

Výročná správa

Predstavenstva akciovej spoločnosti za rok 2014

1. Základné údaje spoločnosti

Obchodné meno:	Cassovar business center a.s.
Právna forma:	akciová spoločnosť
Sídlo:	Žriedlová 11, 040 01 Košice
Deň vzniku:	19.10.2006
IČO:	36 687 936
IČ DPH:	SK2022264574
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Košice I, odd. Sa, vložka č. 1397/V
Základné imanie:	2 157 700 EUR, splatené v celom rozsahu

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku.

Spoločnosť nemá žiadnu kapitálovú účasť na podnikaní iných subjektov.

2. Predmet činnosti spoločnosti

- *kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností*
- *kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností*
- *sprostredkovanie obchodu v rozsahu voľnej živnosti*
- *prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom*
- *sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb*
- *organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí*

3. Orgány spoločnosti

Predstavenstvo vykonávalo svoju činnosť do 19. februára 2014 v tomto zložení:

JUDr. Jozef Koľ - predseda

Ing. Katarína Marynčáková - člen

Od 19. februára 2014 vykonávalo predstavenstvo činnosť v tomto zložení:

Ing. Ladislav Novák – predseda

Ing. Ivo Šamudovský – člen

Mgr. Peter Pihorňa - člen

Dozorná rada vykonávala svoju činnosť v roku 2014 v tomto zložení:

JUDr. Jozef Danek

Ing. Patrik Sabov

Ing. Libor Jirásek

Spoločnosť nemá výkonný manažment, riadenie zabezpečuje prostredníctvom výkonu činností členmi predstavenstva alebo tretích osôb (outsourcing).

4. Akcie

Spoločnosť je súkromnou akciovou spoločnosťou. Akcie spoločnosti nie sú verejne obchodovateľné. Celkom je spoločnosťou emitovaných 100 ks kmeňových akcií na meno akcionára v menovitej hodnote 21.577 EUR za jednu akciu. Spoločnosť emitovala akcie v podobe listinných cenných papierov na meno. Všetky akcie spoločnosti sú splatené. Spoločnosť v roku 2014 nenadobudla vlastné akcie a dočasné listy ani akcie, dočasné listy či obchodné podiely vo svojej materskej účtovnej jednotke.

5. 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.

6. Informácia o vývoji a stave spoločnosti

Akciová spoločnosť Cassovar business center a.s. (ďalej len „spoločnosť“) pôsobila v roku 2014 ako spoločnosť, ktorá pokračovala v realizácii projektu s marketingovým názvom „Cassovar business center I“ ,v rámci ktorého sa v súlade so svojím podnikateľským oprávnením zameriavala primárne na prenájom nebytových priestorov vo vlastnej budove na Žriedlovej ulici 11 v Košiciach.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v tuzemsku ani v zahraničí.

Spoločnosť v roku 2014 nezaznamenala žiadnu zmenu vplyvu jej podnikateľskej činnosti na životné prostredie. Rozsah tohto vplyvu je obmedzený na vplyv prevádzky administratívno-obchodného centra v intraviláne obce, ktorý zodpovedá štandardom a je priebežne sledovaný

ako spoločnosťou, tak aj príslušnými štátnymi orgánmi.

Spoločnosť v roku 2014 nevynakladala finančné prostriedky na výskum a vývoj nakoľko oblasť jej podnikania nevyžaduje výkon takejto činnosti.

Cieľom novovymenovaného predstavenstva bola objektivizácia informácií o situácii v spoločnosti a následná konsolidácia pomerov v zmysle požiadaviek stanovených akcionármi a financujúcich inštitúcií.

Hlavné ciele Projektu – Cassovar business center a.s. pre rok 2014 :

- Menovanie krízového manažéra
 - spoločnosť k 19. 2. 2014 vymenovala nové predstavenstvo spoločnosti pre krízové riadenie
- riešenie zvýšenia výkonnosti Projektu v DSCR
 - počas prvého polroka 2014 boli spresnené a zjednotené údaje poskytované financujúcim bankám
 - od VII/2014 bola s financujúcimi bankami vzájomne odsúhlasená jednotná evidencia výsledkov spoločnosti, ako podklad pre hodnotenie výkonnosti spoločnosti
 - od VII/2014 bol financujúcim bankám prezentovaný výhľad hospodárenia do konca roku 2014
 - došlo k významnému zvýšeniu výkonnosti Projektu predovšetkým v hodnotách dosahovaných v rámci CF, HV, EBITDa a DSCR.
 - prvý polrok roku 2014 bol zameraný primárne na zber informácií, tvorbu analýz a na prípravu opatrení na zefektívnenie činnosti spoločnosti, v priebehu predmetného polroka dochádzalo k priebežnej realizácii pripravených opatrení – najmä k riešeniu akútnych krízových situácií spôsobovaných výpadkami CF.
 - Napriek skutočnosti, že realizácia väčšiny opatrení na zvýšenie efektivity Projektu bola vykonávaná v druhom polroku 2014, došlo k medziročnému zvýšeniu DSCR z hodnoty 0,94 z roku 2013 na hodnotu 1,05 v roku 2014
 - Minimálne mesačné DSCR = 0,82 bolo dosiahnuté v 12/2014
 - Maximálne mesačné DSCR = 1,20 bolo dosiahnuté v 9/2014.
- Zabezpečenie vysporiadania pohľadávok po splatnosti – najmä pohľadávky a vzťahy týkajúce sa najväčších dlžníkov spoločnosti
 - ku koncu roku 2014 došlo postupne k zabezpečeniu pohľadávok najväčších dlžníkov a k vysporiadaniu týchto pohľadávok prostredníctvom odkúpenia stavebných úprav zhodnocujúcich stavbu Cassovar business center a.s..
 - Prenájom plôch pôvodne užívaných najväčším nájomcom obchodných priestorov bol nahradený v priebehu prvého polroka prenájomom týchto plôch novým nájomníkom.
 - vysporiadanie pohľadávok po splatnosti voči druhému najväčšiemu dlžníkovi sa nepodarilo v roku 2014 zabezpečiť.
 - Financujúcim bankám bol prezentovaný prijatý model zabezpečenia platobnej disciplíny aktuálnych nájomcov, ktorého zavedenie do praxe podstatným spôsobom zvýšilo CF a súčasne došlo k významnému zníženiu pohľadávok po

splatnosti u aktuálnych nájomcov

- Príprava a výkon stratégie vyporiadania záväzkov po splatnosti voči generálnemu dodávateľovi stavby
 - v priebehu roka 2014 došlo na základe iniciatívy Cassovar business center a.s. k viacerým rokovaniam o možnostiach úhrady záväzkov voči generálnemu dodávateľovi stavby.
 - Z dôvodov potreby overenia predkladaných výhľadov hospodárenia spoločnosti financujúcimi bankami, bolo ku koncu roka 2014 za podpory bank a súčinnosti akcionárov spoločnosti umožnené predložiť generálnemu dodávateľovi stavby návrh na finančné vyrovnanie záväzkov.
 - Aj napriek množstvu návrhov prezentovaných na početných rokovaniach nedošlo v priebehu roka 2014 k dohode o vzájomnom vyrovnaní generálnym dodávateľom stavby.

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa táto výročná správa vyhotovuje nenastali udalosti osobitného významu, ktoré by znamenali zásadnú zmenu, skutočností uvádzaných v tejto správe.

V roku 2015 spoločnosť očakáva ukončenie konsolidácie finančných tokov v spoločnosti ako aj definitívne urovanie vzťahov, ktoré spoločnosť má s tretími osobami tak, aby bol vytvorený priestor pre zefektívňovanie prevádzky spoločnosti a s tým spojené zlepšovanie hospodárskeho výsledku.

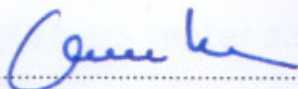
7. Finančná situácia a výsledky hospodárenia spoločnosti za rok 2014

V účtovnom období roka 2014 spoločnosť dosiahla záporný hospodársky výsledok, stratu po zdanení vo výške 233.183,- €. 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 3.6.2015 konštatuje, že účtovná závierka spoločnosti poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti. V porovnaní s predchádzajúcim účtovným obdobím došlo k zníženiu straty (k 31.12.2013 dosiahla strata výšku 1.453.463,- €).

Účtovná závierka spoločnosti tvorí neoddeliteľnú 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. Predstavenstvo navrhuje valnému zhromaždeniu spoločnosti prijať uznesenie, v zmysle ktorého bude strata spoločnosti za rok 2014 vo výške 233.182,96 € zúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

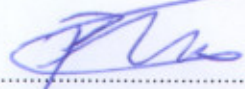
V Košiciach dňa 12.05.2015

Prílohy	-	Správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku
	-	Správa nezávislého audítora CBC k 31.12.2014



Cassovar business center a.s.

Ing. Ladislav Novák – predseda predstavenstva



Cassovar business center a.s.

Mgr. Peter Pihorňa – člen predstavenstva



Cassovar business center a.s.

Ing.arch. Peter Murko – člen predstavenstvo