

**VÝROČNÁ SPRÁVA
ZA ROK 2023**

OBSAH

	Strana
1. Profil spoločnosti	3
2. Základné údaje o spoločnosti	3
3. Majetková a finančná situácia spoločnosti k 31.12. 2022	4
4. Predpokladaný vývoj spoločnosti	7
5. Ostatné informácie	7

1. PROFIL SPOLOČNOSTI

Optima (do roku 2022 *Atrium Optima*) je najväčším nákupným centrom Košíc, ale aj celého Východného Slovenska. Nachádza sa v mestskej časti Juh a bolo postavené v rokoch 2001- 2022, jeho otvorenie sa konalo 29. mája 2002. Optima odvtedy prešla viacerými rekonštrukciami a troma rozšíreniami, po ktorých celková prenajímateľná plocha dosiahla 53 300 m² čo ju radí na 6. miesto v rebríčku najväčších obchodných centier na Slovensku.

Výstavba prvého rozšírenia bola začatá vo februári 2008 a ukončená v novembri toho istého roku. Pribudla plocha s rozlohou 16 300 m², na ktorej vzniklo aj 7-sálové multikino s barom nazvané Cinemax a spolu vzniklo 50 samostatných jednotiek. Súčasťou prístavby bola aj predajňa nábytku Kika (dnes XXXLutz). Po tomto rozšírení vzniklo 1650 parkovacích miest.

Druhé rozšírenie sa začalo v máji 2011 a bolo ukončené v novembri 2011. Cieľom rozšírenia bolo vytvoriť nový, atraktívny, architektonicky dominantný vstup do obchodného centra ale zároveň rozšíriť centrum o 14 prevádzok s celkovou rozlohou 1 100 m².

Tretie rozšírenie nákupnej plochy, pozostávalo z rekonštrukcie obrovského priestoru po zrušenom hypermarkete s názvom Hypernova. Rekonštrukčné práce začali na konci roka 2016 a boli ukončené 1. marca 2018. Plocha má rozlohu 11 000 m², na ktorej vzniklo 11 samostatných jednotiek. Post supermarketu obchodného centra obsadila podstatne väčšia Billa ako býva zvykom tohto reťazca.

Medzi najväčších prenajímateľov obchodného centra patria – H&M, C&A, Reserved, Billa, Cinemax, Datart a Steam Factory.

Na konci roka 2020 obchodné centrum Atrium Optima v spolupráci so spoločnosťou Tesla otvorila na svojom parkovisku prvú nabíjaciu stanicu pre elektromobily *Tesla Supercharger 3.* generácie na Slovensku. Zároveň spustila aj nabíjaciu stanicu *Ejoin*. V marci 2022 centrum v spolupráci so *Správou mestskej zelene v Košiciach* vysadila 7 stromov v 7 mestských častiach Košíc. Medzi stromami boli vysadené druhy ako Lipa alebo Ginko.

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

2.1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Palm Corp s.r.o.

Framborská 12
010 01 Žilina
Slovenská republika

Spoločnosť Palm Corp s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 19. marca 2001 a do obchodného registra bola zapísaná 18. apríla 2001 (Obchodný register Okresného súdu Košice I v Košiciach, oddiel s.r.o., vložka 12401/V). Dňa 27. novembra 2007 bola do obchodného registra zapísaná zmena sídla spoločnosti na Štúrovu 4, 811 02 Bratislava (obchodný register Okresného súdu Bratislava I., oddiel

s.r.o., vložka 49945/B). Dňa 13. mája 2011 bola do obchodného registra zapísaná zmena sídla spoločnosti na Saratovskú 13, 841 02 Bratislava. Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 36 205 931. Dňa 17. októbra 2017 bola do obchodného registra zapísaná zmena sídla spoločnosti na Moldavská cesta 32, 040 11 Košice. Dňa 08.09.2022 bola do obchodného registra zapísaná zmena sídla spoločnosti na Framborská 12, 010 01 Žilina, čím Spoločnosť spadá pod Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel Sro vložka 80531/L.

V priebehu roka 2022 došlo k zmene vlastníckej štruktúry Spoločnosti a od 24.06.2022 sa jediným spoločníkom stala Spoločnosť Optima Holdco s.r.o. .

2.2. Hlavná činnosť Spoločnosti:

Hlavný premtom podnikania je prenájom nehnuteľného majetku – obchodného centa OPTIMA v Košiciach s celkovou prenajímateľnou plochou 47 128 m².

2.3. Zoznam členov orgánov Spoločnosti

- Konatelia:

Ing. George Trabelssie	od 24.06.2022
Ing. Lukáš Gibaľa	od 24.06.2022
Alice Augustová	od 26.01.2006 do 24.06.2022
Oldřich Špurek	od 03.10. 2007 do 24.06.2022
Ryan Alexander Lee	od 11.03.2016 do 24.06.2022
Liad Barzilai	od 05.08.2017 do 24.06.2022
- Dozorná rada: nie je ustanovená

3. MAJETKOVÁ A FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. 12. 2023 bola zostavená ako riadna individuálna účtovná závierka podľa zákona č. 431/2002 o účtovníctve v znení neskorších predpisov, za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti. Spoločnosť mala zákonnú povinnosť auditu účtovnej závierky zostavenej za rok 2023. Účtovnú závierku za rok 2022 schválilo valné zhromaždenie spoločnosti 27. 11 2023.

Spoločnosť vykázala k 31.12.2023 celkový majetok a zdroje krytia vo výške 85 061 822 EUR a zisk vo výške 982 059 EUR.

Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke, ktorá tvorí prílohu tejto výročnej správy, bola vydaná 19. júla 2024 audítorskou spoločnosť TATRA-AUDIT, spol. s r.o., licencia SKAu č.60 a podpísaná zodpovedným audítorom Ing. Alenou Zborovskou, licencia SKAu č.414 s nepodmieneným názorom.

3.1. Súvaha

Súvaha v EUR	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Spolu majetok	85 061 822	86 485 998
Dlhodobý nehmotný majetok	25 009 683	27 553 040
Dlhodobý hmotný majetok	43 935 216	45 437 675
Dlhodobý finančný majetok	11 657 471	10 246 663
Neobežný majetok celkom	80 602 370	83 237 378
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	1 753 250	2 309 602
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobý finančný majetok	0	0
Finančné účty	2 695 787	923 806
Obežný majetok celkom	4 449 037	3 233 408
Časové rozlíšenie	10 415	15 212
Pasíva celkom	85 061 822	86 485 998
Vlastné imanie	7 729 510	6 747 451
Základné imanie	5 906 802	5 906 802
Ostatné kapitálové fondy		
Zákonné rezervné fondy	590 680	169 130
Výsledok hospodárenia minulých rokov	249 969	
Hospodársky výsledok	982 059	671 519
Záväzky	77 272 146	79 738 547
Dlhodobé bankové úvery	68 884 247	69 427 851
Dlhodobé záväzky	5 931 700	5 398 387
Krátkodobé bankové úvery	1 350 000	3 213 060
Krátkodobé záväzky	1 092 199	1 683 249
Krátkodobé rezervy	14 000	16 000
Časové rozlíšenie	60 166	0

Ďalšie podrobné údaje o majetku spoločnosti sú popísané v poznámkach k účtovnej závierke za rok 2023

3.2. Výkaz ziskov a strát

Výkaz ziskov a strát v EUR	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Tržby z predaja služieb	15 799 439	15 074 581
Tržby z predaja tovaru	0	0
Výrobná spotreba	3 105 330	3 232 256
Náklady na predaný tovar	0	0
Náklady na služby	2 062 241	3 153 444
Osobné náklady	0	0
Dane a poplatky	417 293	419 294
Odpisy vrátane opravných položiek k dlhodobému majetku	4 061 017	4 058 374
Tržby z predaja majetku	0	41
Zostatková cena predaného majetku	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	26 520	115 677
Ostatné náklady z hospodárskej činnosti vrátane opravných položiek	350 535	605 826
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	5 829 543	3 721 105
Finančné výnosy	166 174	98 935
Finančné náklady	3 868 128	2 248 304
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-3 701 954	-2 149 369
Daň z príjmu splatná	456 249	468 849
Daň z príjmu odložená	689 281	431 368
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	982 059	671 519

Najvýznamnejšiu časť príjmov spoločnosti tvoria výnosy z prenájmu. Výnosy z hospodárskej činnosti spoločnosti za rok 2023 dosiahli hodnotu 15.825.959 EUR (za rok 2022: 15.190.299 EUR), čo predstavuje medziročný nárast o 4,2 %.

Obchodnú činnosť spoločnosti riadia konatelia. Za spoločnosť konajú a podpisujú spoločne. Všetky činnosti súvisiace so správou nehnuteľností sú zabezpečované externe. V roku 2023 spoločnosť nemala vlastných zamestnancov.

Hospodárenie spoločnosti: Spoločnosť Palm Corp s.r.o. dosiahla za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2023 zisk 982.059,41 EUR. Zisk za rok 2023 navrhujeme previesť na nerozdelené zisky minulých rokov.

4. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ SPOLOČNOSTI

Podnikateľské prostredie, v ktorom spoločnosť podniká bolo významne ovplyvnené pandémiou, pričom pri postupnom návrate do postpandemického normálu, začala väčšina podnikateľov v dôsledku vojny na Ukrajine čeliť novej výzve: nárast cien energií, nárast úrokových sadzieb, všeobecný pokles dopytu, pozastavenie nových investičných aktivít, problémy s platobným stykom a v neposlednom rade nárast inflácie.

V danej situácii sa vedenie spoločnosti zameriava na udržanie vysokej obsadenosti obchodného centra OPTIMA nájomcami, najmä na prerokovanie zmluvných podmienok všetkých nájomných zmlúv, ktoré budú expirovať v priebehu roku 2024 a v prípade ukončenia nájomného vzťahu bude prioritou pre uvoľnený priestor získanie nového nájomcu.

5. OTATNÉ INFORMACIE

Po súvahovom dni do dňa zostavenia výročnej správy nenastali udalosti osobitného významu, ktoré by si vyžadovali zverejnenie, alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2023.

Spoločnosť počas účtovného obdobia roku 2023 nemala výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja. V oblasti životného prostredia spoločnosť spĺňa požiadavky vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí

Spoločnosť v roku 2023 nenadobudla vlastné obchodné podiely ani obchodné podiely materskej spoločnosti.

V Žiline, dňa 19.07.2024



Ing. George Trabelssie
konateľ spoločnosti
Palm Corp s.r.o.



Ing. Lukáš Gibaľa
konateľ spoločnosti
Palm Corp s.r.o.