

Výročná správa Polus, a.s.

k 31. decembru 2016



POLUS, a.s.
Vajnorská 100
831 04 Bratislava
Slovenská republika

Obsah:

1. Úvod

2. Predstavenie komplexu Polus City Center

2.1. Profil spoločnosti

3. Účtovné výkazy

3.1 Správa nezávislého audítora

3.2 Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve v plnom rozsahu

3.3 Poznámky k účtovnej závierke

1. Úvod

Akcionárom a obchodným partnerom

V skrátrenom hospodárskom roku 2016 komplex POLUS CITY CENTER vlastnil akcionár IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH.

Prevádzkovanie nákupného centra vedie ku konštatovaniu, že celý komplex POLUS CITY CENTER, ale predovšetkým jeho nákupné centrum, sa stalo neoddeliteľnou súčasťou života obyvateľov, ale aj návštevníkov Bratislavy.

S rakúskym akcionárom manažment správy centra sledoval, tak ako aj v predchádzajúcom období, dodržanie a zabezpečenie základných aspektov určujúcich úspešnosť jeho prevádzky, a to plnú obsadenosť prenajímateľnej plochy a udržanie návštevnosti centra. Obidve tieto úlohy boli v roku 2016 čiastočne splnené. V priebehu obdobia máj až december 2016 sa dopĺňala štruktúra poskytovaných služieb v takom rozsahu, aby spĺňala požiadavky návštevníkov a zvýšila sa kvalita poskytovaných služieb. Začiatkom roku 2016 sa úspešne ukončila komplexná remodelizácia a renovácia priestorov POLUS Tower I., ktorej cieľom bolo zvýšiť atraktivnosť prenajímaných priestorov a taktiež zvýšiť návštevnosť nákupného centra.

Výročná správa za skrátенý hospodársky rok 2016 konštatuje splnenie hlavných cieľov vytýčených pre tento rok prevádzky komplexu.

Všetkým obchodným partnerom ďakujeme za spoluprácu.

Adrián Bódis
Country Manager Finance
& Support Slovakia

2. Predstavenie spoločnosti



POLUS, a.s.

- 1. Poloha:** Vajnorská ulica 100, Bratislava 3 – mestská časť Nové Mesto, približne 3 km severovýchodne od centra mesta.
- 2. Výstavba:** TriGránit Development Corporation
- 3. Vlastník:** IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH
- 4. Architekt:** Fischer s.r.o. / Adamson Associates
- 5. Správca:** EHL Real Estate Slovakia s.r.o.

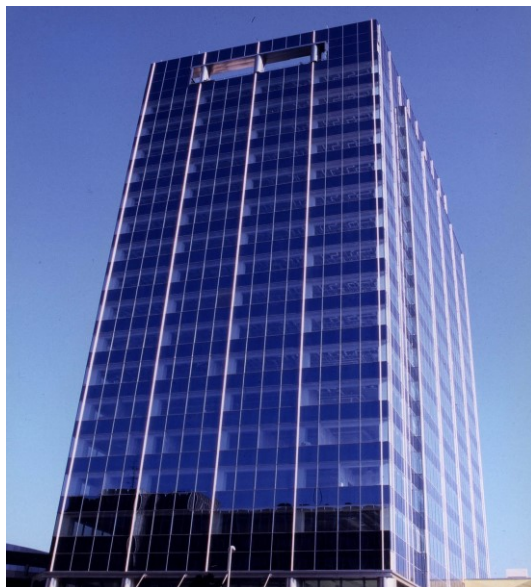
(do 04. 11. 2016 Immofinanz Center Management Slovak Republic s. r. o.)

- 6. Celková prenajatelná plocha:** 37 169,72 m²

Dôvodom významného zväčšenia prenajateľnej plochy je odkúpenie časti plochy nachádzajúcej sa pod hypermarketom Carrefour.

- 7. Počet obchodných jednotiek:** 191
- 8. Priemerná obsadenosť v roku 2015/2016 :** 96.94 %
- 9. Hypermarket:** Carrefour
- 10. Najväčší nájomcovia:** Cinema City, Datart, Panta Rhei, Sportissimo, Lindex, Baťa, H&M, FITINN

Administratívna budova POLUS Tower I.



- | | |
|--|--|
| 1. Vlastník: | POLUS, a.s. |
| 2. Management: | EHL Real Estate Slovakia s.r.o.
(do 04. 11. 2016 Immofinanz Center Management Slovak Republic s. r. o.) |
| 3. Adresa: | Vajnorská 100, 831 04 Bratislava |
| 4. Uvedené do prevádzky: | 2001 |
| 5. Celková prenajímateľná plocha: | 16 874.22 m ² |
| 6. Priemerná obsadenosť
V roku 2015/2016: | 75,44 % |
| 7. Počet poschodí: | 18 |
| 8. Nájomníci: | BENCONT PROPERTY, s. r. o.,
Audatex Slovakia s.r.o.,
CONCORDE spol. s.r.o |

9. Parkovacie miesta: 127 dedikovaných parkovacích miest
1683 parkovacích miest k dispozícii
počas pracovných dní v podzemnom
parkovisku PCC

2.1. Profil spoločnosti

Spoločnosť POLUS, a.s. je súčasťou skupiny IMMOFINANZ AG. IMMOFINANZ Group je realitný investor a developer kótovaný na viedenskej burze a patrí k popredným kótovaným realitným spoločnostiam v Európe. V odvetví nehnuteľností pôsobí už viac ako 25 rokov. Vďaka svojim skúsenostiam dokáže realisticky odhadnúť nový vývoj a zvládnuť náročné úlohy efektívne, profesionálne a v prospech našich akcionárov a zákazníkov. Jediným akcionárom spoločnosti POLUS, a.s. bola ku koncu decembra 2016 rakúska spoločnosť IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH.

Finančná sila a rozsiahle skúsenosti skupiny IMMOFINANZ AG v oblasti nehnuteľností vyústili do realizácie viacerých kancelárskych, obchodných, obytných a hotelových projektov vysokej kvality v celej Európe.

Spoločnosť POLUS, a.s. vznikla ako nástupnícka spoločnosť v dôsledku splynutia spoločností PÓLUS INV, a.s. a ACORP, a.s..

Hodnota stavieb v zostatkovej cene 113 444 105,- EUR (2016: 100 849 465,- EUR) k 31. decembru 2016 predstavuje nákupné centrum POLUS CITY CENTER a administratívnu budovu POLUS Tower I. V skrátenom hospodárskom roku 2016 bola znížená hodnota vytvorenej opravnej položky k hodnote stavby o 7 260 388,- EUR (2016: zvýšená o 2 916 147,- EUR), nakoľko návratná hodnota majetku podľa znaleckého posudku stúpa. Celková hodnota opravnej položky k 31. decembru 2016 tak dosiahla sumu 34 408 707,- EUR (2016: 41 669 095,- EUR).

Obežný majetok spoločnosti k 31. decembru 2016 pozostáva najmä z účtov v bankách v hodnote 2 854 207,- EUR (2016: 1 667 467,- EUR), z pohľadávok z obchodného styku v hodnote 654 984,- EUR (2016: 621 229,- EUR).

Základné imanie spoločnosti tvorí 222 767 akcií v nominálnej hodnote 33,19 EUR (2016: 33,19 EUR). Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Dlhodobé záväzky spoločnosti k 31. decembru 2016 predstavuje najmä odložený daňový záväzok vo výške 12 620 949,- EUR (2016: 11 524 133,- EUR) a dlhodobé prijaté preddavky od nájomníkov v hodnote 1 529 112,- EUR (2016: 1 349 788,- EUR). Krátkodobé záväzky k 31. decembru 2016 predstavovali najmä záväzky voči daňovému úradu (DPH) v hodnote 127 972,- EUR (2016: 418 150,- EUR) a záväzky z obchodného styku v hodnote 10 141 946,- EUR (2016: 10 976 694,- EUR).

Bankové úvery spoločnosti k 31. decembru 2016 sú v hodnote 37 888 453,- EUR (2016: 39 888 453,- EUR).

Spoločnosť neevidovala v roku 2016 žiadnych zamestnancov (2015: 0 zamestnancov).

Spoločnosť v súčasnosti nie je vystavená žiadnym významným rizikám a neistotám, okrem tých, ktoré sú spomenuté vyššie, prípadne v poznámkach k účtovnej závierke.

Činnosť spoločnosti nevyplýva negatívne na životné prostredie a spĺňa všetky platné zákony, ktoré sa týkajú životného prostredia.

V období od zostavenia účtovnej závierky do dátumu prípravy výročnej správy nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by mali vplyv na činnosť spoločnosti.

Budúci vývoj spoločnosti sa bude vyvíjať v intenciách finančných a nefinančných ukazovateľov a v poznámkach k účtovnej závierke a závisí aj od stavu konkurenčného prostredia v nasledujúcich rokoch.

Spoločnosť navrhuje zisk vo výške 5 416 767,- EUR previesť na nerozdelené zisky minulých rokov.

