

**Pribinova 25**  
VÝROČNÁ SPRÁVA **2018**

# 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.<br>Karloveská 34<br>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:   | Obstarávateľské služby spojených so správou a prenájom nehnuteľností<br>Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom |
| Štatutárny orgán:                    | Ing. Martin Kaňa – predseda predstavenstva<br>Ing. Mgr. Alexandra Benčíková – člen predstavenstva                                                                         |
| Dozorná rada:                        | Darina Vöröšová<br>František Susko<br>Mgr. Maroš Farkaš                                                                                                                   |

# 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 m<sup>2</sup> užitočnej plochy. Počas roku 2018 sa Spoločnosti podarilo udržať vysokú úroveň obsadenosti ponúkaných priestorov, konkrétne k 31.12.2018 mala spoločnosť prenajatých 96% všetkých priestorov.

Za uplynulý rok 2018 dosiahla Spoločnosť zisk po zdanení vo výške 2 728 555 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

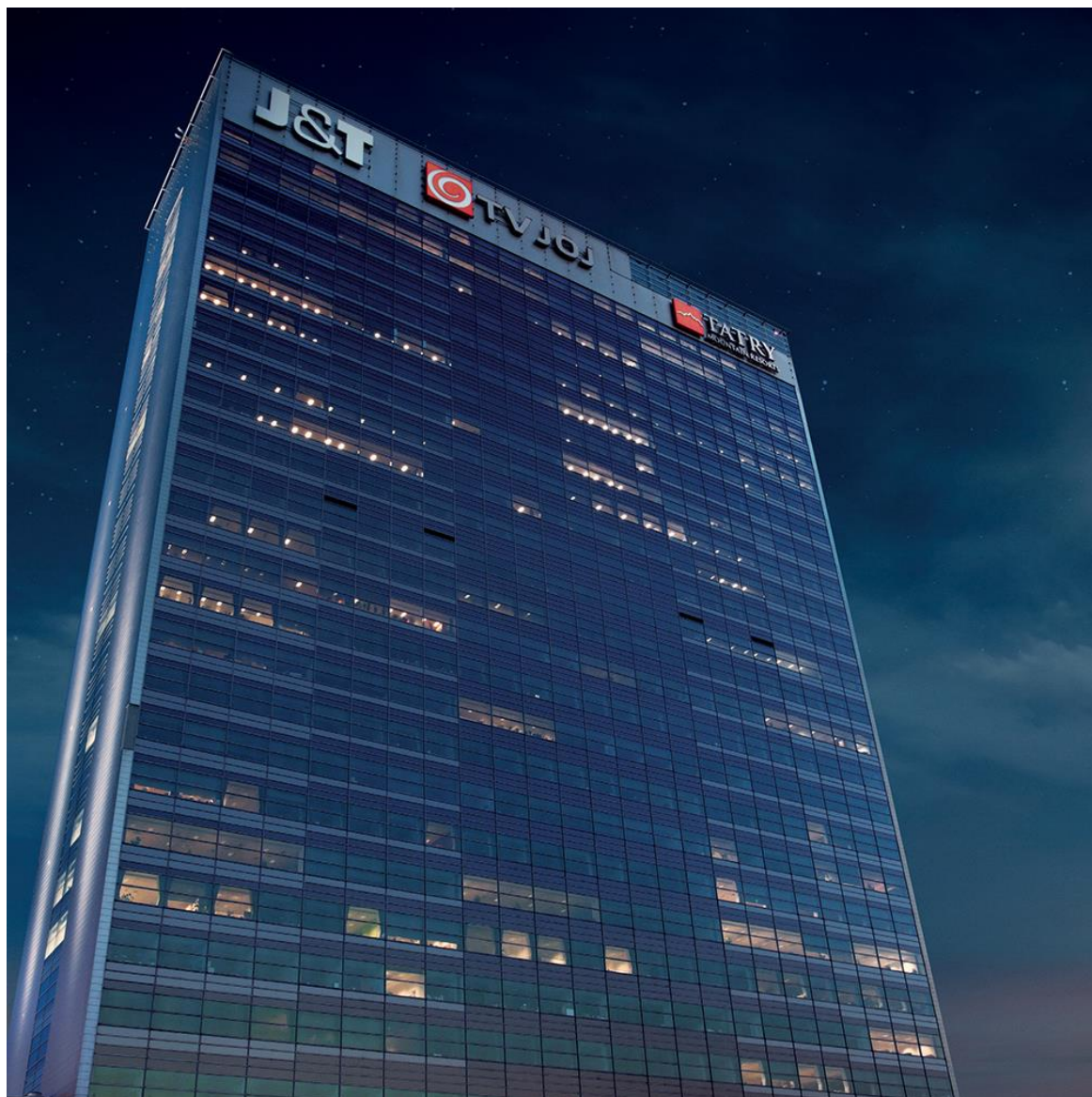
Spoločnosť v roku 2018 ani v roku 2017 nezamestnávala vlastných zamestnancov. Na zabezpečenie poskytovania svojich služieb využíva externé služby. Spoločnosť nevynakladá a v nasledujúcom roku neplánuje vynakladať náklady na výskum a vývoj, svojou činnosťou negatívne neovplyvňuje životné prostredie.

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 závierky spoločnosti Pribinova 25, a. s. k 31.12.2018

Aktíva k 31.12.2018

|                                                   | č.r. | 2018       | 2017       |
|---------------------------------------------------|------|------------|------------|
| <b>Spolu majetok</b>                              | 001  | 64 482 775 | 64 280 486 |
| <b>Neobežný majetok</b>                           | 002  | 49 684 595 | 50 794 972 |
| <b>Dlhodobý nehmotný majetok</b>                  | 003  | 56 648     | 63 968     |
| Oceniteľné práva                                  | 006  | 56 648     | 63 968     |
| <b>Dlhodobý hmotný majetok</b>                    | 011  | 49 627 947 | 50 731 004 |
| Pozemky                                           | 012  | 4 835 491  | 4 835 491  |
| Stavby                                            | 013  | 44 662 798 | 45 750 425 |
| Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí | 014  | 121 325    | 141 105    |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok                   | 017  | 3 983      | 3 983      |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok               | 018  | 4 350      |            |
| <b>Obežný majetok</b>                             | 033  | 14 771 352 | 13 370 958 |
| <b>Dlhodobé pohľadávky</b>                        | 041  | 0          | 0          |
| Odložená daňová pohľadávka                        | 052  | 0          | 0          |
| <b>Krátkodobé pohľadávky</b>                      | 053  | 2 735 846  | 2 484 674  |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku             | 057  | 1 652 708  | 1 411 625  |
| Iné pohľadávky                                    | 065  | 1 083 138  | 1 073 049  |
| <b>Finančné účty</b>                              | 071  | 12 035 506 | 10 886 284 |
| Peniaze                                           | 072  | 129        | 142        |
| Účty v bankách                                    | 073  | 12 035 377 | 10 886 142 |
| <b>Časové rozlíšenie</b>                          | 074  | 26 828     | 114 556    |
| Náklady budúcich období krátkodobé                | 076  | 26 828     | 15 755     |
| Príjmy budúcich období krátkodobé                 | 078  | 0          | 98 801     |

# 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 31.12.2018

|                                                                             | č.r. | 2018      | 2017       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|-----------|------------|
|                                                                             |      | 64 482    |            |
| <b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>                                       | 079  | 775       | 64 280 486 |
|                                                                             |      | 18 951    |            |
| <b>Vlastné imanie</b>                                                       | 080  | 501       | 16 138 833 |
| <b>Základné imanie</b>                                                      | 081  | 25 000    | 25 000     |
| Základné imanie                                                             | 082  | 25 000    | 25 000     |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                             | 086  | 7 454 000 | 7 454 000  |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                               | 087  | 5 000     | 5 000      |
| Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond                                    | 088  | 5 000     | 5 000      |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov                         | 094  | -174 526  | -258 639   |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                                 | 097  | 8 913 472 | 6 336 152  |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                             | 098  | 8 913 472 | 6 336 152  |
| <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>                  | 100  | 2 728 555 | 2 577 320  |
|                                                                             |      | 44 093    |            |
| <b>Záväzky</b>                                                              | 101  | 859       | 46 670 080 |
| <b>Dlhodobé záväzky</b>                                                     | 102  | 2 214 790 | 2 094 786  |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                          | 106  | 73 989    | 75 945     |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ | 109  | 0         | 0          |
| Ostatné dlhodobé záväzky                                                    | 110  | 531 153   | 568 569    |
| Odložený daňový záväzok                                                     | 117  | 1 609 648 | 1 450 272  |
|                                                                             |      | 37 280    |            |
| <b>Dlhodobé bankové úvery</b>                                               | 121  | 000       | 40 040 000 |
| <b>Krátkodobé záväzky</b>                                                   | 122  | 1 802 160 | 1 819 133  |
| <b>Záväzky z obchodného styku</b>                                           | 123  | 1 296 542 | 1 380 818  |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                          | 126  | 1 296 542 | 1 380 818  |
| Záväzky voči zamestnancom                                                   | 131  | 0         | 0          |
| Záväzky zo sociálneho poistenia                                             | 132  | 295       | 538        |
| Daňové záväzky a dotácie                                                    | 133  | 330 299   | 177 358    |
| Záväzky z derivátových operácií                                             | 134  | 174 527   | 259 510    |
| Iné záväzky                                                                 | 135  | 497       | 909        |
| <b>Krátkodobé rezervy</b>                                                   | 136  | 36 909    | 16 161     |
| Zákonné rezervy                                                             | 137  | 36 909    | 16 161     |
| <b>Bežné bankové úvery</b>                                                  | 139  | 2 760 000 | 2 700 000  |
| <b>Časové rozlíšenie</b>                                                    | 141  | 1 437 415 | 1 471 573  |
| Výdavky budúcich období krátkodobé                                          | 143  | 0         | 0          |
| Výnosy budúcich období krátkodobé                                           | 145  | 1 437 415 | 1 471 573  |

# 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

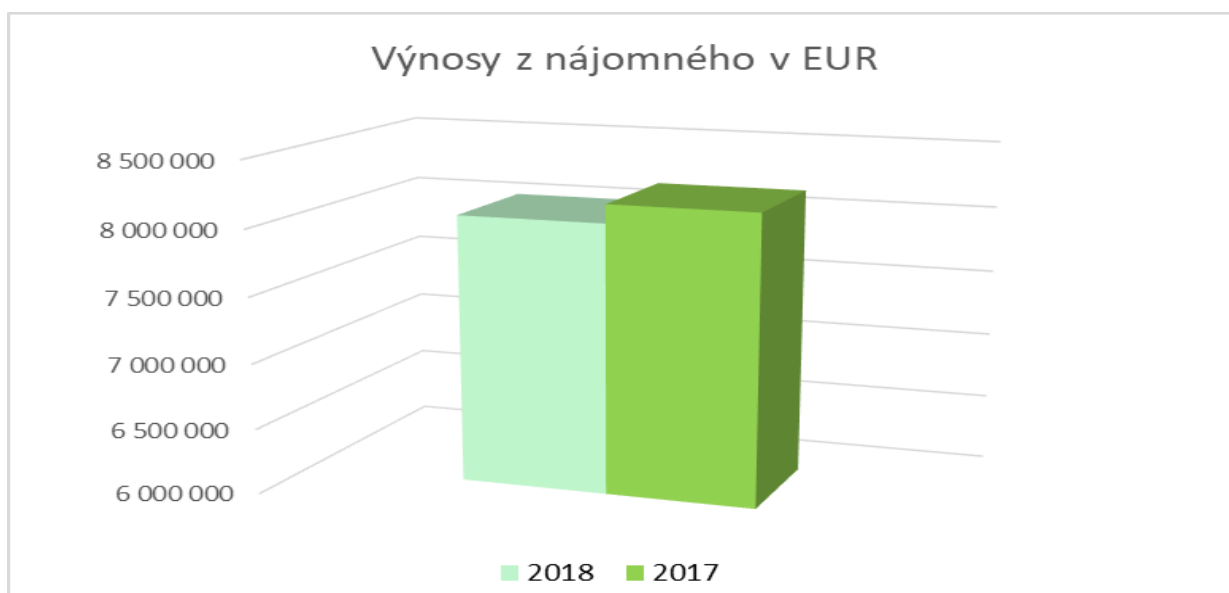
## Náklady a výnosy za rok 2018

|                                                                   | č.r. | 2018      | 2017      |
|-------------------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|
| <b>Čistý obrat</b>                                                | 01   | 8 243 081 | 8 201 990 |
| <b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu</b>                       | 02   | 8 243 081 | 8 201 990 |
| Tržby z predaja služieb                                           | 05   | 8 042 425 | 8 182 642 |
| Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti                            | 09   | 200 656   | 19 348    |
| <b>Náklady na hospodársku činnosť spolu</b>                       | 10   | 3 981 452 | 4 024 862 |
| Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok | 12   | 939 290   | 975 874   |
| Služby                                                            | 14   | 1 579 635 | 1 592 242 |
| Osobné náklady súčet                                              | 15   | 4 995     | 9 789     |
| Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva                      | 17   | 3 792     | 5 040     |
| Náklady na sociálne poistenie                                     | 18   | 1 203     | 4 749     |
| Dane a poplatky                                                   | 20   | 72 604    | 72 403    |
| Odpisy a opravné položky k DNM a DHM                              | 21   | 1 324 931 | 1 296 296 |
| Odpisy DNM a DHM                                                  | 22   | 1 324 931 | 1 296 296 |
| Opravné položky k pohľadávkam                                     | 25   | -2 098    | 24 643    |
| Ostatné náklady na hospodársku činnosť                            | 26   | 62 095    | 53 615    |
| <b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>              | 27   | 4 261 629 | 4 177 128 |
| <b>Pridaná hodnota</b>                                            | 28   | 5 523 500 | 5 614 526 |
| <b>Výnosy z finančnej činnosti spolu</b>                          | 29   | 0         | 0         |
| <b>Náklady na finančnú činnosť spolu</b>                          | 45   | 807 993   | 871 807   |
| Ostatné nákladové úroky                                           | 51   | 796 660   | 860 851   |
| Kurzové straty                                                    | 52   | 0         | 5         |
| Náklady na precenenie CP a náklady na derivátové operácie         | 53   | 0         | 0         |
| Ostatné náklady na finančnú činnosť                               | 54   | 11 333    | 10 951    |
| <b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>                 | 55   | -807 993  | -871 807  |
| <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>     | 56   | 3 453 636 | 3 305 321 |
| Daň z príjmov                                                     | 57   | 725 081   | 728 001   |
| Daň z príjmov splatná                                             | 58   | 565 705   | 466 406   |
| Daň z príjmov odložená                                            | 59   | 159 376   | 261 595   |
| <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>        | 61   | 2 728 555 | 2 577 320 |

# 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 2018 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie



## NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Zisk vo výške 2.728.555 eur bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý na príspevok do zákonného rezervného fondu vo výške 2.500 eur

a zvyšok vo výške 2.726.055 eur bude ponechaný v Spoločnosti ako nerozdelený zisk minulých rokov.

## VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2016

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 Pribinova 25, a. s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka k 31.12.2018.