

Botus, a.s.
VÝROČNÁ SPRÁVA **2017**

Botus, a.s.

Právna forma: a.s.
IČO: 36 288 411
IČ DPH: SK2022163715
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6273/B

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Názov a sídlo spoločnosti:	Botus, a.s. Karloveská 34 841 04 Bratislava
Dátum založenia spoločnosti:	23.02.2006
Dátum zápisu do obchodného registra:	25.03.2006
IČO:	36 288 411
Hlavné činnosti podľa výpisu z OR:	obstarávanie služieb spojených so správou a prenájom nehnuteľností prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
Štatutárny orgán:	Ing. Zuzana Zbudilová - člen predstavenstva Mgr. Katarína Čechová - člen a predseda predstavenstva
Dozorná rada:	Darina Vöröšová František Susko Petra Antolíková

Botus, a.s.

Právna forma: a.s.
IČO: 36 288 411
IČ DPH: SK2022163715
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6273/B

VÝVOJ SPOLOČNOSTI

Zhodnotenie uplynulého vývoja

Spoločnosť Botus, a.s. je obchodná spoločnosť, ktorej jediným akcionárom je podielový fond NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. Hlavným predmetom podnikania spoločnosti je prenájom nehnuteľností vrátane príslušenstva. Na tento účel spoločnosť obstarala v roku 2014 nehnuteľnosť vo Westend biznis zóne, ktorá vyrástla na strategickom mieste neďaleko centra mesta a diaľničných obchvatov, ktoré smerujú na Viedeň, Prahu, Brno a Budapešť. Odštartovala tak dynamický rozvoj celej mestskej štvrte Bratislavy na rozhraní Starého Mesta, Kramárov a Lamača. Westend ponúka moderné kancelárske a obchodné priestory s dostatkom parkovacích miest a výbornou dopravnou dostupnosťou. Samozrejmosťou sú služby, ktoré robia z Westendu komfortné pracovné prostredie. Výhodou je bezprostredná blízkosť oddychovej zóny Železná studienka s množstvom príležitostí na relax a šport.

Westend Gate je najnovším projektom v tejto lokalite. Vďaka kancelárskym priestorom štandardu A je jedinečnou príležitosťou pre spoločnosti, ktoré zvažujú svoje pôsobenie v ľahko dostupnej a vyhľadávanej biznis zóne. Westend Gate predstavuje kancelárske priestory štandardu A.

Architektúra objektu Westend Gate odzrkadľuje najnovšie trendy moderných kancelárskych priestorov. V dvoch samostatných budovách A a B je k dispozícii takmer 32 500 m² prenajímateľných administratívnych priestorov. Celková prenajímateľná plocha je takmer 34 000 m². Budova A má celkovo rozlohu bezmála 5 900 m² a budova B ďalších 28 000 m². Budova B tak ponúka jednu z najväčších podlahových výmer jedného poschodia na trhu kancelárskych priestorov. Obidve budovy majú deväť poschodí a komplex disponuje tromi podzemnými podlažiami, kde sa nachádza 537 parkovacích miest. Zamestnanci majú k dispozícii doplnkové služby, ako je kantína, reštaurácie, kaviareň a kompletne zázemie pre cyklistov vrátane sprch. Pri stavbe prebehla aj kompletná úprava križovatky a výstavba nového kruhového objazdu, čo zabezpečilo plynulejšie dopravné napojenie na Lamačskú cestu.

Westend Gate je synonymom komfortného pracovného prostredia. Vybavenie administratívnych priestorov spĺňa medzinárodné normy, ktoré zahŕňajú požiadavky na ekologickosť a energetickú efektívnosť budovy.



Botus, a.s.

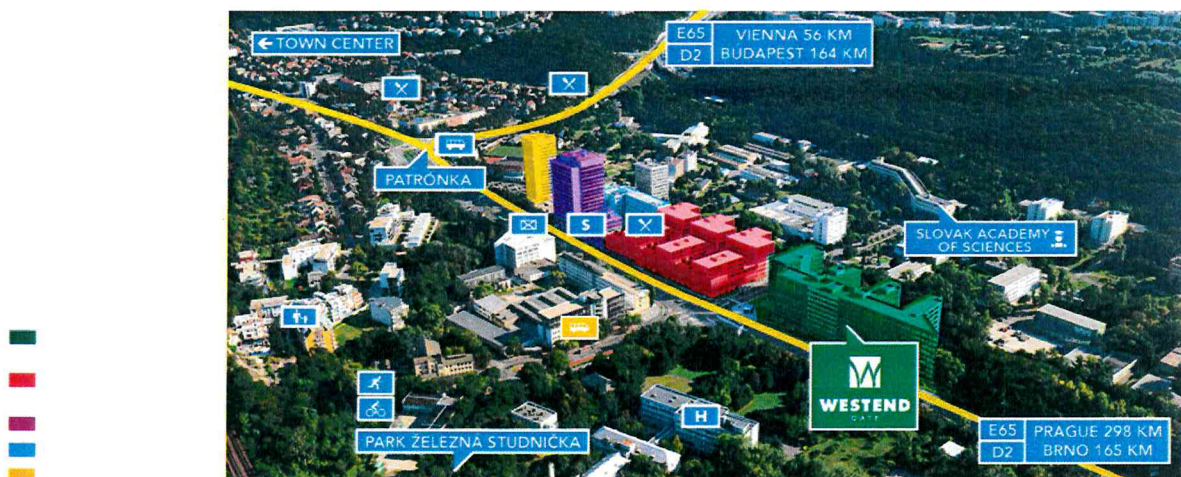
Právna forma: a.s.
IČO: 36 288 411
IČ DPH: SK2022163715
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6273/B

BENEFITY WESTEND GATE

- energetická a ekonomická efektívnosť budovy na najvyššej úrovni
- všestranná občianska vybavenosť v najbližšom okolí
- bohatá infraštruktúra uspokojí aj najnáročnejších klientov
- vybavenie priestorov spĺňa najprísnejšie medzinárodné normy

PRIESTORY

- ideálna adresa z hľadiska dostupnosti
- okolitá infraštruktúra, ktorá dokáže splniť náročné klientske požiadavky pre výber korporátnych centrál
- plnohodnotná občianska vybavenosť pre vašich zamestnancov
- 3 500 m² – najväčšia podlahová plocha jedného poschodia na trhu kancelárskych priestorov
- vysoká kvalita realizácie spĺňajúca medzinárodné požiadavky
- možnosť efektívneho a vysoko funkčného horizontálneho rozdelenia objektu
- eliminovanie nadbytočných nákladov spojených s realizáciou duplicitných kuchynských kútov, recepcií, zasadacích miestností a sociálnych zariadení
- flexibilné kancelárske priestory, ktoré poskytujú efektívne dispozičné členenie pre všetky typy obchodných aktivít (IT outsourcing, poradenstvo, účtovníctvo...)
- flexibilita a efektívnosť priestorov sú zárukou finančnej úspory



Botus, a.s.

Právna forma: a.s.
IČO: 36 288 411
IČ DPH: SK2022163715
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6273/B

Vybrané údaje v účtovnej závierky spoločnosti Botus, a.s. k 31.12.2016

Aktíva k 31.12.2017

	č.r.	2016	2017
Spolu majetok	001	53 584 744	50 870 396
Neobežný majetok	002	43 979 512	43 543 779
Dlhodobý nehmotný majetok	003	2 464	1 936
Oceniteľné práva	006	2 464	1 936
Dlhodobý hmotný majetok	011	43 977 048	43 541 843
Pozemky	012	2 066 750	2 082 550
Stavby	013	41 651 937	41 225 962
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	014	258 361	233 331
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	019	0	0
Dlhodobý finančný majetok	021	0	0
Obežný majetok	033	9 593 988	7 323 116
Zásoby	034	0	0
Dlhodobé pohľadávky	041	498 207	380 002
Pohľadávky z obchodného styku	042	0	0
Odložená daňová pohľadávka	052	498 207	380 002
Krátkodobé pohľadávky	053	1 504 834	1 562 668
Pohľadávky z obchodného styku	054	1 504 266	1 562 668
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	1 504 266	1 562 668
Daňové pohľadávky a dotácie	063	0	0
Iné pohľadávky	065	568	0
Krátkodobý finančný majetok	066	0	0
Finančné účty	071	7 590 947	5 380 446
Peniaze	072	1 106	988
Účty v bankách	073	7 589 841	5 379 458
Časové rozlíšenie	074	11 244	3 501
Náklady budúcich období krátkodobé	076	11 244	3 501
Príjmy budúcich období krátkodobé	078	0	0

Botus, a.s.

Právna forma: a.s.
IČO: 36 288 411
IČ DPH: SK2022163715
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6273/B

Pasíva k 31.12.2017

	č.r.	2016	2017
Spolu vlastné imanie a záväzky	079	53 584 744	50 870 396
Vlastné imanie	080	-1 173 218	1 211 416
Základné imanie	081	25 000	25 000
Základné imanie	082	25 000	25 000
Ostatné kapitálové fondy	086	7 440 000	7 440 000
Zákonné rezervné fondy	087	2 500	5 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	2 500	5 000
Ostatné fondy zo zisku	090	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	093	0	-174 350
Výsledok hospodárenia minulých rokov	097	-9 367 715	-8 643 218
Neuhrazená strata minulých rokov	099	-9 367 715	-8 643 218
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	726 997	2 558 984
Záväzky	101	53 066 620	47 894 213
Dlhodobé záväzky	102	834 828	822 165
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	103	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	106	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	110	834 828	822 165
Dlhodobé rezervy	118	0	0
Dlhodobé bankové úvery	121	49 585 772	44 581 582
Krátkodobé záväzky	122	1 236 720	1 317 565
Záväzky z obchodného styku	123	760 787	322 442
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	760 787	322 442
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	537	538
Daňové záväzky a dotácie	133	187 220	445 194
Záväzky z derivátových operácií	134	0	174 350
Iné záväzky	135	288 176	375 041
Krátkodobé rezervy	136	6 370	6 001
Ostatné rezervy	138	6 370	6 001
Bežné bankové úvery	139	1 402 930	1 166 900
Časové rozlíšenie	141	1 691 342	1 764 767
Výdavky budúcich období krátkodobé	143	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	1 691 342	1 764 767

Botus, a.s.

Právna forma: a.s.
IČO: 36 288 411
IČ DPH: SK2022163715
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6273/B

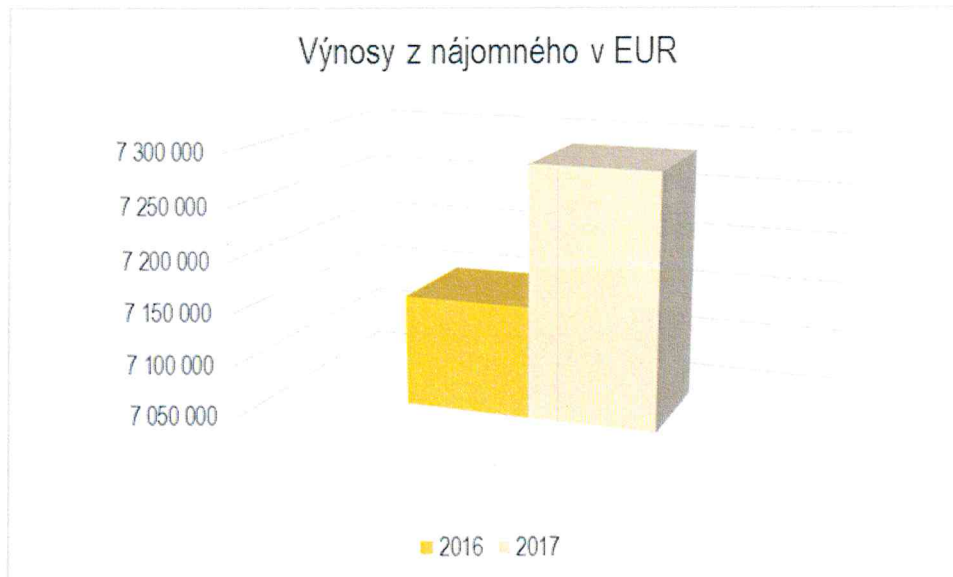
Náklady a výnosy za rok 2017

	č.r.	2016	2017
Čistý obrat	01	7 156 194	7 290 104
Výnosy z hospodárskej činnosti	02	7 158 588	7 292 443
Tržby z predaja služieb	05	7 156 194	7 290 104
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	08	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	2 394	2 339
Náklady na hospodársku činnosť	10	4 945 206	2 721 810
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	518 554	528 045
Služby	14	2 221 277	1 216 994
Osobné náklady	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	47 666	40 882
Odpisy a opravné položky nehmotného a hmotného dlhodobého majetku	21	876 867	908 801
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	22	876 867	908 801
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	24	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	25	1 251 269	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	21 100	20 561
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	2 213 382	4 570 633
Pridaná hodnota	28	4 416 363	5 545 065
Výnosy z finančnej činnosti	29	465	574
Výnosové úroky	39	465	574
Ostatné výnosové úroky	41	465	574
Náklady na finančnú činnosť	45	1 961 561	1 608 018
Nákladové úroky	49	1 934 193	1 606 861
Ostatné nákladové úroky	51	1 934 193	1 606 861
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	27 368	1 157
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-1 961 096	-1 607 444
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	252 286	2 963 189
Daň z príjmov	57	-474 711	404 205
splatná	58	23 496	286 001
odložená	59	-498 207	118 204
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	726 997	2 558 984

Botus, a.s.

Právna forma: a.s.
IČO: 36 288 411
IČ DPH: SK2022163715
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6273/B

Porovnanie výnosov z nájomného za rok 2016 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie.



NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Zisk vo výške 2 558 983,6 EUR bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý na príspevok vo výške 2 500 EUR do rezervného fondu, a suma 2 556 483,60 EUR bude použitá na úhradu strát z 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 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 Botus, a.s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka k 31.12.2017.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

štatutárnemu orgánu a majiteľom spoločnosti

Botus, 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 Botus, 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 Botus, a. s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO: 36 288 411, (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.

Významná neistota týkajúca sa nepretržitosti pokračovania v činnosti

Upozorňujeme na Článok VII poznámok účtovnej závierky, v ktorom sa uvádza, že spoločnosť v roku 2017 má pomer vlastného imania a záväzkov menší ako 0,06, preto sa v súlade s ustanovením § 67 h) Obchodného zákonníka nachádza v kríze. Náš názor nie je z tohto dôvodu modifikovaný.

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 nesprávosti, 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 nesprávnosti 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 nesprávnosti 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. 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 nesprávnosti vo výročnej správe,

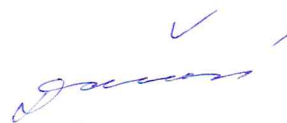
ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

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