

FORESPO DUNAJ 2
VÝROČNÁ SPRÁVA **2018**

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. Martin Kaňa – predseda predstavenstva Ing. Mgr. Alexandra Benčíková – člen predstavenstva
Dozorná rada:	Mgr. Maroš Farkaš Darina Vöröšová Petra Antolíková

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

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

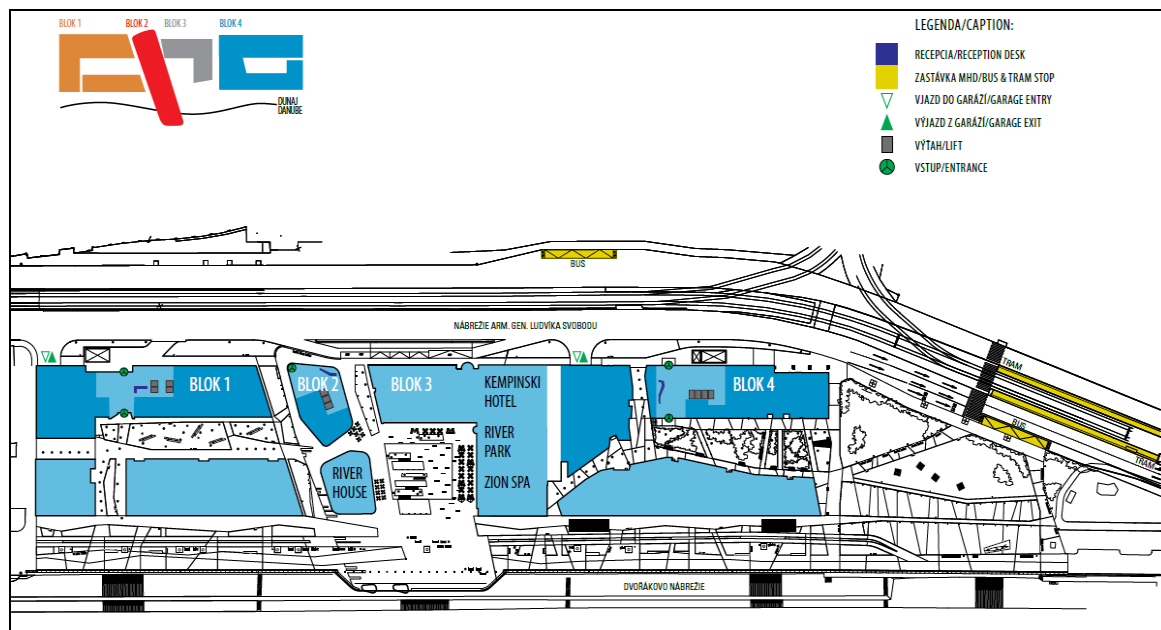
š.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. Core biznis spoločnosti je prenájom nehnuteľnosti vrátane príslušenstva. Na tento účel spoločnosť obstarala v roku 2011 nehnuteľnosť v lukratívnej časti Bratislavy, časť polyfunkčného objektu RIVER PARK. Objekt tvorí bohaté 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 31.12.2017 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



Vybrané údaje v účtovnej závierky spoločnosti FORESPO DUNAJ 2 a.s. k 31.12.2018

Aktíva k 31.12.2018

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

	č.r.	2017	2018
Spolu majetok	001	33 578 887	31 727 195
Neobežný majetok	002	29 173 805	28 422 700
Dlhodobý nehmotný majetok	003	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	011	29 173 805	28 422 700
Stavby	013	29 129 112	28 391 191
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	014	44 693	31 509
Dlhodobý finančný majetok	021	0	
Podielové CP a podiely v prepojených účtovných jednotkách	022		
Obežný majetok	033	4 346 645	3 241 133
Zásoby	034	0	0
Dlhodobé pohľadávky	041	18 162	0
Pohľadávky z obchodného styku	042	0	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	047	0	0
Odložená daňová pohľadávka	052	18 162	0
Krátkodobé pohľadávky	053	324 239	876 394
Pohľadávky z obchodného styku	054	283 711	755 489
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	283 711	755 489
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	059	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	063	20 080	120 905
Iné pohľadávky	065	20 448	0
Krátkodobý finančný majetok	066	0	0
Finančné účty	071	4 004 244	2 364 739
Peniaze	072	112	288
Účty v bankách	073	4 004 132	2 364 451
Časové rozlíšenie	074	58 437	63 362
Náklady budúcich období krátkodobé	076	58 437	63 362
Príjmy budúcich období krátkodobé	078	0	0

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 31.12.2018

	č.r.	2017	2018
Spolu vlastné imanie a záväzky	079	33 578 887	31 727 195
Vlastné imanie	080	29 111 295	6 719 051
Základné imanie	081	27 865 000	4 865 000
Základné imanie	082	27 865 000	4 865 000
Zákonné rezervné fondy	087	59 815	159 432
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	59 815	159 432
Ostatné fondy zo zisku	090	0	
Oceňovacie rozdiely z precenenia	093	0	
Výsledok hospodárenia minulých rokov	097	190 320	1 086 864
Nerozdelený zisk minulých rokov	098	190 320	1 086 864
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	996 160	607 755
Záväzky	101	3 654 973	24 185 000
Dlhodobé záväzky	102	3 445 198	23 375 024
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	103	0	
Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ	108	3 200 000	23 000 000
Dlhodobé prijaté preddavky	111	245 198	300 501
Odložený daňový záväzok	117	0	74 523
Dlhodobé rezervy	118	0	
Dlhodobé bankové úvery	121	172 601	0
Krátkodobé záväzky	122	110 650	770 702
Záväzky z obchodného styku	123		280 068
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voč	125	110 650	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	0	280 068
Čistá hodnota zákazky	127	26 389	0
Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ	128	0	479 260
Záväzky voči zamestnancom	131	538	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	29 375	244
Daňové záväzky a dotácie	133	0	96
Záväzky z derivátových operácií	134	5 649	
Iné záväzky	135	37 174	11 034
Krátkodobé rezervy	136		39 274
Zákonné rezervy	137	37 174	0
Ostatné rezervy	138	0	39 274
Krátkodobé finančné výpomoci	140	812 619	0
Časové rozlíšenie	141		823 144
Výnosy budúcich období dlhodobé	144	812 619	0
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	812 619	823 144

Náklady a výnosy za rok 2018

	č.r.	2017	2018
Čistý obrat	01	3 452 628	3 377 271
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	3 452 871	3 388 316

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

Tržby z predaja služieb	05	3 452 627	3 377 271
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	244	11 045
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	1 950 688	1 987 082
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	28	259 128
Služby	14	774 208	590 199
Osobné náklady súčet	15	5 539	4 573
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	4 320	3 472
Náklady na sociálne poistenie	18	1 219	1 101
Dane a poplatky	20	35 369	39 658
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	21	966 951	973 548
Odpisy DNM a DHM	22	966 951	973 548
Opravné položky k pohľadávkam	25	146 856	85 435
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	21 737	34 541
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	1 502 183	1 401 234
Pridaná hodnota	28	2 678 391	2 527 944
Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	210	604
Výnosové úroky	39	210	604
Ostatné výnosové úroky	41	210	604
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	224 434	632 535
Nákladové úroky	49	224 000	632 071
Ostatné nákladové úroky	51	224 000	632 071
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	434	464
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-224 224	-631 931
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	1 277 959	769 303
Daň z príjmov	57	281 799	161 548
Daň z príjmov splatná	58	144 736	68 862
Daň z príjmov odložená	59	137 063	92 686
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	996 160	607 755

Porovnanie výnosov z nájomného za rok 2018 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie.



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

Návrh rozdelenia výsledku hospodárenia

Zisk vo výške 667 755,10 EUR bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý na príspevok vo výške 10 % zo zisku do rezervného fond, t. j. v sume

60 775,51 EUR a zostávajúca časť zisku v sume 606 979,59 EUR bude prevedená na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2018

Po skončení roku 2018 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 31.12.2018