

I. Výročná správa

**VÝROČNÁ SPRÁVA
K 31. DECEMBRU 2024**

SPOLOČNOSTI

CBC I - II a. s.

MALÝ TRH 2/A

811 08 BRATISLAVA – MESTSKÁ ČASŤ STARÉ MESTO

IČO: 47 231 416

Výročná správa spoločnosti

CBC I - II a.s.

Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

IČO: 47 231 416

Obsah:

- 1. Základné údaje o spoločnosti**
- 2. Vyhodnotenie hospodárenia a predpokladaný vývoj a ciele spoločnosti**
- 3. Štruktúra majetku a vývoj základných ukazovateľov spoločnosti**
- 4. Finančná analýza – ukazovatele likvidity**
- 5. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po konci účtovného obdobia**
- 6. Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky**
- 7. Informácia o organizačnej zložke v zahraničí**
- 8. Výskum a vývoj**
- 9. Ochrana životného prostredia**
- 10. Informácia o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky**
- 11. Návrh na rozdelenie zisku**
- 12. Správa nezávislého audítora a Účtovná závierka zostavená k 31.12.2024**

Výročná správa spoločnosti

CBC I - II a.s.

Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

IČO: 47 231 416

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: CBC I – II a.s.
Právna forma: akciová spoločnosť
IČO: 47 231 416
Sídlo: Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava
Zápis do OR: 08.12.2010
Základné imanie: 25 000 EUR

Predmet podnikania:

- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

Predstavenstvo: Mgr. Tomáš Trebula - predseda predstavenstva (od 12.06.2024)
Ing. Branislav Paštrnák - člen predstavenstva (od 12.06.2024)
Ing. Ingrid Verešová - člen predstavenstva (od 19.11.2024)

Peter Grančič (do 06.02.2024)
Peter Daubner (do 18.06.2024)
Matúš Lipták (do 18.06.2024)
Ing. Radoslav Bekö (do 18.06.2024)

Dozorná rada: Ing. Vladimír Bencz (od 19.06.2024)
Peter Lukáč (od 19.06.2024)
Mgr. Vladimír Bolek (od 19.06.2024)

Mgr. František Rácz (do 12.06.2024)
Mária Švigárová (do 12.06.2024)
JUDr. Tomáš Poláček (do 12.06.2024)

Akcionár: IAD IRF LUX S. a. r.l.

Akcie: 1 ks kmeňové listinné akcie na meno v menovitej hodnote 22 500 EUR
1 ks kmeňové listinné akcie na meno v menovitej hodnote 02 500 EUR

2. Vyhodnotenie hospodárenia a predpokladaný vývoj a ciele spoločnosti

Spoločnosť CBC I - II, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená zakladateľskou listinou spísanou formou notárskej zápisnice N 1537/2010, Nz 47970/2010 dňa 30.11.2010 v zmysle

Výročná správa spoločnosti

CBC I - II a.s.

Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

IČO: 47 231 416

príslušných ustanovení z.č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník ako AUPARK Žilina Holding a.s. Spoločnosť je akciovou spoločnosťou. Spoločnosť vznikla zlúčením spoločnosti CBC Invest a. s., so sídlom Einsteinova 18, 851 01 Bratislava, IČO: 35 796 537, ktorá bola zrušená bez likvidácie. Obchodná spoločnosť AUPARK Žilina Holding a. s., so sídlom Prievozská 4, 821 09 Bratislava, IČO : 47 231 416, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sa, Vložka č. 5166/B, sa na základe zmluvy o zlúčení spísanej vo forme notárskej zápisnice č. N 1021/2011, Nz 23192/2011 23.06.2011 stáva právnym nástupcom spoločnosti CBC Invest a. s. a preberá všetky jej práva a záväzky. Zmena obchodného mena z AUPARK Žilina Holding a. s. na CBC I - II a. s. Spoločnosť nezamestnáva žiadnych zamestnancov.

Hospodárenie Spoločnosti

Budovy boli skolaudované nasledovne: budova CBC 1 v roku 2007 a budova CBC 2 v roku 2006. Budova CBC1 sa začala obsadzovať nájomníkmi od roku 2007 a budova CBC2 od roku 2007. Budovy CBC1 a CBC2 sú jedny z najlepšie vybavených administratívnych budov v Bratislave, ktoré ponúkajú 39 163,45 m² kancelárskych priestorov špičkovej kvality.

V roku 2024 mala Spoločnosť uzavreté nájomné zmluvy s 53 nájomcami, čo predstavovalo 76,91% obsadenosť, v roku 2023 mala Spoločnosť uzavreté nájomné zmluvy s 62 nájomcami, čo predstavovalo 78,81% obsadenosť.

Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti predstavoval za rok 2024 zisk vo výške 3 349 154 EUR, v roku 2023 zisk vo výške 2 715 331 EUR.

Vo finančnej oblasti dosiahla Spoločnosť za rok 2024 stratu vo výške 3 227 822 EUR, za rok 2023 stratu vo výške 2 914 567 EUR.

Celkový výsledok hospodárenia za rok 2024 predstavoval stratu vo výške 719 391 EUR, za rok 2023 predstavoval stratu vo výške 234 728 EUR.

3. Štruktúra majetku a vývoj základných ukazovateľov Spoločnosti

MAJETOK netto spolu (EUR) z toho:	31.12.2024	31.12.2023
		68 705 524
Dlhodobý nehmotný majetok	0,0%	0,0%
Dlhodobý hmotný majetok	91,8%	87,9%
Zásoby	0,0%	0,0%
Dlhodobé pohľadávky	0,0%	0,8%
Krátkodobé pohľadávky	3,0%	9,1%
Finančný majetok	5,1%	2,2%
Časové rozlíšenie	0,0%	0,0%

Štruktúra majetku a vývoj základných ukazovateľov Spoločnosti

Pasíva spolu (EUR) z toho:	31.12.2024	31.12.2023
		68 705 524
Vlastné imanie	7,37%	5,48%
Rezervy	0,01%	0,2%
Dlhodobé záväzky	11,95%	10,1%
Krátkodobé záväzky	1,86%	1,7%

Výročná správa spoločnosti

CBC I - II a.s.

Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

IČO: 47 231 416

Bankové úvery a výpomoci	75,32%	78,9%
Časové rozlíšenie	3,50%	3,6%

Významné súvahové a výsledkové položky (EUR):	31.12.2024	31.12.2023
Majetok netto z toho:	68 705 524	72 306 241
Neobežný majetok	63 079 303	63 556 040
Obežný majetok	5 608 856	8 735 016
Časové rozlíšenie	17 365	15 185
Pasíva	68 705 524	72 306 241
Vlastné imanie	5 060 788	3 962 274
Závazky	61 243 213	65 751 399
Časové rozlíšenie	2 401 523	2 592 568
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	9 357 273	8 706 786
Pridaná hodnota	5 069 104	4 419 146
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	3 349 154	2 715 331
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-3 227 822	-2 914 567
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-719 391	-234 728

4. Finančná analýza

Ukazovatele likvidity

Nasledujúca tabuľka vyjadruje hodnoty likvidity za sledované obdobie:

Rok	2024	2023
Okamžitá likvidita (likvidita I. stupňa)	1,25	0,62
Pohotová (bežná) likvidita (likvidita II. stupňa)	2,16	3,43
Celková likvidita (likvidita III. stupňa)	2,16	3,43

5. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Po skončení účtovného obdobia 2024 nenastali žiadne významné skutočnosti výrazne ovplyvňujúce pôsobenie Spoločnosti na trhu.

6. Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky

Spoločnosť v roku 2025 očakáva priemernú obsadenosť budovy približne na úrovni 80,37 %, pri zlepšení poskytovaných služieb, ktoré sú súčasťou prenájmu predmetných priestorov. Konkurencia budov poskytujúcich prenájom kancelárií v lokalite Bratislava je veľmi silná. Pre rok 2025 je naším hlavným cieľom udržanie pôvodných nájomcov ako aj získanie nových nájomcov.

Výročná správa spoločnosti

CBC I - II a.s.

Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

IČO: 47 231 416

7. Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá v zahraničí žiadnu organizačnú zložku.

8. Výskum a vývoj

Spoločnosť v roku 2024 nevydala žiadne náklady na výskum a vývoj.

9. Ochrana životného prostredia

Spoločnosť nevydala prostriedky na ochranu životného prostredia.

10. Informácia o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Spoločnosť neobstarala ani neviduje žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely, ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

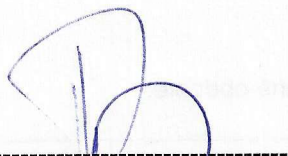
11. Návrh na rozdelenie zisku

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky spoločnosť zatiaľ nenavrholo vysporiadanie zisku za rok 2024.

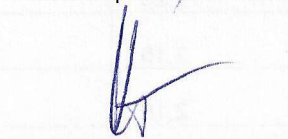
12. Správa nezávislého audítora a Účtovná závierka zostavená k 31.12.2024

Správa nezávislého audítora a Účtovná závierka zostavená k 31.12.2024 je prílohou č. 1 tejto výročnej správy.

V Bratislave, 04.03.2025



Mgr. Tomáš Trebula
Predseda predstavenstva



Ing. Branislav Paštrnák
člen predstavenstva