

VÝROČNÁ SPRÁVA 2017

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 prenájomom 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

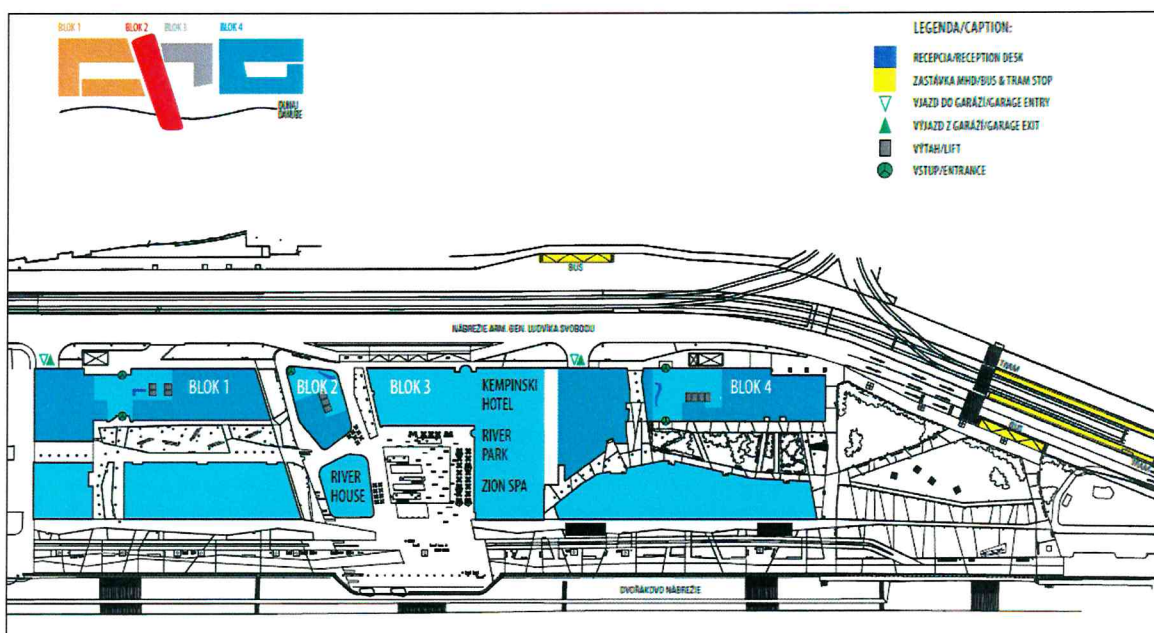
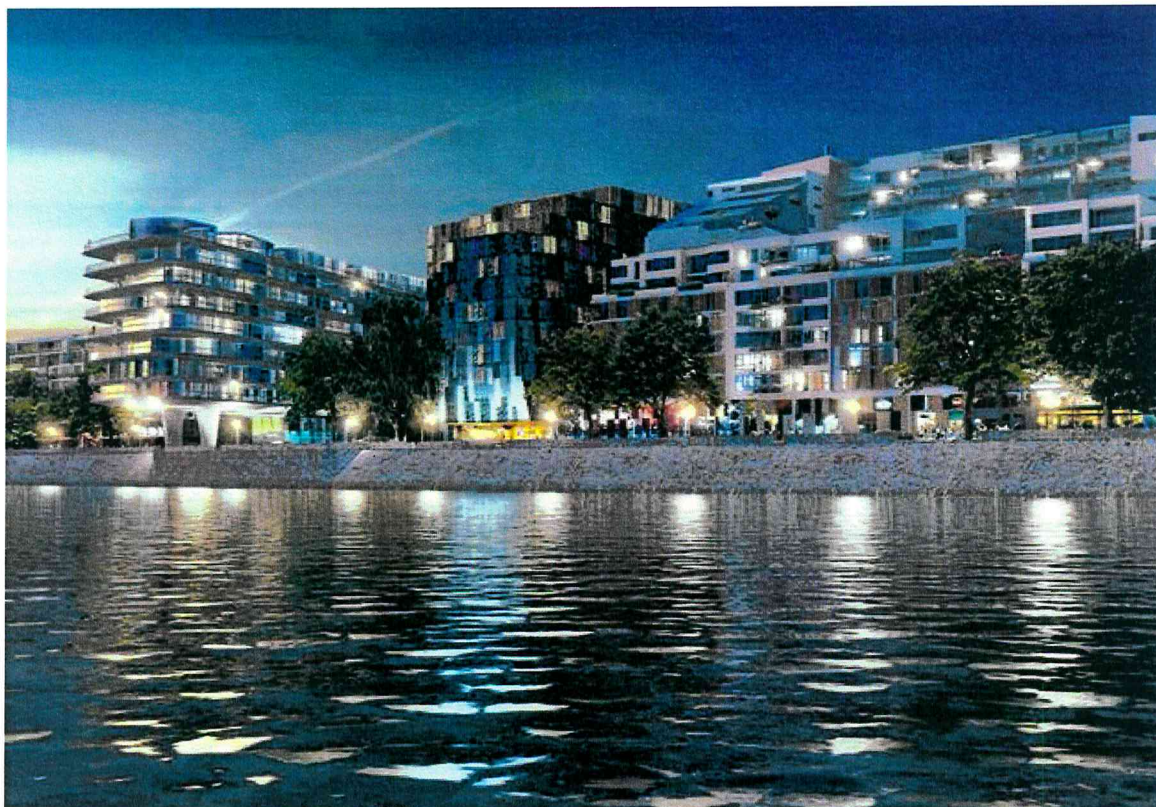
Zhodnotenie uplynutého vývoja

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 nehnuteľností 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 31.12.2017 mala spoločnosť prenajatých 98% 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 31.12.2017

Aktíva k 31.12.2017

	č.r.	2016	2017
Spolu majetok	001	32 594 671	33 578 887
Neobežný majetok	002	30 094 041	29 173 805
Dlhodobý hmotný majetok	011	30 094 041	29 173 805
Stavby	013	30 085 842	29 129 112
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	014	8 199	44 693
Obežný majetok	033	2 442 192	4 346 645
Dlhodobé pohľadávky	041	155 225	18 162
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	047	0	0
Odložená daňová pohľadávka	052	155 225	18 162
Krátkodobé pohľadávky	053	875 760	324 239
Pohľadávky z obchodného styku	054	847 401	283 711
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	847 401	283 711
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	059	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	063	28 359	20 080
Iné pohľadávky	065	0	20 448
Finančné účty	071	1 411 207	4 004 244
Peniaze	072	236	112
Účty v bankách	073	1 410 971	4 004 132
Časové rozlíšenie	074	58 438	58 437
Náklady budúcich období krátkodobé	076	58 438	58 437
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 31.12.2017

	č.r.	2016	2017
Spolu vlastné imanie a záväzky	079	32 594 671	33 578 887
Vlastné imanie	080	28 115 135	29 111 295
Základné imanie	081	27 865 000	27 865 000
Základné imanie	082	27 865 000	27 865 000
Zákonné rezervné fondy	087	21 686	59 815
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	21 686	59 815
Výsledok hospodárenia minulých rokov	097	-152 844	190 320
Nerozdelený zisk minulých rokov	098		190 320
Neuhrazená strata minulých rokov	099	-152 844	
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	381 293	996 160
Záväzky	101	3 616 490	3 654 973
Dlhodobé záväzky	102	3 449 258	3 445 198
Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ	108	3 200 000	3 200 000
Dlhodobé prijaté preddavky	111	249 258	245 198
Dlhodobé bankové úvery	121	0	0
Krátkodobé záväzky	122	127 958	172 601
Záväzky z obchodného styku	123	99 963	110 650
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	99 963	110 650
Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ	128	26 389	26 389
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	521	538
Daňové záväzky a dotácie	133	206	29 375
Iné záväzky	135	879	5 649
Krátkodobé rezervy	136	39 274	37 174
Zákonné rezervy	137		
Ostatné rezervy	138	39 274	37 174
Bežné bankové úvery	139	0	0
Časové rozlíšenie	141	863 046	812 619
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	863 046	812 619

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

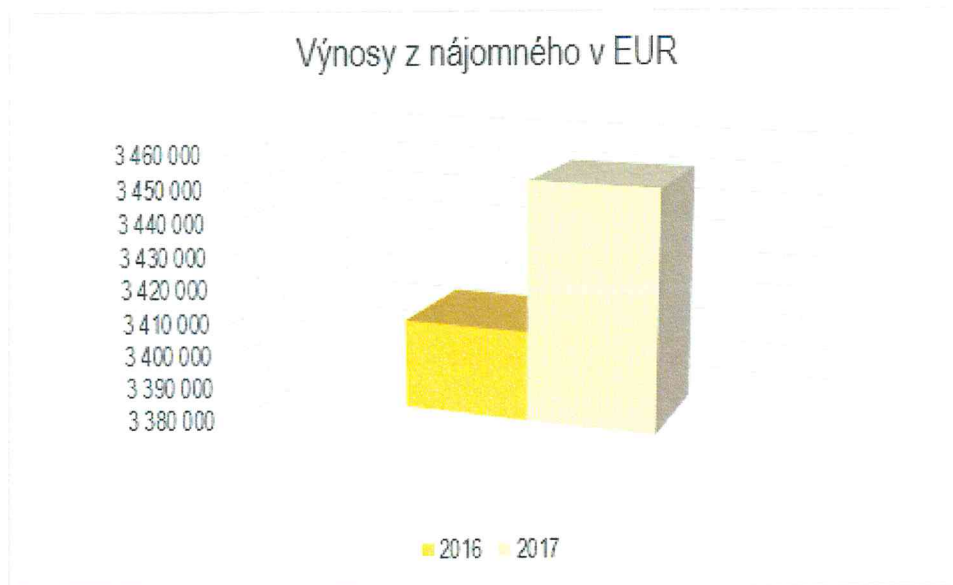
Náklady a výnosy za rok 2017

	č.r.	2016	2017
Čistý obrat	01	3 407 480	3 452 628
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	3 407 480	3 452 871
Tržby z predaja služieb	05	3 407 480	3 452 627
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	06		
Aktivácia	07		
Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	08		
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09		244
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	2 662 123	1 950 688
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	823	28
Služby	14	766 363	774 208
Osobné náklady súčet	15	5 532	5 539
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	4 320	4 320
Náklady na sociálne poistenie	18	1 212	1 219
Dane a poplatky	20	35 220	35 369
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	21	1 534 975	966 951
Odpisy DNM a DHM	22	1 534 975	966 951
ZC predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	24		
Opravné položky k pohľadávkam	25	297 451	146 856
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	21 759	21 737
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	745 357	1 502 183
Pridaná hodnota	28	2 640 294	2 678 391
Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	469 818	210
Výnosové úroky	39	469 818	210
Ostatné výnosové úroky	41	469 818	210
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	717 826	224 434
Nákladové úroky	49	717 388	224 000
Ostatné nákladové úroky	51	717 388	224 000
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	438	434
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-248 008	-224 224
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	497 349	1 277 959
Daň z príjmov	57	116 056	281 799
Daň z príjmov splatná	58	120 098	144 736
Daň z príjmov odložená	59	-4 042	137 063
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	381 293	996 160

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 2017 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie.



Návrh rozdelenia výsledku hospodárenia

Zisk vo výške 996.160,08 EUR bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý na príspevok vo výške 10 % zo zisku do rezervného fond, t. j. v sume

99.616,00 EUR a zostávajúca časť zisku v sume 896.544,08 EUR bude prevedená na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2016

Po skončení roku 2017 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 FORESPO DUNAJ 2 a.s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka k 31.12.2017

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA*štatutárnemu orgánu a majiteľom spoločnosti***FORESPO DUNAJ 2 a. s.****k výročnej správe**

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

Overili sme účtovnú závierku spoločnosti FORESPO DUNAJ 2 a. s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava (ďalej „Spoločnosť“) k 31. decembru 2017, uvedenú v priloženej výročnej správe Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 9. februára 2018 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky***Názor***

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti FORESPO DUNAJ 2 a. s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO: 47 232 684, (ďalej len Spoločnosť) ktorá obsahuje súčasti účtovnej závierky a to súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) a o zmene a doplnení zákona o účtovníctve v znení neskorších predpisov týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa 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. Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor.
Riziko neodhalenia významnej nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe - *dodatok správy nezávislého audítora*

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe. V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a zváženie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne. Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok a výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, 23. marca 2018

Audit team, spol. s r. o.
Hattalova 12, Bratislava
Licencia SKAU 151

Ing. Miriam Lehocká
Licencia SKAU 840



Ing. Alžbeta Daňová
Licencia SKAU 584
zodpovedný audítor

Súčasťou správy je: Výročná správa, ktorej súčasťou je auditovaná účtovná závierka podnikateľov v podvojnom účtovníctve