

FORUM BC I s. r. o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava

VÝROČNÁ SPRÁVA k 30.11.2019

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : FORUM BC I s. r. o.

Sídlo : Laurinská 18, 811 01 Bratislava

IČO : 36 796 743

Dátum vzniku : 27.06.2007

Spôsob vzniku : Zakladateľskou listinou podľa § 56 – 153 Obchodného zákonníka zo dňa 11.06.2007

Dátum zápisu v OR: 27.06.2007 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 46658/B

Základné imanie : 5 000 EUR

Spoločníci : REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., v mene a na účet
ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční
společnosti České spořitelny, a. s.
Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4
Česká republika

Dňa 15. decembra 2015 jediný spoločník HB REAVIS GROUP B.V., so sídlom Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, Holandské kráľovstvo predal svoj 100%-ný obchodný podiel v spoločnosti FORUM BC I s. r. o. spoločnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., v mene a na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s., so sídlom Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, Česká republika.

Orgány spoločnosti k 30.11.2019:

Štatutárny orgán:

Konatelia : Ing. Filip Kubricht
Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Ing. Jaromír Kohout, MBA

K 31.12.2019 došlo k zmene konateľov spoločnosti. Pán Ing. Filip Kubricht od 1.1.2020 už nie je konateľom spoločnosti. Daná zmena nebola zatiaľ zapísaná do obchodného registra.

Predmet činnosti:

- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom

Prehľad spoločníkov k 30.11.2019:

Meno spoločníka	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.	5 000	100	100

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku***1. Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2019***

Trh kancelárskych komerčných nehnuteľností v Bratislave dosiahol v roku 2019 úroveň približne 1,84 milióna m² kancelárskych plôch na úrovni štandardu A a B. Celkovo objem týchto priestorov vzrástol o takmer 62 000 m² v rámci 5 kancelárskych projektov, čo predstavuje nárast celkového objemu kancelárskych priestorov o približne 3,5%. Z celkovej výmery tvorili kancelárske priestory v štandarde A 62% a priestory v štandarde B 38%. Dopyt po kancelárskych priestoroch v roku 2019 predstavoval objem 199 000 m², čo je na obdobnej úrovni v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Miera neobsadenosti medziročne stúpila na 8,73% z pôvodných 5,99% v roku 2018. Miera neobsadenosti pod 10% vytvára priaznivé prostredie pre vlastníkov kancelárskych priestorov a stimuluje výstavbu nových developerských projektov. Nájomné podmienky v top kancelárskych lokalitách vzrástli a pohybujú sa približne na úrovni €17/m².

2. Sumarizované finančné údaje

V nasledujúcich tabuľkách sú uvedené vybrané ukazovatele účtovnej závierky Spoločnosti k 30.11.2019 a porovnanie s údajmi z účtovnej závierky k 30.11.2018.

Výkaz ziskov a strát (EUR) vybrané položky	1.12.2018 - 30. 11. 2019 (12 mesiacov)	1.12.2017 - 30. 11. 2018 (12 mesiacov)
Čistý obrat	4 387 953	4 351 785
Výnosy z hospodárskej činnosti	4 387 953	4 351 697
Tržby za predaj služieb	4 387 949	4 348 128
Tržby z predaja dlhodobého majetku	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	4	3 569
Náklady na hospodársku činnosť	2 522 320	2 443 116
Spotreba materiálu	306 026	295 851
Služby	749 197	679 455
Dane a poplatky	15 229	15 229

Odpisy dlhodobého majetku	1 434 608	1 434 608
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	0	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	17 260	17 973
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1 865 633	1 908 581
Pridaná hodnota	3 332 726	3 372 822
Výnosy z finančnej činnosti	88	88
<i>Výnosové úroky</i>	88	88
Ostatné výnosové úroky	88	88
Náklady na finančnú činnosť	1 516 488	1 583 721
<i>Nákladové úroky</i>	1 515 174	1 572 569
Nákladové úroky na prepojené účtovné jednotky	996 560	996 560
Ostatné nákladové úroky	518 614	576 009
Kurzové straty	386	249
Ostatné náklady na finančnú činnosť	928	10 903
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 516 488	-1 583 633
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	349 145	324 948
<i>Daň z príjmov</i>	109 790	91 355
Daň z príjmov splatná	183 698	84 187
Daň z príjmov odložená	- 73 908	7 168
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	239 355	233 593

Bilančná suma spoločnosti k 30. novembru 2019 dosiahla 41,1 milióna EUR, čo predstavuje mierny medziročný pokles o približne 937 tisíc EUR. Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa znížila o 1,4 milióna EUR a dosiahla sumu 35,4 miliónov EUR. Obežný majetok spoločnosti ostal na podobnej hodnote ako k 30.11.2018 a dosiahol hodnotu 5,29 milióna EUR.

Súvaha (EUR) vybrané položky	30. 11. 2019	30. 11. 2018
SPOLU MAJETOK	41 190 502	42 127 623
Neobežný majetok	35 407 905	36 842 513
<i>Dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>35 407 905</i>	<i>36 842 513</i>
Pozemky	1 500 000	1 500 000
Stavby	33 907 905	35 342 513
Samostatné hnutelné veci	0	0
Obežný majetok	5 285 865	5 255 109
<i>Dlhodobé pohľadávky</i>	<i>1 468 609</i>	<i>1 394 701</i>
Odložená daňová pohľadávka	1 468 609	1 394 701
<i>Krátkodobé pohľadávky</i>	<i>232 598</i>	<i>333 287</i>
<i>Pohľadávky z obchodného styku</i>	<i>232 598</i>	<i>333 287</i>
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	232 598	333 287
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0
Iné pohľadávky	0	0
Finančné účty	3 584 658	3 527 121
Peniaze	0	0
Účty v bankách	3 584 658	3 527 121
Časové rozlíšenie	496 732	30 001
Náklady budúcich období krátkodobé	2 618	2 736
Príjmy budúcich období dlhodobé	312 586	
Príjmy budúcich období krátkodobé	181 528	27 265

SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	41 190 502	42 127 623
Vlastné imanie	-325 354	-564 710
Základné imanie	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	8 300 000	8 300 000
Zákonný rezervný fond	500	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-200 000	-200 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-200 000	-200 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-8 670 209	-8 903 303
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 684 498	1 684 498
Neuhradená strata minulých rokov	-10 354 706	-10 587 801
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	239 355	233 593
Závázky	41 179 355	42 267 332
Dlhodobé záväzky	12 307 655	12 304 499
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	3156	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	3 156	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	12 286 339	12 286 339
Ostatné dlhodobé záväzky	18 160	18 160
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0
Dlhodobé bankové úvery	27 440 000	28 595 000
Krátkodobé záväzky	270 250	206 383
Záväzky z obchodného styku	173 263	107 443
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	173 263	107 443
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	0
Daňové záväzky a dotácie	96 987	96 534
Iné záväzky	0	2 406
Krátkodobé rezervy	6 450	6 450
Zákonné rezervy	0	0
Ostatné rezervy	6 450	6 450
Bežné bankové úvery	1 155 000	1 155 000
Časové rozlíšenie	336 501	425 001

Výdavky budúcich období krátkodobé	63 239	68 260
Výnosy budúcich období krátkodobé	273 262	356 741

Spoločnosť k 30. novembru 2019 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 0.33 milióna EUR (k 30. novembru 2018 záporné vlastné imanie vo výške 0,56 milióna EUR), pričom obežný majetok ponížený o odloženú daňovú pohľadávku prevyšoval krátkodobé záväzky vrátane bankových úverov o 2,39 milióna EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala zisk pred zdanením vo výške 349 tisíc EUR (za predchádzajúce účtovné obdobie končiace 30. novembra 2018 zisk 325 tisíc EUR).

3. Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 30.11.2019 v celých eurách	Pohľadávky /311/	Záväzky /321/
Celkom z toho:	232 598	189 329
Krátkodobé	232 598	189 329
v lehote splatnosti	229 521	187 407
po lehote splatnosti	3 077	1 922
Dlhodobé	0	0

Na všetky pohľadávky z obchodného styku k 30.11.2019 je zriadené záložné právo.

4. Daňové pohľadávky a záväzky

k 30.11.2019 v celých eurách	Pohľadávky	Záväzky
Celkom z toho:	0	96 987
Krátkodobé	0	96 987
v lehote splatnosti	0	96 987
po lehote splatnosti		
Dlhodobé	0	0

5. Bankové úvery

k 30.11.2018 v celých eurách	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	28 595 000	0
Bankové úvery dlhodobé	27 440 000	0
Bežné bankové úvery	1 155 000	0

6. Prijaté pôžičky od spriaznených strán

k 30.11.2019 v celých eurách	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	12 286 339	0
Dlhodobé pôžičky	12 286 339	0
Krátkodobé pôžičky - úroky	0	0

7. Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

v celých eurách	Stav k 1.12.2018	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.11.2019	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy	0	0	0	0	0	
Ostatné rezervy	6 450	6 450	6 450	0	6 450	2020

8. Očakávaný vývoj v roku 2020

Prognózy vývoja HDP na Slovensku predpokladajú vplyvom pandémie COVID-19 pokles o -1,6% v roku 2020. Miera inflácie sa očakáva na úrovni 1,4%. Počas roku 2020 očakávame doručenie nových projektov v objeme cca. 113 000 m² a stále relatívne nízku úroveň miery neobsadenosti, ktorá sa bude pohybovať okolo hranice 10%. Očakávame väčší podiel prolongácií, resp. renegociácií v súčasných priestoroch oproti relokáciám do nových priestorov.

Dlhodobý dopad vplyvu COVID-19 nie je jasný, avšak do roku 2021 sa očakáva regenerácia trhu. Investičný kapitál firiem je pripravený a už sa začínajú pozerat' po investičných príležitostiach. Väčší dôraz sa kladie na pridanú hodnotu.

Naša budova ponúka po zmenšení plochy nájomníka Slovak Telekom 3.652,50 m². Žiadna z ostatných nájomných zmlúv nekončí v najbližšom roku. Viac ako 75% prenajatých priestorov končí až v roku 2030. Vzhľadom na tieto skutočnosti predpokladáme len nepatrné zvýšenie rizík s vplyvom na hospodárenie spoločnosti v najbližších rokoch.

III. Hospodársky výsledok k 30.11.2019 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2020:

Štatutárny orgán spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (zisk) vykázaný k 30.11.2019 vo výške **239 355 EUR** nasledovne: Zisk sa použije na úhradu neuhradenej straty minulých rokov.

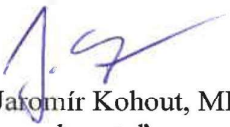
IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

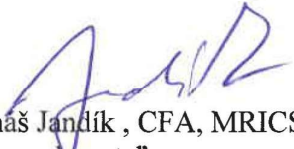
Spoločnosť FORUM BC I s. r. o. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.

V. Pozávierkové udalosti

V rámci dôležitých udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka Spoločnosť posúdila možný dopad vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 na hospodárenie spoločnosti za rok 2020 a likviditu spoločnosti. Spoločnosť v súčasnosti neočakáva významný dopad na účtovnú závierku a svoju likviditu, avšak tento predpoklad sa môže meniť vzhľadom na budúci vývoj situácie.

K dnešnému dňu žiaden významný nájomca nekomunikoval zastavenie platieb nájomného. Napriek tomu, spoločnosť posúdila vplyv maximálneho predpokladaného dvojmesačného výpadku výnosov a ich vplyvu na plánované hospodárenie a likviditu. Na základe toho prišla k záveru, že disponuje dostatočnou likviditou na to, aby vedela pokryť aj tento výpadok ako aj zabezpečila nepretržité pokračovanie spoločnosti.


Ing. Jaromír Kohout, MBA
konateľ


Tomáš Jandík, CFA, MRICS
konateľ

Prílohy : 1. Účtovná závierka k 30.11.2019
 2. Poznámky účtovnej závierky k 30.11.2019