

Tower 115
VÝROČNÁ SPRÁVA 2020

Tower 115, 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:	Tower 115, a. s. Karloveská 34 841 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 Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
Štatutárny orgán:	Ing. Martin Kaňa – predseda predstavenstva Ing. Mgr. Alexandra Benčíková – člen predstavenstva
Dozorná rada:	Darina Vöröšová Mgr. Ivana Kubisová Mgr. Maroš Farkaš

Tower 115, 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 Tower 115, 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 m² užitočnej plochy. Počas roku 2020 sa Spoločnosti podarilo udržať vysokú úroveň obsadenosti ponúkaných priestorov, konkrétne k 31.12.2020 mala spoločnosť prenajatých 78% všetkých priestorov.

Za uplynulý rok 2020 dosiahla Spoločnosť zisk po zdanení vo výške 2 005 987 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

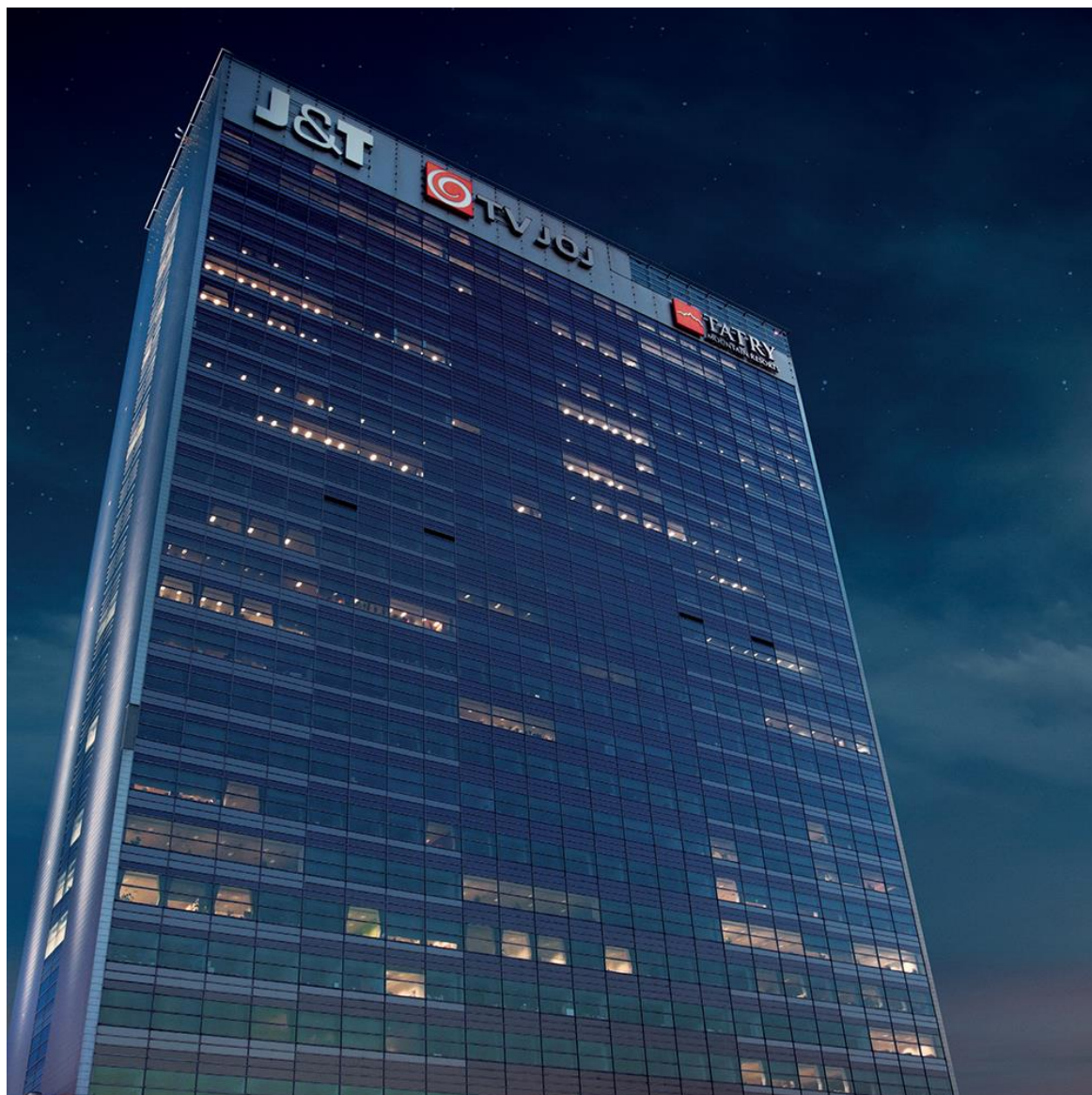
Spoločnosť v roku 2020 ani v roku 2019 nezamestnávala vlastných zamestnancov. Na zabezpečenie poskytovania svojich služieb využíva externé služby.

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.

Tower 115, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B



Tower 115, 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 závierke spoločnosti Tower 115, a. s. k 31.12.2020

Aktíva k 31.12.2020

	č.r.	2020	2019
Spolu majetok	001	59 506 220	64 240 615
Neobežný majetok	002	49 393 495	50 200 689
Dlhodobý nehmotný majetok	003	42 009	49 328
Oceniteľné práva	006	42 009	49 328
Dlhodobý hmotný majetok	011	49 351 486	50 151 361
Pozemky	012	4 835 491	4 835 491
Stavby	013	42 700 454	43 504 091
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	014	44 681	75 579
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	017	3 983	3 983
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	018	1 766 877	1 732 217
Obežný majetok	033	10 098 627	14 025 297
Dlhodobé pohľadávky	041	0	0
Odložená daňová pohľadávka	052	0	0
Krátkodobé pohľadávky	053	2 702 578	2 734 458
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	057	1 614 379	1 548 765
Daňové pohľadávky a dotácie	063	163 715	0
Iné pohľadávky	065	924 484	1 185 693
Finančné účty	071	7 396 049	11 290 839
Peniaze	072	174	120
Účty v bankách	073	7 395 875	11 290 719
Časové rozlíšenie	074	14 098	14 629
Náklady budúcich období krátkodobé	076	14 098	14 629
Príjmy budúcich období krátkodobé	078	0	0

Tower 115, 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 31.12.2020

	č.r.	2020	2019
Spolu vlastné imanie a záväzky	079	59 506 220	64 240 615
Vlastné imanie	080	20 240 071	21 657 091
Základné imanie	081	25 000	25 000
Základné imanie	082	25 000	25 000
Ostatné kapitálové fondy	086	7 454 000	7 454 000
Zákonné rezervné fondy	087	5 000	5 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	5 000	5 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	094	0	-76 992
Výsledok hospodárenia minulých rokov	097	10 750 084	11 642 027
Nerozdelený zisk minulých rokov	098	10 750 084	11 642 027
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	2 005 987	2 608 056
Záväzky	101	38 060 566	41 229 395
Dlhodobé záväzky	102	2 348 492	2 333 596
Ostatné záväzky z obchodného styku	106	73 989	105 187
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	109	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	110	465 395	517 460
Odložený daňový záväzok	117	1 809 108	1 710 949
Dlhodobé bankové úvery	121	0	0
Krátkodobé záväzky	122	1 221 671	1 578 390
Záväzky z obchodného styku	123	1 062 730	1 301 929
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	1 062 730	1 301 929
Záväzky voči zamestnancom	131	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	0	0
Daňové záväzky a dotácie	133	158 941	199 468
Záväzky z derivátových operácií	134	0	76 993
Iné záväzky	135	0	0
Krátkodobé rezervy	136	10 403	37 409
Zákonné rezervy	137	10 403	37 409
Bežné bankové úvery	139	34 480 000	37 280 000
Časové rozlíšenie	141	1 205 583	1 354 129
Výdavky budúcich období krátkodobé	143	11 831	0
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	1 193 752	1 354 129

Tower 115, a. s.

Právna forma: a.s.
IČO: 35 945 320
IČ DPH: SK2022038150
Register: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sa
Číslo zápisu: 6278/B

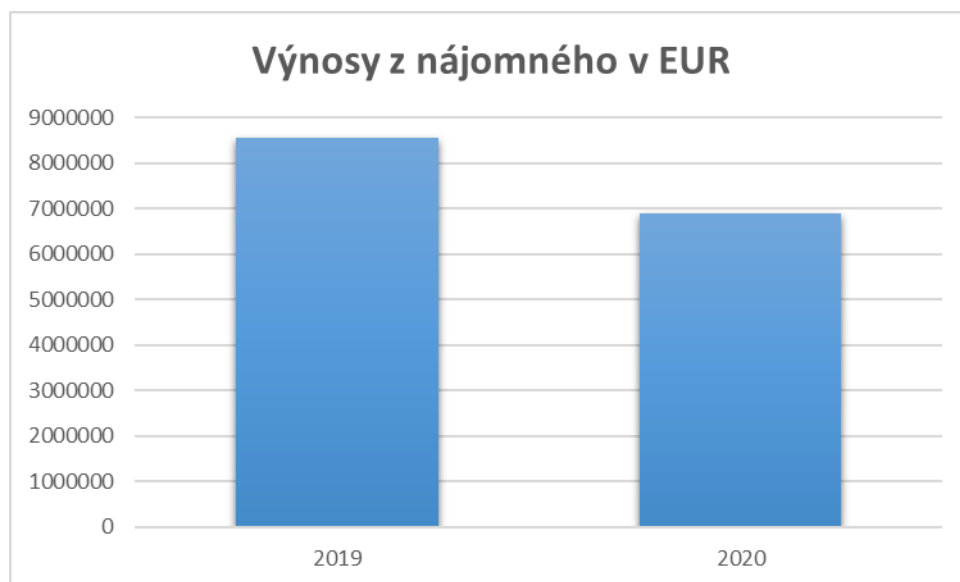
Náklady a výnosy za rok 2020

	č.r.	2020	2019
Čistý obrat	01	6 887 237	8 612 384
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	6 903 758	8 612 384
Tržby z predaja služieb	05	6 887 631	8 547 446
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	16 127	64 938
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	3 608 252	4 561 619
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	720 416	944 015
Služby	14	1 442 332	2 157 233
Osobné náklady súčet	15	0	510
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	0	387
Náklady na sociálne poistenie	18	0	123
Dane a poplatky	20	74 834	73 194
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	21	1 319 277	1 330 716
Odpisy DNM a DHM	22	1 319 277	1 330 716
Opravné položky k pohľadávkam	25	1 011	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	50 382	55 951
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	3 295 506	4 050 765
Pridaná hodnota	28	4 724 883	5 446 198
Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	0	0
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	759 518	745 850
Ostatné nákladové úroky	51	677 738	734 287
Kurzové straty	52	0	2
Náklady na precenenie CP a náklady na derivátové operácie	53	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	81 780	11 561
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-759 518	-745 850
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	2 535 988	3 304 915
Daň z príjmov	57	530 001	696 859
Daň z príjmov splatná	58	431 843	595 558
Daň z príjmov odložená	59	98 158	101 301
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	2 005 987	2 608 056

Tower 115, 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 2020 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie



NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Zisk vo výške 2.005.987 eur bude na základe rozhodnutia valného zhromaždenia použitý na príspevok do zákonného rezervného fondu vo výške 2.500 eur

a zvyšok vo výške 2.003.487 eur bude ponechaný v Spoločnosti ako nerozdelený zisk minulých rokov.

VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2020

Po skončení roku 2020 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 Tower 115, a. s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka k 31.12.2020.