

FORESPO DUNAJ 2
VÝROČNÁ SPRÁVA 2019

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

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

VÝVOJ SPOLOČNOSTI

Zhodnotenie uplynutého vývoja

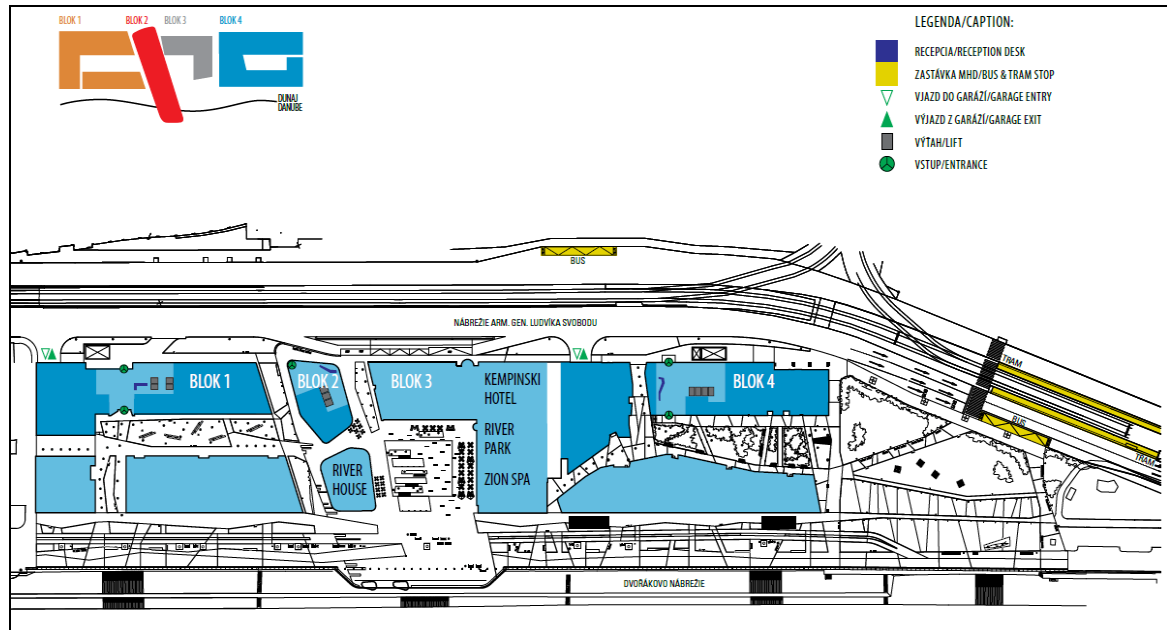
Spoločnosť FORESPO DUNAJ 2 a.s. je obchodná spoločnosť podnikajúca v súlade s ustanoveniami zákona o kolektívnom investovaní, ktorej jediným akcionárom je podielový fond NÁŠ PRVÝ REALITNÝ š.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. Core biznis spoločnosti je prenájom 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 31.12.2019 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



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 31.12.2019

Aktíva k 31.12.2019

	č.r.	2019	2018
Spolu majetok	001	31 538 425	31 727 195
Neobežný majetok	002	27 491 926	28 422 700
Dlhodobý nehmotný majetok	003	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	011	27 491 926	28 422 700
Stavby	013	27 450 361	28 391 191
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	014	41 565	31 509
Dlhodobý finančný majetok	021	0	0
Podielové CP a podiely v prepojených účtovných jednotkách	022		
Obežný majetok	033	3 984 028	3 241 133
Zásoby	034	0	0
Dlhodobé pohľadávky	041	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	042	0	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	047	0	0
Odložená daňová pohľadávka	052	0	0
Krátkodobé pohľadávky	053	339 828	876 394
Pohľadávky z obchodného styku	054	138 323	755 489
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	138 323	755 489
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	059	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	063	126 505	120 905
Iné pohľadávky	065	75 000	0
Krátkodobý finančný majetok	066	0	0
Finančné účty	071	3 644 200	2 364 739
Peniaze	072	281	288
Účty v bankách	073	3 643 919	2 364 451
Časové rozlíšenie	074	62 471	63 362
Náklady budúcich období krátkodobé	076	62 471	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 31.12.2019

	.r.	2019	2018
Spolu vlastné imanie a záväzky	079	31 538 425	31 727 195
Vlastné imanie	080	6 758 842	6 719 051
Základné imanie	081	4 865 000	4 865 000
Základné imanie	082	4 865 000	4 865 000
Zákonné rezervné fondy	087	220 207	159 432
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	220 207	159 432
Ostatné fondy zo zisku	090	0	
Oceňovacie rozdiely z precenenia	093	0	
Výsledok hospodárenia minulých rokov	097	1 633 844	1 086 864
Nerozdelený zisk minulých rokov	098	1 633 844	1 086 864
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	39 791	607 755
Záväzky	101	23 987 969	24 185 000
Dlhodobé záväzky	102	23 325 164	23 375 024
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	103	0	
Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ	108	23 000 000	23 000 000
Dlhodobé prijaté preddavky	111	250 641	300 501
Odložený daňový záväzok	117	74 523	74 523
Dlhodobé rezervy	118	0	
Dlhodobé bankové úvery	121	0	0
Krátkodobé záväzky	122	625 031	770 702
Záväzky z obchodného styku	123	145 771	280 068
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	125	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	145 771	280 068
Čistá hodnota zákazky	127	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ	128	479 260	479 260
Záväzky voči zamestnancom	131	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	0	244
Daňové záväzky a dotácie	133	0	96
Záväzky z derivátových operácií	134	0	0
Iné záväzky	135	0	11 034
Krátkodobé rezervy	136	27 774	39 274
Zákonné rezervy	137	0	0
Ostatné rezervy	138	37 774	39 274
Krátkodobé finančné výpomoci	140	0	0
Časové rozlíšenie	141	791 614	823 144
Výnosy budúcich období dlhodobé	144	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	791 614	823 144

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

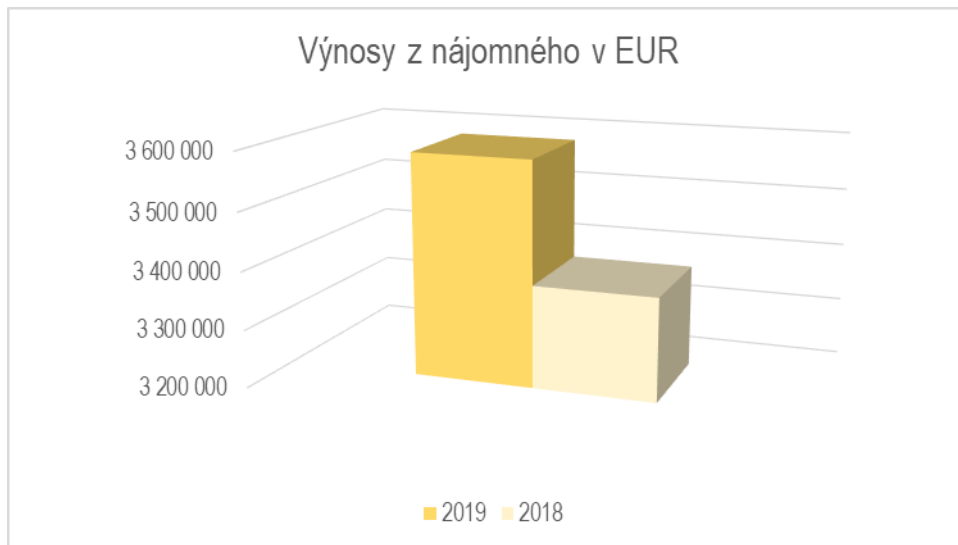
Náklady a výnosy za rok 2019

	č.r.	2019	2018
Čistý obrat	01	3 586 691	3 377 271
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	3 586 787	3 388 316
Tržby z predaja služieb	05	3 586 691	3 377 271
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	96	11 045
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	1 936 688	1 987 082
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	442	259 128
Služby	14	897 699	590 199
Osobné náklady súčet	15	407	4 573
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	309	3 472
Náklady na sociálne poistenie	18	98	1 101
Dane a poplatky	20	35 331	39 658
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	21	979 259	973 548
Odpisy DNM a DHM	22	979 259	973 548
Opravné položky k pohľadávkam	25	0	85 435
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	23 550	34 541
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	1 650 099	1 401 234
Pridaná hodnota	28	2 688 550	2 527 944
Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	190	604
Výnosové úroky	39	190	604
Ostatné výnosové úroky	41	190	604
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	1 610 481	632 535
Nákladové úroky	49	1 610 000	632 071
Ostatné nákladové úroky	51	1 610 000	632 071
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	481	464
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-1 610 291	-631 931
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	39 808	769 303
Daň z príjmov	57	17	161 548
Daň z príjmov splatná	58	17	68 862
Daň z príjmov odložená	59	0	92 686
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	39 791	607 755

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

Porovnanie výnosov z nájmného za rok 2019 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie.



Návrh rozdelenia výsledku hospodárenia

Zisk vo výške 39 791 EUR bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý na príspevok vo výške 10 % zo zisku do rezervného fond, t. j. v sume 3 979,10

EUR a zostávajúca časť zisku v sume 35 811,90 EUR bude prevezená na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2019

Po skončení roku 2019 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 FORESPO DUNAJ 2 a.s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka k 31.12.2019.