

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 2014

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 v tuzemsku ani v zahraničí.
Spoločnosť nemá žiadnu kapitálovú účasť na podnikaní iných subjektov.

Predmet činnosti spoločnosti

- prenájom nehnuteľností
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu

Orgány spoločnosti

V roku 2014 pracovali orgány spoločnosti v zložení:

Predstavenstvo :

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

Dozorná rada:

Ing. Tibor Kočvara, predseda
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.

I. Vývoj účtovnej jednotky, stav, v ktorom sa nachádza, významné riziká a neistoty, ktorým je účtovná jednotka vystavená

Vplyv činnosti účtovnej jednotky na zamestnanosť

Pracovnoprávne vzťahy

Spoločnosť v roku 2014 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 2014 odmeňovaní.

Činnosť spoločnosti vplyva pozitívne na zamestnanosť nepriamo, prostredníctvom spolupráce s inými subjektmi v regióne a na Slovensku.

Vplyv činnosti účtovnej jednotky na životné prostredie

Všetky činnosti spoločnosti sú vykonávané v súlade s príslušnými zákonmi a nariadeniami v oblasti týkajúcej sa životného prostredia.

Hlavné ciele spoločnosti

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

- 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:

- cielené 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 vlastními 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 2014 pokračoval dlhodobý nájom administratívnych priestorov a priestorov retailu. Celková obsadenosť k 31.12.2014 predstavuje 97 %.

Podnikateľským zámerom spoločnosti pre rok 2014 bolo sprevádzkovanie priestorov retailu na úroveň 100 %, čo sa aj napriek vyvinutým aktivitám nepodarilo v priebehu roka naplniť.

V roku 2014, naďalej, bola v spolupráci so správcovskou spoločnosťou a priamymi zmluvnými partnermi zameraná snaha na optimalizáciu prevádzkového režimu technologických zariadení budovy a tým aj zefektívnenie prevádzkových nákladov celej budovy.

V priebehu roku 2014 sa okrem bežných stavebných väd a nedorobkov z ktorých niektoré boli priebežne odstraňované generálnym dodávateľom, 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.

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 2014

V účtovnom období roka 2014 spoločnosť dosiahla záporný hospodársky výsledok, **stratu po zdanení vo výške 123 300 EUR**. Ročný účtovný audit vykonala audítorka Ing. Oľga Dienešová (licencia SKAU č. 159), ktorá v Správe zo dňa 31.3.2015 konštatuje, že účtovná závierka spoločnosti poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti.

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

Najvýznamnejšie náklady

• výrobná spotreba (materiál, energie a služby)	640 498 EUR
• nákladové úroky	816 175 EUR
• účtovné odpisy	999 447 EUR

Výnosy

• tržby z prenájmu a služieb	2 516 949 EUR
------------------------------	---------------

Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku spoločnosti

Stav majetku

K 31.12.2014 spoločnosť má majetok v hodnote 31 540 008 EUR, z toho dlhodobý hmotný majetok v hodnote 29 326 360 EUR (pozemky v hodnote 897 459 EUR, stavby 25 381 067 EUR, hnutelný majetok 3 047 834 EUR). Uvedené hodnoty sú v brutto ocenení bez zohľadnenia oprávok a opravných položiek. Spoločnosť nedisponuje dlhodobým finančným majetkom.

Pohľadávky spoločnosti

Krátkodobé pohľadávky boli vo výške 559 533 EUR, z toho pohľadávky z obchodného styku vo výške 554 966 EUR.

Závázky 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 štvrťročné obdobia s podmienkami Zmluvy o stavebnom a investičnom úvere a obchodným plánom.

Stav plnenia dlhodobých záväzkov z titulu poskytnutého úveru

Spoločnosť na základe podmienok úverovej Zmluvy o stavebnom a investičnom úvere v pravidelných štvrťročných obdobiach spracováva písomnú informáciu o stave plnenia podmienok tejto Zmluvy. K 31.12.2014 si spoločnosť riadne plní svoje záväzky voči financujúcej banke. Dlhodobý záväzok z titulu poskytnutého bankového úveru predstavuje k 31.12.2014 zostatok 20 403 740 EUR, vrátane krátkodobého záväzku splatného do 1 roka je suma neuhradenej istiny 21 179 740.

Dlhodobé záväzky

Spoločnosť vykázala dlhodobé záväzky v sume 681 701 EUR t. j. zábezpeky/kaucie zložené nájomcami.

Krátkodobé záväzky

Spoločnosť vykázala krátkodobé záväzky vo výške 83 282 EUR, z toho z obchodného styku v lehote splatnosti v celkovej sume 30 641 EUR z titulu neuhradených faktúr.

Vedenie účtovníctva

Vedenie účtovníctva spoločnosti bolo v roku 2014, tak, ako v predošlých obdobiach, zabezpečované 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. Účtový rozvrh si stanovila spoločnosť pre rok 2014 v súlade s platnou osnovou pre podnikateľov. Pri uzatváraní účtovných kníh sa postupovalo podľa platného metodického pokynu MF SR. Inventarizáciu majetku a záväzkov, rozdielu majetku a záväzkov spoločnosť vykonala riadne a včas.

Vybrané ukazovatele individuálnej účtovnej závierky k 31.12. 2014 v netto vyjadrení, po zohľadnení oprávok a opravných položiek:

SÚVAHA

V EUR		2014	2013
STRANA AKTÍV			
Spolu majetok		29283194	30203011
Pohľadávky za upísané vlastné imanie			
Neobežný majetok		27179685	28150704
z toho:	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
	Dlhodobý hmotný majetok	27179685	28150704
	Dlhodobý finančný majetok	0	0
Obežný majetok		2085060	2029349
z toho:	Zásoby	0	0
	Dlhodobé pohľadávky	0	0
	Krátkodobé pohľadávky	449394	851794
	Finančné účty	1635666	1177555
Časové rozlíšenie		18449	22958
STRANA PASÍV			
Spolu vlastné imanie a záväzky		29283194	30203011
Vlastné imanie		7316019	7439319
z toho:	Základné imanie	4000100	4000100
	Kapitálové fondy	2567220	2567220
	Ostatné fondy	933248	933247
	Výsledok hospodárenia minulých rokov	-61249	-41114
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-123300	-20134
Záväzky		21967175	22763692
z toho:	Rezervy	9496	7230
	Dlhodobé záväzky	694657	685290
	Krátkodobé záväzky	83282	194232
	Dlhodobé bankové úvery	20403740	
Bežné bankové úvery		776000	21876940
Časové rozlíšenie		0	0

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

V EUR	2014	2013
Čistý obrat	2516950	
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	2518598	2717187
Tržby z predaja služieb	2516949	2688184
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného a hmotného majetku a materiálu	417	24122
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	1232	4881
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1797062	1833131
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	268692	298508
Služby	371806	406170
Dane a poplatky	31635	32635
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	999447	988978
Opravné položky k pohľadávkam	110139	0
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	0	38738
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	15343	68102
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	721536	884056
Pridaná hodnota	1876451	1983506
Výnosy z finančnej činnosti spolu	947	441
Výnosové úroky	947	426
Náklady na finančnú činnosť spolu	836655	892197
Nákladové úroky	816175	839030
Ostatné náklady na finančnú činnosť	20480	53167
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-835708	-891756
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-114172	-7700
Daň z príjmov	9128	12434
- splatná	2911	65
- odložená	6217	12369
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-123300	-20134

II. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa, nenastali žiadne udalosti osobitného významu.

III. Predpokladaný budúci vývoj činnosti spoločnosti / účtovnej jednotky Predpoklad hospodárenia na rok 2015 :

Výnosy spoločnosti budú zabezpečované aj naďalej výlučne z prenájmu priestorov. Predpokladaný výnos v tomto roku je plánovaný vo výške 2 793 866 EUR čo je zvýšenie oproti skutočnosti roku 2014. V závere roka 2014 spoločnosť obdržala požiadavku nájomcu TSSK vo veci novej zmeny podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve. Výsledok procesu rokovania o zmene nájomnej zmluvy môže mať vplyv na plánovaný výnos v roku 2015, to všetko však pri dodržaní podmienok úverovej zmluvy.

Nákladom spoločnosti budú v prevažnej miere energie plánované vo výške 283 100 EUR, ktoré sa rozpočítajú po skončení roka pomernou časťou na nájomníkov a náklady na služby, investície,

údržbu a ostatné náklady vo výške 610 827 EUR. Spolu mimo splátky úroku tato čiastka predstavuje 893 927 EUR.

Pre zatraktívnenie neprenajatých holopriestorov retailu spoločnosť plánuje tak ako v minulom roku stavebné úpravy a to presklenie a popripade realizáciu podláh v neprenajatých jednotkách retailu.

Plánované investície vo výške 14 500 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 2015 predpokladá hospodárenie s účtovným ziskom, vplyvom meniacich sa podmienok boli prehodnotené účtovné odpisové plány, daňové odpisové plány boli upravené v súvislosti so zmenou legislatívy. Spoločnosť chce uplatniť zákonnú možnosť umorenia časti daňových strát a prerušenia časti daňových odpisov.

IV. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nezaznamenala nákladové položky v oblasti výskumu a vývoja.

V. Nadobudnutie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky podľa § 22

Spoločnosť alebo osoby konajúce vo vlastnom mene, ale na účet spoločnosti nenadobudli vlastné akcie spoločnosti.

Spoločnosť v účtovnom období nenadobudla obchodné podiely v inej spoločnosti.

Spoločnosť nenadobudla dočasné listy.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou, ani nepatrí do konsolidovaného celku.

VI. Návrh na vyrovnanie straty

Predstavenstvo navrhuje valnému zhromaždeniu spoločnosti prijať uznesenie, v zmysle ktorého bude strata spoločnosti za rok 2014 vo výške 123300 EUR uhradená z ostatných fondov.

Osobitná časť výročnej správy podľa § 20 ods. 6 a 7 zákona

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre § 20 ods. 6 a 7, neemitovala cenné papiere, ktoré boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

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 2014 schváliť.

V Košiciach, dňa 17.4.2015

Príloha č. 1: Správa nezávislého audítora k 31.12. 2014

Príloha č. 2: Účtovná závierka k 31.12.2014

Za predstavenstvo Hotel Cassovar a.s.:

JUDr. Jozef K o ť
predseda predstavenstva

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

Bc. Jaroslav Sýkora
člen predstavenstva