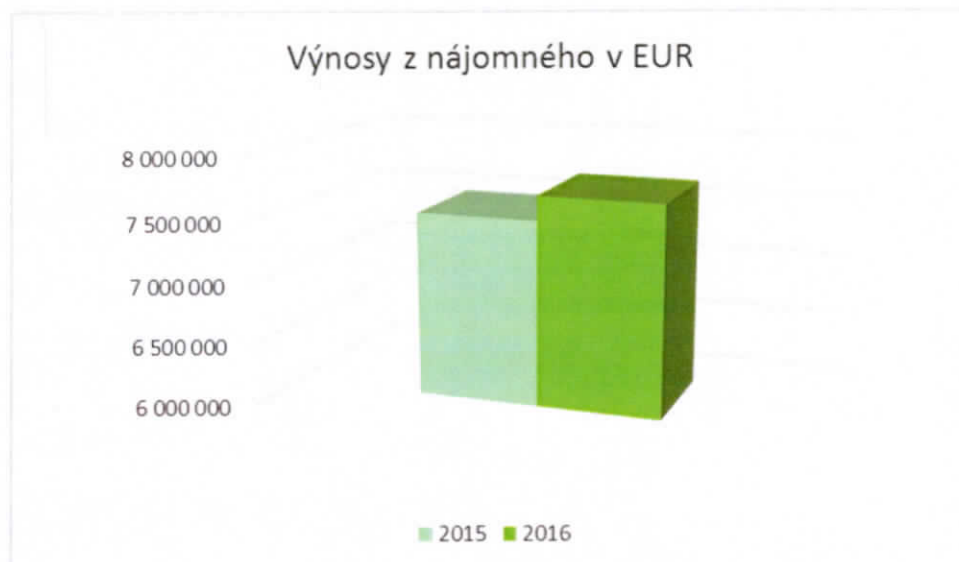
## Náklady a výnosy za rok 2016

	č.r.	2016	2015
<b>Čistý obrat</b>	01	7 676 768	7 826 439
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu</b>	02	7 728 832	7 825 904
Tržby z predaja služieb	05	7 701 664	7 503 154
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	27 168	322 750
<b>Náklady na hospodársku činnosť spolu</b>	10	3 589 667	4 062 613
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	915 157	1 040 227
Služby	14	1 316 896	1 499 984
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	6 432	1 100
Náklady na sociálne poistenie	18	4 216	349
Dane a poplatky	20	72 142	101 995
Odpisy DNM a DHM	22	1 132 199	1 094 523
Opravné položky k pohľadávkam	25	90 459	47 735
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	52 166	276 700
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	27	4 139 165	3 763 291
<b>Pridaná hodnota</b>	28	5 469 611	4 962 943
<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu</b>	29	15 238	535
Ostatné výnosové úroky	41	15 238	535
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	44	0	0
<b>Náklady na finančnú činnosť spolu</b>	45	930 035	2 211 856
Ostatné nákladové úroky	51	919 079	1 976 866
Kurzové straty	52	2	3
Náklady na precenenie CP a náklady na derivátové operácie	53	0	53 620
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	10 954	181 367
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	55	-914 797	-2 211 321
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	56	3 224 368	1 551 970
Daň z príjmov	57	620 180	353 197
Daň z príjmov splatná	58	375 777	33 281
Daň z príjmov odložená	59	244 403	319 916
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	61	2 604 188	1 198 773

# 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 2016 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie



## NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Zisk vo výške 2.604.188 eur bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý na príspevok do zákonného rezervného fondu vo výške 2.500 eur

a zvyšok vo výške 2.601.688 eur bude ponechaný v Spoločnosti ako nerozdelený zisk minulých rokov.

## VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2016

Po skončení roku 2016 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 Pribinova 25, a. s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka k 31.12.2016.