

VÝROČNÁ SPRÁVA 2017

Pribinova 25, a. s.

Pribinova 25
VÝROČNÁ SPRÁVA 2017

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 m² úžitkovej plochy. Počas roku 2017 sa Spoločnosti podarilo udržať vysokú úroveň obsadenosti ponúkaných priestorov, konkrétne k 31.12.2017 mala spoločnosť prenajatých 96% všetkých priestorov.

Za uplynulý rok 2017 dosiahla Spoločnosť zisk po zdanení vo výške 2 577 320 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 2017 ani v roku 2016 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 závierke spoločnosti Pribinova 25, a. s. k 31.12.2017

Aktíva k 31.12.2017

	č.r.	2017	2016
Spolu majetok	001	64 280 486	64 483 140
Neobežný majetok	002	50 794 972	50 036 132
Dlhodobý nehmotný majetok	003	63 968	71 288
Oceniteľné práva	006	63 968	71 288
Dlhodobý hmotný majetok	011	50 731 004	49 964 844
Pozemky	012	4 835 491	4 835 491
Stavby	013	45 750 425	45 036 299
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	014	141 105	86 671
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	017	3 983	3 983
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	017	0	2 400
Obežný majetok	033	13 370 958	14 432 973
Dlhodobé pohľadávky	041	0	0
Odložená daňová pohľadávka	052	0	0
Krátkodobé pohľadávky	053	2 484 674	2 175 857
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	1 411 625	1 217 679
Iné pohľadávky	065	1 073 049	958 178
Finančné účty	071	10 886 284	12 257 116
Peniaze	072	142	417
Účty v bankách	073	10 886 142	12 256 699
Časové rozlíšenie	074	114 556	14 035
Náklady budúcich období krátkodobé	076	15 755	14 035
Príjmy budúcich období krátkodobé	078	98 801	0

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 31.12.2017

	č.r.	2017	2016
Spolu vlastné imanie a záväzky	079	64 280 486	64 483 140
Vlastné imanie	080	16 138 833	13 442 275
Základné imanie	081	25 000	25 000
Základné imanie	082	25 000	25 000
Ostatné kapitálové fondy	086	7 454 000	7 454 000
Zákonné rezervné fondy	087	5 000	5 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	5 000	5 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	094	-258 639	-392 877
Výsledok hospodárenia minulých rokov	097	6 336 152	3 746 964
Nerozdelený zisk minulých rokov	098	6 336 152	3 746 964
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	2 577 320	2 604 188
Záväzky	101	46 670 080	49 556 575
Dlhodobé záväzky	102	2 094 786	1 796 158
Ostatné záväzky z obchodného styku	106	75 945	38 225
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	109	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	110	568 569	569 255
Odložený daňový záväzok	117	1 450 272	1 188 678
Dlhodobé bankové úvery	121	40 040 000	42 800 000
Krátkodobé záväzky	122	1 819 133	2 322 314
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	1 380 818	1 434 286
Záväzky voči zamestnancom	131	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	538	537
Daňové záväzky a dotácie	133	177 358	493 622
Záväzky z derivátových operácií	134	259 510	392 877
Iné záväzky	135	909	992
Krátkodobé rezervy	136	16 161	38 103
Bežné bankové úvery	139	2 700 000	2 600 000
Časové rozlíšenie	141	1 471 573	1 484 290
Výdavky budúcich období krátkodobé	143	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	1 471 573	1 484 290

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

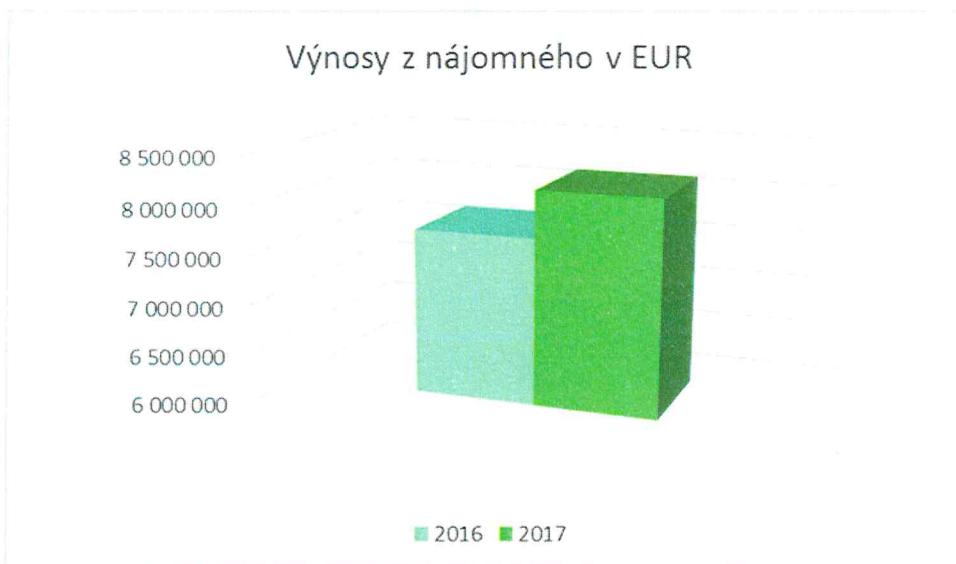
Náklady a výnosy za rok 2017

	č.r.	2017	2016
Čistý obrat	01	8 201 990	7 676 768
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	8 201 990	7 728 832
Tržby z predaja služieb	05	8 182 642	7 701 664
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	19 348	27 168
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	4 024 862	3 589 667
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	975 874	915 157
Služby	14	1 592 242	1 316 896
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	5 040	6 432
Náklady na sociálne poistenie	18	4 749	4 216
Dane a poplatky	20	72 403	72 142
Odpisy DNM a DHM	22	1 296 296	1 132 199
Opravné položky k pohľadávkam	25	24 643	90 459
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	53 615	52 166
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	4 177 128	4 139 165
Pridaná hodnota	28	5 614 526	5 469 611
Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	0	15 238
Ostatné výnosové úroky	41	0	15 238
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	44	0	0
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	871 807	930 035
Ostatné nákladové úroky	51	860 851	919 079
Kurzové straty	52	5	2
Náklady na precenenie CP a náklady na derivátové operácie	53	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	10 951	10 954
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-871 807	-914 797
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	3 305 321	3 224 368
Daň z príjmov	57	728 001	620 180
Daň z príjmov splatná	58	466 406	375 777
Daň z príjmov odložená	59	261 595	244 403
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	2 577 320	2 604 188

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 nájomného za rok 2017 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie



NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Zisk vo výške 2.577.320 eur bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý na príspevok do zákonného rezervného fondu vo výške 2.500 eur

a zvyšok vo výške 2.574.820 eur bude ponechaný v Spoločnosti ako nerozdelný zisk 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 Pribinova 25, a. s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka k 31.12.2017.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

štatutárnemu orgánu a majiteľom spoločnosti

Pribinova 25, 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 Pribinova 25, a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava (ďalej „Spoločnosť“) k 31. decembru 2017, uvedenú v priloženej výročnej správe Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 15. 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 Pribinova 25, a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO:35 945 320, (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 audítorských 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 audítorské 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 audítorských 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 účtovnej závierky 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 nesprávne informácie 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