

VÝROČNÁ SPRÁVA 2016

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 prenájom nehnuteľností,
Štatutárny orgán:	Ing. Vladimír Salkovič – predseda predstavenstva Mgr. Juraj Macek – člen predstavenstva
Dozorná rada:	Mgr. Jaroslav Pilát Mgr. Beáta Babiaková JUDr. Marcela Tancerová

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

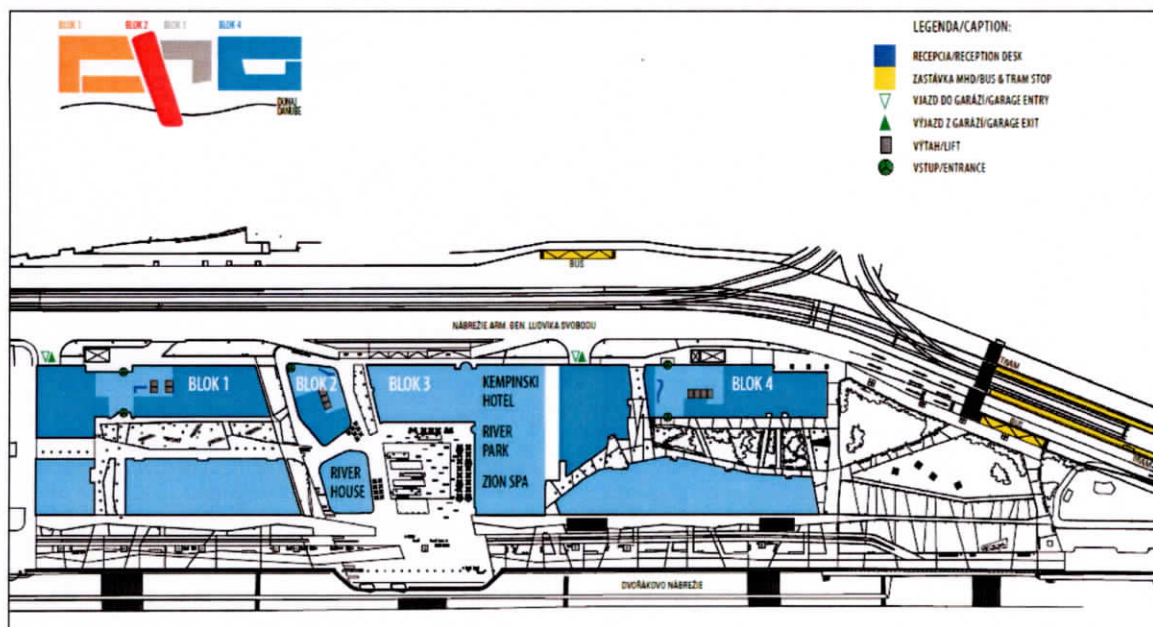
Zhodnotenie uplynutého vývoja

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 31.12.2016 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 31.12.2016

Aktíva k 31.12.2016

	č.r.	2015	2016
Spolu majetok	001	54 087 453	32 594 671
Neobežný majetok	002	31 555 061	30 094 041
Dlhodobý hmotný majetok	011	31 555 061	30 094 041
Stavby	013	31 554 697	30 085 842
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	014	364	8 199
Obežný majetok	033	22 528 842	2 442 192
Dlhodobé pohľadávky	041	17 971 184	155 225
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	047	17 820 000	0
Odložená daňová pohľadávka	052	151 184	155 225
Krátkodobé pohľadávky	053	2 462 795	875 760
Pohľadávky z obchodného styku	054	378 760	847 401
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	378 760	847 401
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	059	2 071 812	0
Daňové pohľadávky a dotácie	063	12 223	28 359
Finančné účty	071	2 094 863	1 411 207
Peniaze	072	92	236
Účty v bankách	073	2 094 771	1 410 971
Časové rozlíšenie	074	3 550	58 438
Náklady budúcich období krátkodobé	076	3 550	58 438
Prijmy 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 31.12.2016

	č.r.	2015	2016
Spolu vlastné imanie a záväzky	079	54 087 453	32 594 671
Vlastné imanie	080	27 733 842	28 115 135
Základné imanie	081	27 865 000	27 865 000
Základné imanie	082	27 865 000	27 865 000
Zákonné rezervné fondy	087	0	21 686
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	0	21 686
Výsledok hospodárenia minulých rokov	097	-348 015	-152 844
Neuhradená strata minulých rokov	099	-348 015	-152 844
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	216 857	381 293
Záväzky	101	25 495 370	3 616 490
Dlhodobé záväzky	102	219 246	3 449 258
Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ	108	0	3 200 000
Dlhodobé prijaté preddavky	111	219 246	249 258
Dlhodobé bankové úvery	121	22 500 000	0
Krátkodobé záväzky	122	234 750	127 958
Záväzky z obchodného styku	123	96 356	99 963
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	96 356	99 963
Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ	128	0	26 389
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	538	521
Daňové záväzky a dotácie	133	136 948	206
Iné záväzky	135	908	879
Krátkodobé rezervy	136	41 374	39 274
Zákonné rezervy	137		
Ostatné rezervy	138	41 374	39 274
Bežné bankové úvery	139	2 500 000	0
Časové rozlíšenie	141	858 241	863 046
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	858 241	863 046

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

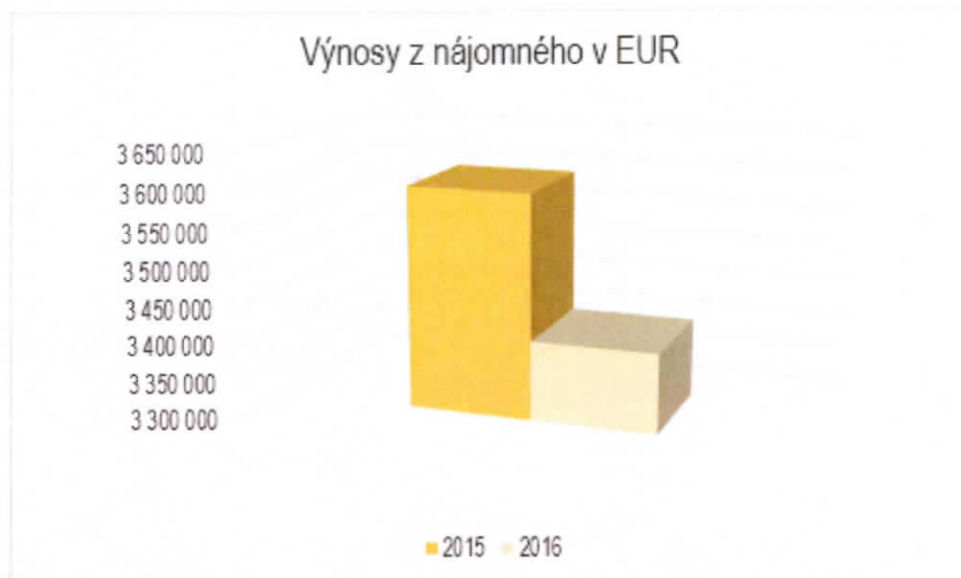
Náklady a výnosy za rok 2016

	č.r.	2015	2016
Čistý obrat	01	3 600 180	3 407 480
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	3 613 121	3 407 480
Tržby z predaja služieb	05	3 600 180	3 407 480
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	06		
Aktivácia	07		
Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	08		
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	12 941	
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	2 724 390	2 662 123
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	10	823
Služby	14	816 037	766 363
Osobné náklady súčet	15	5 525	5 532
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	4 320	4 320
Náklady na sociálne poistenie	18	1 205	1 212
Dane a poplatky	20	35 028	35 220
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	21	1 532 245	1 534 975
Odpisy DNM a DHM	22	1 532 245	1 534 975
ZC predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	24		
Opravné položky k pohľadávkam	25	331 766	297 451
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	3 779	21 759
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	888 731	745 357
Pridaná hodnota	28	2 784 133	2 640 294
Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	92 127	469 818
Výnosové úroky	39	92 127	469 818
Ostatné výnosové úroky	41	92 127	469 818
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	778 390	717 826
Nákladové úroky	49	765 527	717 388
Ostatné nákladové úroky	51	765 527	717 388
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	12 863	438
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-686 263	-248 008
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	202 468	497 349
Daň z príjmov	57	-14 389	116 056
Daň z príjmov splatná	58	136 795	120 098
Daň z príjmov odložená	59	-151 184	-4 042
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	216 857	381 293

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 2016 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie.



Návrh rozdelenia výsledku hospodárenia

Zisk vo výške 381.293,28 EUR bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý na príspevok vo výške 10 % zo zisku do rezervného fond, t. j. v sume 38.129,33 EUR, na úhradu strát z minulých

rokov vo sume 152.843,58 EUR a zostávajúca časť zisku v sume 190.320,37 EUR bude prevedená na účet nerozdeleného zisku 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 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 FORESPO DUNAJ 2 a.s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka k 31.12.2016.