

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 2016

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 €, 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 spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja (maloobchod a veľkoobchod)
- sprostredkovanie obchodu v rozsahu voľnej živnosti

Orgány spoločnosti

V roku 2016 pracovali orgány spoločnosti v zložení:

Predstavenstvo

1.1.2016 - 30.6.2016:

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

1.7.2016 - 31.12.2016:

Ing. Peter Pitoňák, predseda
JUDr. Jozef Kol, člen
Bc. Jaroslav Sýkora, člen

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

Dozorná rada

Ing. Tibor Kočvara, predseda
Ing. Tibor Štefančík, člen
Ing. Jozef Smolka, člen

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 €** 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 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 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. 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.

Hlavné ciele spoločnosti

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

- dlhodobý nájom administratívnej časti budovy, budovanie pozitívnych vzťahov s majoritným nájomníkom
- úplné zazmluvnenie priestorov retailu nájomcami a vytvorenie podmienok pre ich podnikanie
- stabilná dôchodková situácia spoločnosti
- riadne plnenie dlhovej služby
- optimalizácia činnosti a nákladov pri prevádzkovaní polyfunkčnej budovy

Zo strategického hľadiska je v najbližšom období pre spoločnosť dôležité:

- ciele zámluvnenie nebytových priestorov retailu, predovšetkým formou dlhodobého nájmu,
- maximálna hospodárnosť pri prevádzkovaní administratívnej budovy a retailu, zabezpečovaná v súčinnosti so správcovskou spoločnosťou,
- marketingové činnosti na propagáciu predmetu vlastníctva, ako aj Komplexu Cassovar,
- riadne plnenie podmienok úverovej zmluvy,
- dôsledné uplatňovanie reklamačných postupov pri zistení väd polyfunkčnej budovy a dôraz na ich včasné a riadne odstránenie.

Aj v roku 2016 bol funkčný dlhodobý nájom administratívnych priestorov, ktoré sú na 100% prenajaté spoločnosti TSSK. K 31.12.2016 bolo zazmluvnených aj 100% priestorov retailu na 1. NP budovy.

V roku 2016 bola v spolupráci so správcovskou spoločnosťou a s priamymi zmluvnými partnermi realizovaná zameraná snaha na optimalizáciu prevádzkového režimu technologických zariadení budovy a tým aj zefektívnenie prevádzkových nákladov celej budovy.

V priebehu roku 2016 sa vyskytli závady prevažne stavebného charakteru, ktoré boli v rámci reklamácie priebežne odstraňované generálnym dodávateľom. Vznikajúce prevádzkové závady boli v spolupráci s majoritným nájomníkom priebežne odstraňované, pričom bola zohľadňovaná spoluúčasť nájomníka na ich vzniku.

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 2016

V účtovnom období roka 2016 spoločnosť dosiahla kladný hospodársky výsledok, **zisk po zdanení vo výške 130 222 €**. Ročný účtovný audit vykonala audítorka Ing. Oľga Dienešová (licencia SKAU č. 159), ktorá v Správe zo dňa 17.2.2017 konštatuje, že účtovná závierka spoločnosti poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Hotel Cassovar a.s. ku 31.12.2016 a jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Spoločnosť opätovne 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)	717 124 €
nákladové úroky	710 955 €
účtovné odpisy	999 583 €

Výnosy

tržby z prenájmu a služieb	2 950 403 €
----------------------------	-------------

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku spoločnosti

Stav majetku

K 31.12.2016 má spoločnosť majetok v netto hodnote 27 539 864 €.

Z toho je dlhodobý hmotný majetok v hodnote 25 489 631 € (pozemky v hodnote 897 459 €, stavby v hodnote 22 984 295 €, hnuteľný majetok v hodnote 1 601 889 €, obstarávaný majetok v hodnote 5 988 €).

Spoločnosť nedisponuje dlhodobým finančným majetkom.

Pohľadávky spoločnosti

Krátkodobé pohľadávky boli vo výške 381 675 €, z toho pohľadávky z obchodného styku vo výške 380 573 €.

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 v súlade 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 31.12.2016 si spoločnosť riadne plní svoje záväzky voči financujúcej banke. Navyše spoločnosť realizovala v 11/2016 mimoriadnu dobrovoľnú splátku poskytnutého úveru vo výške 500 000 €.

Dlhodobý záväzok z titulu poskytnutého bankového úveru predstavuje k 31.12.2016 zostatok 18 100 740 €. Krátkodobý záväzok istiny splatnej v roku 2017 predstavuje sumu 942 600 €.

Dlhodobé záväzky

Spoločnosť vykázala dlhodobé záväzky v sume 794 361 €, z toho 686 822 € tvoria zábezpeky (kaucie), zložené nájomcami.

Krátkodobé záväzky

Spoločnosť vykázala krátkodobé záväzky vo výške 113 335 €, z toho z obchodného styku v lehote splatnosti v celkovej sume 52 564 €.

Vedenie účtovníctva

Vedenie účtovníctva spoločnosti bolo v roku 2016 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 2016 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. 2016 v netto vyjadrení, po zohľadnení oprávok a opravných položiek:

	2016	2015
Spolu majetok	27 539 864 €	29 012 444 €
Spolu vlastné imanie a záväzky	27 539 864 €	29 012 444 €
Čistý obrat	2 950 403 €	2 799 140 €
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	2 950 104 €	2 811 054 €
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 986 616 €	1 822 207 €
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	963 488 €	988 847 €
Pridaná hodnota	2 233 279 €	2 091 180 €
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-810 872 €	-768 563 €
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	152 616 €	220 284 €
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	130 222 €	141 631 €

III. 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.

IV. Predpokladaný budúci vývoj činnosti spoločnosti / účtovnej jednotky

Predpoklad hospodárenia na rok 2017:

Výnosy spoločnosti budú zabezpečované aj naďalej prevažne z prenájmu priestorov. Predpokladaný výnos v tomto roku je plánovaný vo výške 2 985 861 EUR čo je zvýšenie oproti skutočnosti roku 2016.

Spoločnosť pre rok 2017 predpokladá hospodárenie s účtovným ziskom.

V. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nezaznamenala nákladové položky v oblasti výskumu a vývoja.

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

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.

VII. Návrh na rozdelenie zisku

Predstavenstvo navrhuje valnému zhromaždeniu spoločnosti prijať uznesenie, v zmysle ktorého bude zisk spoločnosti za rok 2016 po zdanení vo výške 130 222,02 € rozdelený nasledovne:

- tvorba rezervného fondu v zákonnej výške a v zmysle stanov spoločnosti: 10 % z čistého zisku, t.j. vo výške 13 022,20 €
- Zostatok zisku vo výške 117 199,82 € sa prevedie na účet nerozdeleného zisku

VIII. 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 prihladením na kladné stanovisko dozornej rady výročnú správu spoločnosti a účtovnú závierku za obdobie roka 2016 schváliť.

V Košiciach, dňa 24.3.2017

Príloha č. 1: Správa nezávislého audítora k 31.12. 2016

Príloha č. 2: Účtovná závierka k 31.12.2016

Za predstavenstvo Hotel Cassovar a.s.:



Ing. Peter Pitoňák
predseda predstavenstva



Bc. Jaroslav Sýkora
člen predstavenstva



JUDr. Jozef Kol
člen predstavenstva