

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 2015

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 2015 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 – do 27.5.2015
Ing. Jozef Smolka – od 28.5.2015

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 2015 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 2015 odmeňovaní.

Činnosť spoločnosti vplýva 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 vlastníkami 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 2015 bol predĺžený dlhodobý nájom administratívnych priestorov, ktoré sú v na 100% prenájaté spoločnosti TSSK a zazmluvnené ďalšie priestory retailu.

V roku 2015, 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 2015 sa vyskytli závady prevažne stavebného charakteru, ktoré boli v rámci reklamácie priebežne odstraňované generálnym dodávateľom.

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 2015

V účtovnom období roka 2015 spoločnosť dosiahla kladný hospodársky výsledok, **zisk po zdanení vo výške 141 631,34 EUR.** Ročný účtovný audit vykonala audítorka Ing. Oľga Diennešová (licencia SKAU č. 159), ktorá v Správe zo dňa 6.3.2016 konštatuje, že účtovná závierka

spoločnosti poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti.

Spoločnosť po prvý krát od svojho vzniku dosiahla kladný hospodársky výsledok – zisk. Stúpili výnosy z predaja služieb, ktoré napriek zvýšeniu niektorých nákladových položiek, mali pozitívny dopad na výsledok hospodárenia.

Najvýznamnejšie náklady

• výrobná spotreba (materiál, energie a služby)	707 960 EUR
• nákladové úroky	746 558 EUR
• účtovné odpisy	992 501 EUR

Výnosy

• tržby z prenájmu a služieb	2 799 140 EUR
------------------------------	---------------

Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku spoločnosti

Stav majetku

K 31.12.2015 spoločnosť má majetok v hodnote 32 151 620 EUR, z toho dlhodobý hmotný majetok v hodnote 29 584 229 EUR (pozemky v hodnote 897 459 EUR, stavby 25 638 936 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 382 000 EUR, z toho pohľadávky z obchodného styku vo výške 358 312 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 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 31.12.2015 si spoločnosť riadne plní svoje záväzky voči financujúcej banke. Dlhodobý záväzok z titulu poskytnutého bankového úveru predstavuje k 31.12.2015 zostatok 19 543 340 EUR, krátkodobý záväzok istiny splatnej do 1 roka predstavuje sumu 860 400 EUR.

Dlhodobé záväzky

Spoločnosť vykázala dlhodobé záväzky v sume 771 848 EUR, z toho 683 753 EUR tvoria zábezpeky/kaucie zložené nájomcami.

Krátkodobé záväzky

Spoločnosť vykázala krátkodobé záväzky vo výške 378 644 EUR, z toho z obchodného styku v lehote splatnosti v celkovej sume 359 040 EUR.

Vedenie účtovníctva

Vedenie účtovníctva spoločnosti bolo v roku 2015, 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 2015 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. 2015 v netto vyjadrení, po zohľadnení oprávok a opravných položiek:

SÚVAHA

V EUR		2015	2014
STRANA AKTÍV			
Spolu majetok		29012444	29283194
Pohľadávky za upísané vlastné imanie			
Neobežný majetok		26445053	27179685
z toho:	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
	Dlhodobý hmotný majetok	26445053	27179685
	Dlhodobý finančný majetok	0	0
Obežný majetok		2549733	2085060
z toho:	Zásoby	0	0
	Dlhodobé pohľadávky	0	0
	Krátkodobé pohľadávky	382000	449394
	Finančné účty	2167733	1635666
Časové rozlíšenie		17658	18449
STRANA PASÍV			
Spolu vlastné imanie a záväzky		29012444	29283194
Vlastné imanie		7457650	7316019
z toho:	Základné imanie	4000100	4000100
	Kapitálové fondy	3315919	2567220
	Ostatné fondy		933248
	Výsledok hospodárenia minulých rokov		-61249
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	141631	-123300
Záväzky		21554794	21967175
z toho:	Rezervy	562	9496
	Dlhodobé záväzky	771848	694657
	Krátkodobé záväzky	378644	83282
	Dlhodobé bankové úvery	19543340	20403740
	Bežné bankové úvery	860400	776000
Časové rozlíšenie		0	0

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

V EUR	2015	2014
Čistý obrat	2799140	2516950
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	2811054	2518598
Tržby z predaja služieb	2799140	2516949
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného a hmotného majetku a materiálu	960	417
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	10954	1232
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1822207	1797062
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	270657	268692
Služby	437303	371806
Dane a poplatky	31637	31635
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	992501	999447
Opravné položky k pohľadávkam		110139
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	0	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	90109	15343
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	988847	721536
Pridaná hodnota	2091180	1876451
Výnosy z finančnej činnosti spolu	2556	947
Výnosové úroky	2556	947
Náklady na finančnú činnosť spolu	771119	836655
Nákladové úroky	746658	816175
Ostatné náklady na finančnú činnosť	24561	20480
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-768563	-835708
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	220284	-114172
Daň z príjmov	78653	9128
- splatná	3514	2911
- odložená	75139	6217
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	141631	-123300

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 2016:

Výnosy spoločnosti budú zabezpečované aj naďalej prevažne z prenájmu priestorov. Predpokladaný výnos v tomto roku je plánovaný vo výške 2 873 586 EUR čo je zvýšenie oproti skutočnosti roku 2015.

Spoločnosť pre rok 2016 predpokladá hospodárenie s účtovným ziskom.

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 rozdelenie zisku

Predstavenstvo navrhuje valnému zhromaždeniu spoločnosti prijať uznesenie, v zmysle ktorého bude zisk spoločnosti za rok 2015 po zdanení vo výške 141 631 EUR rozdeliť nasledovne:

- tvorba rezervného fondu v zákonnej výške a v zmysle stanov spoločnosti
- zostatok sa prevedie na účet nerozdeleného zisku

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 2015 schváliť.

V Košiciach, dňa 24.3.2016

Príloha č. 1: Správa nezávislého audítora k 31.12. 2015

Príloha č. 2: Účtovná závierka k 31.12.2015

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 Sýkora
člen predstavenstva