

Spoločnosť: Cassovar business center a.s.  
Sídlo: Žriedlová 11, 040 01 Košice  
IČO: 36687936, DIČ: 2022264574, IČ DPH: SK2022264574  
zapísaná v OR Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sa, Vložka č. 1397/V

---

## Výročná správa za účtovné obdobie k 31.12.2016

Účtovná jednotka Cassovar business center a.s. vyhotovuje túto výročnú správu v súlade s § 20 zákona č. 431/2002 o účtovníctve.

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

### 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: 36687936  
IČ DPH: SK2022264574  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Košice I, odd. Sa, vložka č. 1397/V  
Základné imanie: 2 157 700,- €, splatené v celom rozsahu

### 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 živnosti (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 v tomto zložení:

Ing. Ladislav Novák – predseda  
Ing. arch. Peter Murko – člen  
Mgr. Peter Pihorňa - člen

Dozorná rada v zložení k 31.12.2016:

Ing. Jozef Smolka

Ing. Libor Jirásek

JUDr. Valéria Sopková

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

#### **4. Pracovnoprávne vzťahy - Vplyv činnosti účtovnej jednotky na zamestnanosť:**

Spoločnosť v roku 2016 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. Činnosť spoločnosti naďalej vplýva pozitívne na zamestnanosť nepriamo, prostredníctvom spolupráce s inými subjektmi v regióne a na Slovensku.

#### **5. Informácia o vývoji a stave spoločnosti**

Akciová spoločnosť Cassovar business center a.s. pôsobila v roku 2016 ako spoločnosť pokračujúca 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 – 13 v Košiciach.

Hlavným cieľom predstavenstva bolo úspešné potvrdenie reštrukturalizačného plánu súdom a následné plnenie reštrukturalizačného plánu. Súčasne malo predstavenstvo za úlohu udržať existujúce nájomné vzťahy, uzatvárať nové nájomné vzťahy na voľné priestory retailu a riešiť problémové nájomné vzťahy.

##### Reštrukturalizácia

3. zasadnutie veriteľského výboru sa konalo dňa 18.1.2016

Schvaľovacia schôdza sa konala dňa 11.3.2016

Potvrdenie reštrukturalizačného plánu dlžníka súdom bolo zverejnené v Obchodnom vestníku 67/2016, deň vydania 8.4.2016. Okresný súd Košice I potvrdil reštrukturalizačný plán a ukončil reštrukturalizáciu.

Za dozorného správcu bola určená spoločnosť HMG Recovery, k. s.

Spoločnosť informovala svojich klientov o ukončení reštrukturalizácie.

##### Nájomné vzťahy

- strategickému nájomcovi boli v júli 2016 odovzdané do užívania nové retailové priestory zrekonštruované na prenajímateľný štandard
- v oblasti prenájmov retailového priestoru spoločnosť udržala podstatnú časť existujúcich nájomcov a súčasne uzavrela zmluvy s užívateľmi nových priestorov resp. uvoľnených priestorov
- bol ukončený nájomný vzťah, v ktorom dochádzalo k neplneniu finančných povinností zo strany nájomcu a priestory sú v riešení vysporiadania, rozdelenia a odovzdania novým záujemcom
- naďalej sa zefektívňuje využitie plôch parkovísk, v podzemí a na streche objektu

##### Financovanie projektu

- spoločnosť pracuje v úzkej súčinnosti s financujúcou bankou

- svoje záväzky z úveru si plní riadne a včas v zmysle reštrukturalizačného plánu

## **6. Finančná situácia a výsledky hospodárenia spoločnosti za rok 2016**

V účtovnom období roka 2016 spoločnosť dosiahla kladný hospodársky výsledok, zisk po zdanení vo výške 5 084 838,36 €. Ročný účtovný audit vykonala Ing. Oľga Diennešová (licencia SKAu č. 159 zodpovedný audítor Ing. Oľga Diennešová), ktorá v Správe zo dňa 7.2.2017 konštatuje, že účtovná závierka spoločnosti poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti. V porovnaní s predchádzajúcim účtovným obdobím (k 31.12.2015 dosiahla strata výšku 2 045 730 €) dosiahnutý výsledok hospodárenia je dôsledkom úspešného reštrukturalizačného konania a stabilizácie spoločnosti. Všetky dôležité finančné ukazovatele v podrobnom členení sú súčasťou tejto výročnej správy v účtovnej závierke.

## **7. 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. Spoločnosť v roku 2016 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.

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

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 januári došlo k zmene predstavenstva z trojčlenného na jednočlenné. Zároveň 1 člen dozornej rady sa vzdal funkcie.

## **III. Predpokladaný budúci vývoj činnosti spoločnosti**

Dôsledné plnenie reštrukturalizačného plánu.

Zazmluvňovanie a obsadzovanie voľných priestorov retailu.

Zvyšovanie povedomia projektu Cassovar, marketingové aktivity, podpora návštevnosti retailových priestorov.

## **IV. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja**

Spoločnosť nezaznamenala nákladové položky v oblasti výskumu a vývoja, nakoľko oblasť jej podnikania nevyžaduje výkon takejto činnosti.

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

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,- € za jednu akciu. Spoločnosť emitovala akcie v podobe listinných cenných papierov na meno. Všetky akcie spoločnosti sú splatené.

Spoločnosť v roku 2016 nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy a obchodné podiely ani akcie,

dočasné listy či obchodné podiely vo svojej materskej účtovnej jednotke.  
Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou, ani nepatrí do konsolidovaného celku.

#### **VI. Návrh na rozdelenie zisku**

Predstavenstvo spoločnosti odporúča valnému zhromaždeniu s prihliadnutím na kladné stanovisko dozornej rady výročnú správu spoločnosti a účtovnú závierku za obdobie roka 2016 schváliť. Predstavenstvo navrhuje valnému zhromaždeniu spoločnosti prijať uznesenie, v zmysle ktorého bude zisk spoločnosti za rok 2016 vo výške 5 084 838,36 € použitý na úhradu strát minulých období.

#### **VII. Informácie o organizačnej zložke v zahraničí**

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku v tuzemsku ani v zahraničí.

Vyhotovená dňa: 10.2.2017

Prerokovaná na valnom zhromaždení dňa: 5.4.2017

Vyhotovil:

Ing. Ladislav Novák

predseda predstavenstva Cassovar business center a.s.



#### **Prílohy**

Správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku

Účtovná závierka k 31.12.2016

Správa nezávislého audítora z overenia ročnej účtovnej závierky vyhotovenej ku 31.12.2016

# Správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku

## (Príloha Výročnej správy)

### Výsledky podnikateľskej činnosti

Predstavenstvo sústredilo svoju činnosť na krízové riadenie a konsolidáciu finančnej situácie spoločnosti.

Aktívne sú riešené pohľadávky po splatnosti, dôraz na platobnú disciplínu nájomcov retailu, prevod technického zhodnotenia budovy realizovaný nájomcami do vlastníctva spoločnosti, čím sa zvyšuje hodnota nehnuteľnosti.

V rozpracovaní je návrh riešenia nového rozloženia nájomných priestorov retailu s cieľom dosiahnutia jeho maximálneho využitia.

### Prezentačná stratégia a spoločenské postavenie

Projekt Cassovar a jeho celková prezentácia podporovaná aktívnou politikou predstavenstva, akcionárov a spolupracujúcich subjektov.

Pravidelné organizovanie kultúrnych a spoločenských podujatí.

Pravidelne aktualizovaná web stránka [www.cassovargaleria.sk](http://www.cassovargaleria.sk)

Každý polrok dochádza k aktualizácii reštrukturalizačného plánu (zostavovaný vo forme cash flow: príjmy - výdaje).

Každý mesiac sa vyhodnocuje reportom plán spoločnosti k dosiahnutej skutočnosti (zostavovaný vo forme výnosy – náklady)

Spoločnosť sa zamerala na optimalizáciu nákladov, aj keď rok 2016 v nákladových položkách bol značne ovplyvnený reštrukturalizačným konaním (náklady spojené s reštrukturalizáciou, právne služby)

Sledovanie nákladov bolo rozdelené do skupín:

- náklady k zaisteniu prevádzky budovy
  - náklady k zaisteniu chodu spoločnosti
  - náklady rozvoja
  - náklady k veriteľskému výboru a správcovi
  - náklady spojené s rozhodnutím valného zhromaždenia a akcionárov,
- za účelom vyhodnocovania efektívnosti jednotlivých nákladových skupín.

### Hospodársky výsledok

Hospodárky výsledok po zdanení dosiahol hodnotu 5 084 838,36 € najmä vďaka výnosom z odpísaných záväzkov z titulu reštrukturalizácie.

### Výnosy, náklady

Výsledky vo finančnom vyjadrení v hlavnom predmete podnikania (prenájom) 3 009 537,- €. Nárast oproti minulému obdobiu o 3,37 %.

Výnosy z hospodárskej činnosti celkom 9 243 506,- €.

Náklady na hospodársku činnosť klesli o 19,39 %.

Nárast služieb súvisí so spomínaným reštrukturalizačným konaním a je dočasného charakteru. Náklady na finančnú činnosť vzrástli, nakoľko po ukončení reštrukturalizácie sa pristúpilo k vyčísľovaniu a platbe úrokov z úveru financujúcej banky.

Podrobné položky a ich porovnanie s predchádzajúcim obdobím sú súčasťou výročnej správy v účtovnej závierke spoločnosti.

### **Stav majetku – vybrané položky**

K 31.12.2016 spoločnosť má majetok v hodnote brutto 49 292 869 €, z toho dlhodobý hmotný majetok v nadobúdacej hodnote 46 254 426 € (pozemky v hodnote 1 412 748 €, stavby 40 529 500 €, hnuteľný majetok 4 312 178 €). Spoločnosť nedisponuje dlhodobým finančným majetkom.

### **Pohl'adávky spoločnosti**

Spoločnosť vykazuje dlhodobú pohľadávku vo výške 1 056 683 € z titulu odloženej daňovej pohľadávky. Krátkodobé pohľadávky boli vo výške 216 854 €.

### **Závazky spoločnosti**

Závazok z titulu poskytnutého bankového úveru predstavuje k 31.12.2016 zostatok 21 767 968,- €, z toho dlhodobá časť 20 821 493,- €

Ďalšie dlhodobé záväzky vyplývajúce z reštrukturalizačného plánu sú legislatívne členené v položkách súvahy.

Spoločnosť vykázala krátkodobé záväzky v celkovej sume 554 517 €, z toho z obchodného styku vo výške 513 810,- €

### **Vlastné imanie**

Spoločnosť vykázala takmer dvojnásobné vlastné imanie oproti predchádzajúcemu obdobiu.

### **Vedenie účtovníctva**

Vedenie účtovníctva spoločnosti bolo v roku 2016, 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 neskorších predpisov. Spracovanie účtovných prípadov prebiehalo prostredníctvom programového vybavenia. Účtovný rozvrh si stanovila spoločnosť pre rok 2016 v súlade s platnou osnovou pre podnikateľov. Pri uzatváraní účtovných kníh sa postupovalo podľa platného metodického pokynu MF SR. Inventarizácie majetku vykonávala spoločnosť riadne a včas.