

# **Hotel Cassovar a.s., Žriedlová 11, 040 01 Košice**

IČO: 36 687 812

obchodný register Okresného súdu Košice I. oddiel Sa vl. č. 1396/V

## **VÝROČNÁ SPRÁVA PREDSTAVENSTVA AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI ZA ROK 2013**

### **Základné údaje spoločnosti**

Obchodné meno: Hotel Cassovar a.s.  
Právna forma: akciová spoločnosť  
Sídlo: Žriedlová 11, 040 01 Košice  
Deň vzniku: 19.10.2006  
IČO: 36 687 812  
IČ DPH: Sk2022264651  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Košice I, odd. Sa, vložka č. 1396/V  
Základné imanie: 4 000 100 EUR, splatené v celom rozsahu  
Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku  
Spoločnosť nemá žiadnu kapitálovú účasť na podnikaní iných subjektov.

### **Predmet činnosti spoločnosti**

- prenájom nehnuteľností
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu

### **Orgány spoločnosti**

Na základe rozhodnutia valného zhromaždenia spoločnosti zo dňa 5.11.2013 došlo v spoločnosti k zmenám v obsadení orgánov spoločnosti, keď členku predstavenstva Ing. Katarínu Marynčákovú nahradil Bc. Jaroslav Sýkora a došlo k zvoleniu členov dozornej rady na nové funkčné obdobie. K 31.12.2013 pracovali orgány spoločnosti v zložení:

Predstavenstvo :

JUDr. Jozef Kolí, predseda  
Ing. arch. Peter Murko  
Bc. Jaroslav Sýkora

Dozorná rada:

Ing. Tibor Kočvara  
Ing. Tibor Štefančík  
JUDr. Jozef Danek

Spoločnosť nemá výkonný manažment, riadenie zabezpečuje tak, ako v predošlých obdobiach, využitím služieb outsoursingu.

### **Akcie**

Spoločnosť je súkromnou akciovou spoločnosťou. Akcie spoločnosti nie sú verejne obchodovateľné. Celkom je spoločnosťou emitovaných **68 ks** kmeňových akcií na meno akcionára v menovitej hodnote **58.825 EUR** za jednu akciu. Spoločnosť emitovala akcie v podobe listinných cenných papierov na meno. Všetky akcie spoločnosti sú splatené.

## Pracovnoprávne vzťahy

Spoločnosť v roku 2013 neuzatvorila žiadny pracovnoprávny vzťah a ani nemala žiadnych zamestnancov v pracovnom pomere, resp. na základe dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru. Vzťahy medzi spoločnosťou a členmi orgánov spoločnosti sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka. Členovia orgánov spoločnosti neboli počas výkonu funkcie v roku 2013 odmeňovaní.

## Hlavné ciele spoločnosti

Spoločnosť v roku 2013, ako investor pokračovala v dokončení realizácie projektu „Cassovar business center II“, ktorý bol koncom roku 2012 ukončený výstavbou administratívnej budovy s retailom, s výnimkou dobudovania infraštruktúry, ktorá zahŕňala vytvorenie parku a oddychovej zóny s osobitným dôrazom na dopravnú infraštruktúru. Táto časť projektu bola realizovaná v investorskej spolupráci s Mestom Košice a bola ukončená v mesiaci júl 2013. Týmto bola definitívne zavŕšená výstavba „Komplexu Cassovar“.

Spoločnosť, ako vlastník polyfunkčnej budovy „Cassovar business center II“ si za svoje hlavné ciele kládie:

- dlhodobý nájom administratívnej budovy s retailom
- úplné zazmluvnenie priestorov retailu novými nájomcami a vytvorenie podmienok pre ich podnikanie
- stabilná dôchodková situácia spoločnosti
- riadne plnenie dlhovej služby
- optimalizácia nákladov pri prevádzkovaní polyfunkčnej budovy

Zo strategického hľadiska je v najbližšom období pre spoločnosť dôležité:

- ciele zazmluvnenie nebytových priestorov retailu, predovšetkým formou dlhodobého nájmu,
- maximálna hospodárnosť pri prevádzkovaní administratívnej budovy a retailu, v súčinnosti so správcovskou spoločnosťou,
- marketingová, finančná a technická spolupráca s vlastníkmi Komplexu Cassovar,
- riadne plnenie podmienok úverovej zmluvy,
- dôsledné uplatňovanie reklamačných postupov pri zistení väd polyfunkčnej budovy a dôraz na ich včasné a riadne odstránenie.

V roku 2012 spoločnosť uzavrela dlhodobú nájomnú zmluvu s rozhodujúcim nájomníkom – spoločnosťou T –Systems Slovakia s.r.o., ktorá postupne prevzala do nájmu celú administratívnu časť polyfunkčnej budovy o výmere 17.682 m<sup>2</sup>. Okrem uvedeného nájomcu v roku 2013 spoločnosť mala na priestory retailu uzavreté zmluvy s dvomi ďalšími nájomcami: spoločnosťou BAEDEKER letecká agentúra, a.s. a súkromným podnikateľom Richardom Tízikom – ARTEA, čo predstavuje 20 % celkovej plochy retailu. Celková obsadenosť prenajímateľnej plochy k 31.12.2013 predstavuje 97 %.

Podnikateľským zámerom spoločnosti pre rok 2013 bolo sprevádzkovanie priestorov retailu na úroveň 90 %, čo sa aj napriek vyvinutým aktivitám nepodarilo v priebehu roka naplniť. Plnenie tejto úlohy si vyžaduje okrem marketingových aktivít aj spoluprácu s CBC I, nakoľko sa jedná v tomto smere o spoločný projekt, resp. cieľ.

V roku 2013, ako prvom roku prevádzky polyfunkčnej budovy, bola v spolupráci so správcom COFELY a.s. zameraná snaha na optimalizáciu prevádzkového režimu technologických zariadení budovy a tým aj zefektívnenie prevádzkových nákladov, najmä retailu a dvojpodlažnej garáže. V tejto súvislosti spoločnosť plánuje využiť formu participácie na prevádzkových nákladoch zo strany investora susednej polyfunkčnej budovy a vytvorené zdroje využívať v súlade s úverovými dokumentmi.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia. V priebehu roku 2013 sa okrem bežných stavebných väd a nedorobkov vyskytli aj také nedostatky niektorých technologických zariadení a stavebnej časti budovy, ktoré si budú vyžadovať tak teraz

ako aj v budúcnosti dôrazné uplatňovanie reklamačných postupov v záujme riadneho odstránenia nedostatkov k spokojnosti nájomcov administratívnej budovy s retailom.

Spoločnosť, vzhľadom na charakter predmetu podnikania, nepredpokladá žiadne významné zmeny v predmete podnikania, ani v organizačnej štruktúre.

### **Finančná situácia a výsledky hospodárenia spoločnosti za rok 2013**

V účtovnom období roka 2013 spoločnosť dosiahla záporný hospodársky výsledok, stratu po zdanení vo výške 20 134,06 EUR. Ročný účtovný audit vykonala spoločnosťou SBA Consult, s.r.o. (licencia SKAu č. 000167, zodpovedný audítor Ing. Silvia Bezáková, Dekrét SKAU č. 000255), ktorá v Správe zo dňa 10.3.2014 konštatuje, že účtovná zvierka spoločnosti poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31.12.2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu.

Na vytvorenej strate sa v rozhodnej výške podieľajú tak ako v predchádzajúcom období odpisy a finančné náklady v podobe nákladových úrokov úveru, ktorý bol spoločnosti poskytnutý na realizáciu projektu – výstavbu polyfunkčnej budovy.

### **Najvýznamnejšie náklady**

- |   |             |
|---|-------------|
| • výrobná spotreba (materiál, energie a služby) | 704 678 EUR |
| • nákladové úroky                               | 839 030 EUR |
| • odpisy  | 988 978 EUR |

### **Výnosy**

- |                              |               |
|------------------------------|---------------|
| • tržby z prenájmu a služieb | 2 688 184 EUR |
|------------------------------|---------------|

### **Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku spoločnosti**

#### **Stav majetku**

K 31.12.2013 spoločnosť má majetok v hodnote brutto 31 350 239 EUR, netto 30 203 011 EUR, z toho dlhodobý hmotný majetok v hodnote brutto 29 297 932 EUR, netto 28 150 704 EUR (pozemky v hodnote 897 459 EUR, stavby netto 24 590 121 EUR, hnutelný majetok netto 2 663 124 EUR). Spoločnosť nedisponuje dlhodobým finančným majetkom.

#### **Pohľadávky spoločnosti**

Krátkodobé pohľadávky boli vo výške 851 794 EUR, z toho pohľadávky z obchodného styku vo výške 851 716 EUR.

#### **Závazky spoločnosti**

Spoločnosť si plní svoje záväzky voči správcovi dane a voči obchodným partnerom. Cieľom spoločnosti je zosúladienie predpokladanej potreby finančných prostriedkov (cash flow) na príslušné štvrtročné obdobia s podmienkami Zmluvy o stavebnom a investičnom úvere a obchodným plánom.

#### **Stav plnenia záväzkov z titulu poskytnutého úveru**

Spoločnosť na základe podmienok úverovej Zmluvy o stavebnom a investičnom úvere v pravidelných štvrtročných obdobiach spracováva písomnú informáciu o stave plnenia podmienok tejto Zmluvy. K 31.12.2013 si spoločnosť riadne plní svoje záväzky voči financujúcej banke. Záväzok z titulu poskytnutého bankového úveru predstavuje k 31.12.2013: 21 876 940 EUR.

## Dlhodobé záväzky

Spoločnosť vykázala dlhodobé záväzky v sume 685 290 EUR.

## Krátkodobé záväzky

Spoločnosť vykázala krátkodobé záväzky vo výške 194 232 EUR, z toho z obchodného styku v celkovej sume 163 547 EUR.

## Vedenie účtovníctva

Vedenie účtovníctva spoločnosti bolo v roku 2013 tak, ako v predošlých obdobiach, zabezpečené dodávateľským spôsobom v súlade s platnou právnou úpravou, t.j. so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskôr prijatých zmien. Spracovanie účtovných prípadov prebiehalo prostredníctvom programového vybavenia. Účtovný rozvrh si zostavila spoločnosť pre rok 2013 v súlade s platnou rámcovou účtovnou osnovou. Pri uzatváraní účtovných kníh sa postupovalo podľa platnej legislatívy. Inventarizácie majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov spoločnosť vykonala riadne a včas.

Ukazovatele súvahy, výkazu ziskov a strát riadnej individuálnej účtovnej závierky k 31.12. 2013

### SÚVAHA

V EUR		2013	2012
<b>STRANA AKTÍV</b> /netto			
<b>Spolu majetok</b>		30203011	32529204
<b>Neobežný majetok</b>		28150704	29048684
z toho:	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
	Dlhodobý hmotný majetok	28150704	29048684
	Dlhodobý finančný majetok	0	0
<b>Obežný majetok</b>		2029349	3457562
z toho:	Zásoby	0	0
	Dlhodobé pohľadávky	0	5630
	Krátkodobé pohľadávky	851794	1172802
	Finančné účty	1177555	2279130
<b>Časové rozlíšenie</b>		22958	22958
<b>STRANA PASÍV</b>			
<b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>		30203011	32529204
<b>Vlastné imanie</b>		7439319	7459453
z toho:	Základné imanie	4000100	4000100
	Kapitálové fondy	2567220	2567220
	Fondy zo zisku	933247	933247
	Výsledok hospodárenia minulých rokov	-41114	-11321
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-20134	-29793
<b>Záväzky</b>		22763692	25069751
z toho:	Rezervy	7230	2200
	Dlhodobé záväzky	685290	1090278
	Krátkodobé záväzky	194232	1477273
	Bankové úvery	21876940	22500000
<b>Časové rozlíšenie</b>		0	0

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

	V EUR	2013	2012
I.	Tržby z predaja tovaru		
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru		
+	<b>Obchodná marža</b>		
<b>II.</b>	<b>Výroba</b>	2688184	1231783
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	2688184	1231783
II.2.	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob		
II.3.	Aktivácia		
<b>B.</b>	<b>Výrobná spotreba</b>	704678	741739
B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	298508	42628
B.2.	Služby	406170	699111
+	<b>Pridaná hodnota</b>	1983506	490044
C.	Osobné náklady súčet		
D.	Dane a poplatky	32635	1050
E.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	988978	158250
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	24122	0
F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	38738	0
G. IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	4881	0
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	68102	449
V.	Prevod výnosov z hospodárskej činnosti		
I.	Prevod nákladov na hospodársku činnosť		
*	<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	884056	330295
VI.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov		
J.	Predané cenné papiere a podiely		
K. IX.	Výnosy z precenenia cenných papierov a derivátových operácií		
L.	Náklady na precenenie cenných papierov a na derivátové operácie		
M.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku		
X.	Výnosové úroky	426	21
N.	Nákladové úroky	839030	360584
O.	Kurzové straty		
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti	15	0
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť	53167	6505
XIII.	Prevod finančných výnosov		
R.	Prevod finančných nákladov		
*	<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	-891756	-367068
**	<b>Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením</b>	-7700	-36773
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti	12434	-6980
S.1.	- splatná	65	4
S.2	- odložená	12369	-6984
**	<b>Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení</b>	-20134	-29793
T	Mimoriadne náklady		
U.	Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení		
***	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	-7700	-36773
V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom		
***	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	-20134	-29793

## Predpoklad hospodárenia na rok 2014 :

Výnosy spoločnosti budú zabezpečované výlučne z prenájmu priestorov a reklám. Predpokladaný výnos v tomto roku je plánovaný vo výške 2 543 677 EUR čo je aj napriek plánovanému 100% prenájmu retailu pokles príjmu oproti roku 2013. Je to zapríčinené dočasnou zmenou výšky nájomného pre spoločnosť TSSK.

Nákladom spoločnosti budú v prevažnej miere energie plánované vo výške 304 872 EUR, ktoré sa rozpočítajú v skončení roka pomernou časťou na nájomníkov a náklady na služby, investície, údržbu a ostatné náklady vo výške 400 160 EUR. Spolu mimo splátky úroku tato čiastka predstavuje 705 032 EUR.

Pre zatraktívnenie neprenajatých holopriestorov retailu spoločnosť plánuje stavebné úpravy, v prvej fáze realizáciu podláh. V ďalšom rade s predstavenstvom spoločnosti CBC a.s. chce doriešiť a dohodnúť pomerné rozdelenie výnosov a nákladov v podzemných garážach, správu parkovacieho systému, označenie parkovacích miest a prevádzku spoločných priestorov a poskytovaných služieb medzi CBC a HC.

Plánované investície vo výške 31 500 EUR významne nezasiahnu do hospodárenia v tomto roku. V uvedenej výške nie sú zarátané mimoriadne, resp. vyvolané investície, ktoré môžu vziť z prevádzky zariadení.

Spoločnosť pre rok 2014 predpokladá hospodárenie so stratou, a to predovšetkým z dôvodu vplyvov nákladových úrokov a dokončením vyvolaných investícií.

Účtovná závierka spoločnosti tvorí nedeliteľnú súčasť tejto výročnej správy. Predstavenstvo spoločnosti odporúča valnému zhromaždeniu s prihliadnutím na kladné stanovisko dozornej rady výročnú správu spoločnosti a účtovnú závierku za obdobie roka 2013 prerokovať a schváliť.

Predstavenstvo navrhuje valnému zhromaždeniu spoločnosti prijať uznesenie, v zmysle ktorého bude strata spoločnosti za rok 2013 vo výške 20 134,06 EUR preúčtovaná na účet neuhradenej straty minulých rokov.

V Košiciach, dňa 20.3.2014

Príloha č. 1: Správa nezávislého audítora k 31.12. 2013

Za predstavenstvo Hotel Cassovar a.s. :

JUDr. Jozef K o ľ  
predseda predstavenstva

Ing. arch. Peter M u r k o  
člen predstavenstva

Bc. Jaroslav S ý k o r a  
člen predstavenstva