
Lamačská 1, a. s.
VÝROČNÁ SPRÁVA 2017

Lamačská 1, a. s.

Právna forma: a. s.
IČO: 35 769 394
IČ DPH: SK2020274982
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6280/B

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Názov a sídlo spoločnosti:	Lamačská 1, a. s. Karloveská 34 841 04 Bratislava
Dátum založenia spoločnosti:	14.04.1999
Dátum zápisu do obchodného registra:	30.06.1999
IČO:	35 769 394
Hlavné činnosti podľa výpisu z OR:	Sprostredkovateľská činnosť, Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájmom
Štatutárny orgán:	Mgr. Katarína Čechová – predseda predstavenstva Ing. Zuzana Zbudilová – člen predstavenstva
Dozorná rada:	Darina Vörösová František Susko Petra Antolíková

Lamačská 1, a. s.

Právna forma: a. s.
IČO: 35 769 394
IČ DPH: SK2020274982
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6280/B

VÝVOJ SPOLOČNOSTI

Zhodnotenie uplynutého vývoja

Spoločnosť Lamačská 1, 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 budovu WESTEND SQUARE, ktorá je prirodzenou dominantou biznis zóny Westend na bratislavskej Patrónke. Objekt vyrástol na strategickom mieste a odštartoval tak dynamický rozvoj celej mestskej štvrte Bratislavy. Westend Square ponúka moderné kancelárie s dostatkom parkovacích miest pričom komplex dopĺňajú nižšie objekty ako je Westend Court a Westend Plaza.

Strategická poloha, výborná infraštruktúra a dostatok parkovacích státí sú hlavnými výhodami tohto projektu v rámci Westend Business Parku. Celková úžitková plocha vrátane podzemných podlaží je 36.202 m². K dispozícii je takmer 18.960 m² kancelárskych priestorov štandardu triedy A., plocha obchodných priestorov je 1.300 m² pričom sa tu nachádza reštaurácia, kaviareň, banka a ďalšie prevádzky. Skladové priestory sú k dispozícii vo výmere 1.380 m². Celkovo má objekt Westend Square 17 podlaží a 260 parkovacích státí. K 31.12.2017 mala spoločnosť prenajatých 99,44% všetkých priestorov.



Lamačská 1, a. s.

Právna forma: a. s.
IČO: 35 769 394
IČ DPH: SK2020274982
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6280/B

Vybrané údaje v účtovnej závierke spoločnosti Lamačská 1, a.s. k 31.12.2017

Aktíva k 31.12.2017

	č.r.	2016	2017
Spolu majetok	001	31 563 741	29 662 997
Neobežný majetok	002	28 480 142	27 859 397
Dlhodobý nehmotný majetok	003	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	011	28 480 142	27 859 397
Pozemky	012	604 065	604 065
Stavby	013	27 837 744	27 246 858
Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	014	22 373	8 474
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	018	15 960	0
Dlhodobý finančný majetok	021	0	0
Obežný majetok	033	3 077 676	1 797 962
Dlhodobé pohľadávky	041	409 237	39 979
Pohľadávky z obchodného styku	042	0	0
Odložená daňová pohľadávka	052	409 237	39 979
Krátkodobé pohľadávky	053	48 614	499 193
Pohľadávky z obchodného styku	054	48 614	470 599
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	48 614	470 599
Daňové pohľadávky a dotácie	063		9 442
Iné pohľadávky	065		19 152
Krátkodobý finančný majetok	066	0	0
Finančné účty	071	2 619 825	1 258 790
Peniaze	072	342	275
Účty v bankách	073	2 619 483	1 258 515
Časové rozlíšenie	074	5 923	5 638
Náklady budúcich období krátkodobé	076	1 879	2 087
Príjmy budúcich období krátkodobé	078	4 044	3 551

Lamačská 1, a. s.

Právna forma: a. s.
IČO: 35 769 394
IČ DPH: SK2020274982
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6280/B

Pasíva k 31.12.2017

	č.r.	2016	2017
Spolu vlastné imanie a záväzky	079	29 662 997	29 662 997
Vlastné imanie	080	-1 315 823	2 152 013
Základné imanie	081	25 000	25 000
Základné imanie	082	25 000	25 000
Ostatné kapitálové fondy	086	4 000 000	4 000 000
Zákonné rezervné fondy	087	5 000	5 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	5 000	5 000
Ostatné fondy zo zisku	090	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	093	-406 618	-304 102
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	094	-406 618	-304 102
Výsledok hospodárenia minulých rokov	097	-4 291 017	-3 038 460
Nerozdelený zisk minulých rokov	098	4	4
Neuhradená strata minulých rokov	099	-4 291 021	-3 038 464
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	-648 188	1 464 575
Záväzky	101	30 148 866	26 680 681
Dlhodobé záväzky	102	247 808	219 995
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	103	28 915	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	106	28 915	0
Dlhodobé prijaté preddavky	111	218 893	219 995
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	116		
Dlhodobé rezervy	118	0	0
Dlhodobé bankové úvery	121	27 603 309	24 946 249
Krátkodobé záväzky	122	721 723	605 655
Záväzky z obchodného styku	123	215 246	184 365
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	215 246	184 365
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	537	538
Daňové záväzky a dotácie	133	98 413	86 824
Záväzky z derivátových operácií	134	406 618	304 102
Iné záväzky	135	909	29 826
Krátkodobé rezervy	136	198 094	108 687
Ostatné rezervy	138	198 094	108 687
Bežné bankové úvery	139	1 377 932	800 095
Časové rozlíšenie	141	829 954	830 303
Výdavky budúcich období krátkodobé	143		
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	829 954	830 303

Lamačská 1, a. s.

Právna forma: a. s.
IČO: 35 769 394
IČ DPH: SK2020274982
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6280/B

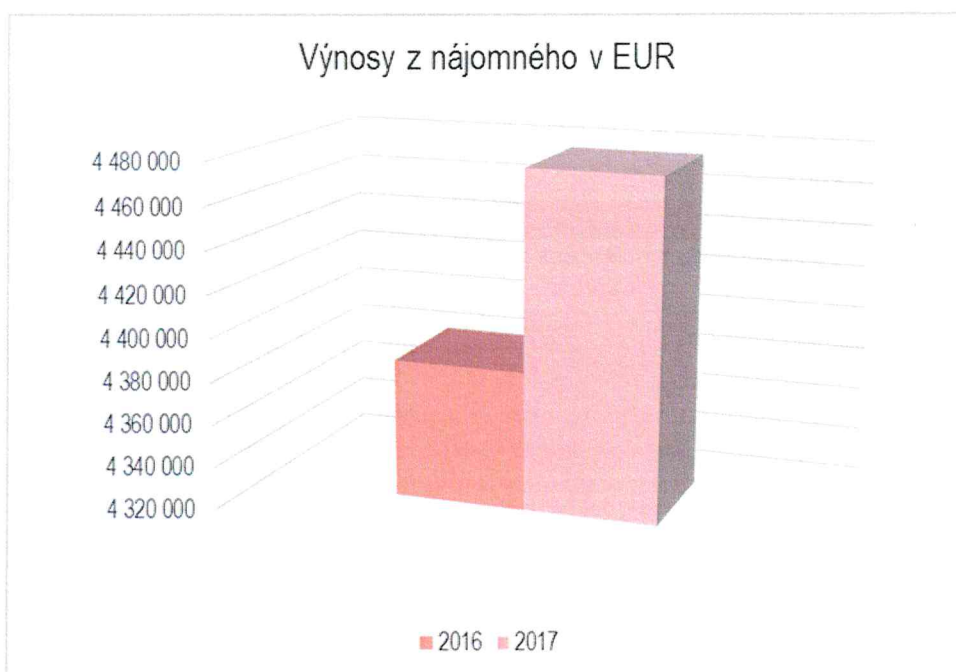
Náklady a výnosy za rok 2017

	č.r.	2016	2017
Čistý obrat	01	4 384 568	4 477 481
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	4 390 590	4 489 611
Tržby z predaja služieb	05	4 384 568	4 477 481
Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	08		
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	6 022	12 130
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	1 834 487	1 811 581
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	394 407	388 885
Služby	14	739 895	747 560
Osobné náklady súčet	15	8 473	6 527
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	6 432	5 040
Náklady na sociálne poistenie	18	2 041	1 487
Dane a poplatky	20	28 744	28 578
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	21	639 276	634 565
Odpisy DNM a DHM	22	639 276	634 565
Opravné položky k pohľadávkam	25	10 307	-7 828
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	13 385	13 294
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	2 556 103	2 678 030
Pridaná hodnota	28	3 250 266	3 341 036
Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	200	168
Výnosové úroky	39	200	168
Ostatné výnosové úroky	41	200	168
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	932 867	823 134
Predané cenné papiere a podiely	46		
Náklady na krátkodobý finančný majetok	47		
Opravné položky k finančnému majetku	48		
Nákladové úroky	49	932 052	822 425
Ostatné nákladové úroky	51	932 052	822 425
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	815	709
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-932 667	-822 966
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	1 623 436	1 855 064
Daň z príjmov	57	370 880	390 489
Daň z príjmov splatná	58	26 377	21 231
Daň z príjmov odložená	59	344 503	369 258
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	1 252 556	1 464 575

Lamačská 1, a. s.

Právna forma: a. s.
IČO: 35 769 394
IČ DPH: SK2020274982
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6280/B

Porovnanie výnosov z nájomného za rok 2017 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie.



Derivátové obchody spoločnosti:

Názov položky derivátov	Suma v EUR
SWAP SLSP	304 102,17
SWAP SLSP - úroky	148 861,84

Lamačská 1, a. s.

Právna forma: a. s.
IČO: 35 769 394
IČ DPH: SK2020274982
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6280/B

Návrh rozdelenia výsledku hospodárenia

Zisk vo výške 1.464. 575,36 EUR bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý na úhradu straty minulých rokov

VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2017

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 Lamačská 1, a. s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka k 31.12.2017.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

štatutárnemu orgánu a majiteľom spoločnosti

Lamačská 1, 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 Lamačská 1 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 Lamačská 1 a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO: 35 769 394, (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 jednotlivo 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 spochybníť 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.
- 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. Náš 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 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