

VÝROČNÁ SPRÁVA

k 31.12.2016

spoločnosti

Central Shopping Center, a. s.

OBSAH

Informácie o spoločnosti.....	3
Udalosti osobitného významu	4
Nadobúdanie cenných papierov a podielov	4
Vydané cenné papiere	4
Deriváty	4
Organizačná zložka spoločnosti v zahraničí	5
Údaje požadované podľa osobitných predpisov	5
Návrh na rozdelenie zisku.....	5
Vplyv spoločnosti na zamestnanosť	5
Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	5
Finančná situácia spoločnosti	6
A. <i>Rozbor súvahových položiek a položiek výkazu ziskov a strát</i>	6
B. <i>Vybrané pomerové ukazovatele</i>	8
Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti	12
Ďalšie dôležité informácie	13

INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Central Shopping Center, a. s..
 Pribinova 25/4195
 811 09 Bratislava
 IČO: 46 872 884
 DIČ: 2023619895

Spoločnosť Central Shopping Center, a. s. (ďalej len „spoločnosť“) bola založená 12.09.2012 a do obchodného registra bola zapísaná 18.10.2012.

Spoločnosť je vedená v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 5631/B

Hlavnými činnosťami spoločnosti sú:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- obstarávatelské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- predaj nehnuteľností

Konanie:

Dvaja členovia predstavenstva konajú a podpisujú spoločne menom spoločnosti.

Orgány spoločnosti:

Orgán	Funkcia	Meno
Predstavenstvo	predseda	Jens Hartmann od 15.01.2016
	člen	Markus Trotter-Melitz od 15.01.2016
	člen	Ľubomír Demčák od 21.10.2016
	člen	Florian Horváth od 21.10.2016
Dozorná rada	člen	Annette Kröger od 15.01.2016
	člen	Holger Matthias Hosang od 15.01.2016
	člen	Nicole Pötsch od 15.01.2016

Štruktúra spoločníkov spoločnosti a ich podiel na základnom imaní:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Allianz Finance VII Luxembourg S.A.	25 000	100	100	-
Spolu	25 000	100	100	-

Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku Allianz Finance VII Luxembourg S.A. a je v plnej miere súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky Allianz SE, Königinstraße 28, 80 802 Mníchov, Nemecko.

Udalosti osobitného významu

Po skončení účtovného obdobia k 31.12.2016 nenastali žiadne skutočnosti osobitného významu, ktoré by ovplyvnili majetok, finančnú a výsledkovú pozíciu, ako aj nepretržité fungovanie spoločnosti.

Nadobúdanie cenných papierov a podielov

Spoločnosť v roku 2016 neúčtovala o nadobúdaní vlastných dočasných listoch, obchodných podieloch a akciách a dočasných listoch, ako aj obchodných podieloch materskej účtovnej jednotky.

Vydané cenné papiere

Spoločnosť v roku 2016 neúčtovala o žiadnych vydaných cenných papieroch.

Deriváty

Spoločnosť v roku 2016 neúčtovala o derivátoch.

Organizačná zložka spoločnosti v zahraničí

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku.

Údaje požadované podľa osobitných predpisov

Spoločnosť nemá povinnosť vykazovať údaje požadované podľa osobitných predpisov za rok 2016.

Návrh na rozdelenie zisku

O rozdelení hospodárskeho výsledku za rok 2016 rozhodne valné zhromaždenie spoločnosti.

Spoločnosť navrhuje rozdeliť zisk spoločnosti nasledovne:

(údaje v EUR)

Tvorba rezervného fondu	2 500
Neuhradená strata min. rokov	0
Nerozdelený zisk min. rokov	2 508 375
	2 510 875

Vplyv spoločnosti na zamestnanosť

Podnikateľská činnosť spoločnosti nemala vplyv na zamestnanosť.

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť v roku 2016 neinvestovala finančné prostriedky do výskumu a vývoja, napriek tomu sa snaží v rámci svojej činnosti pozitívne pôsobiť na životné prostredie.

Finančná situácia spoločnosti

A. Rozbor súvahových položiek a položiek výkazu ziskov a strát

Aktíva

		Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
A.	Neobežný majetok	133 844 095	136 106 567
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok		
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	133 844 095	136 106 567
A.III.	Dlhodobý finančný majetok	0	0
B.	Obežný majetok	3 723 609	4 940 846
B.I.	Zásoby	0	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	3 458 766	703 014
B.V.	Finančné účty	264 843	4 237 832
C.	Časové rozlíšenie	5 057 288	3 863 722
	AKTÍVA CELKOM	142 624 992	144 911 135

Podstatné položky a porovnanie s rokom 2015

Vlastné imanie a záväzky

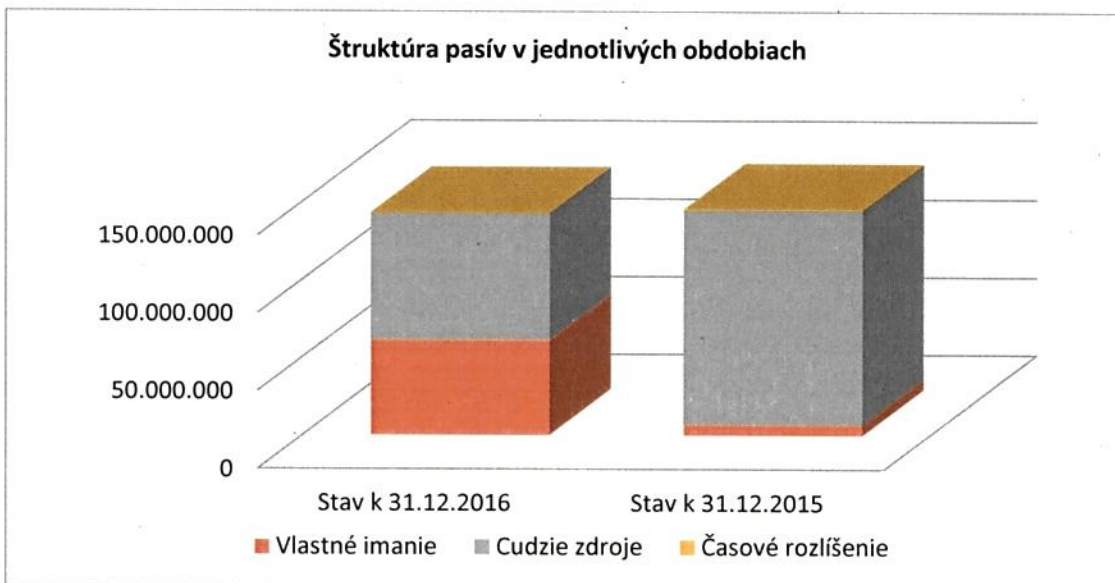
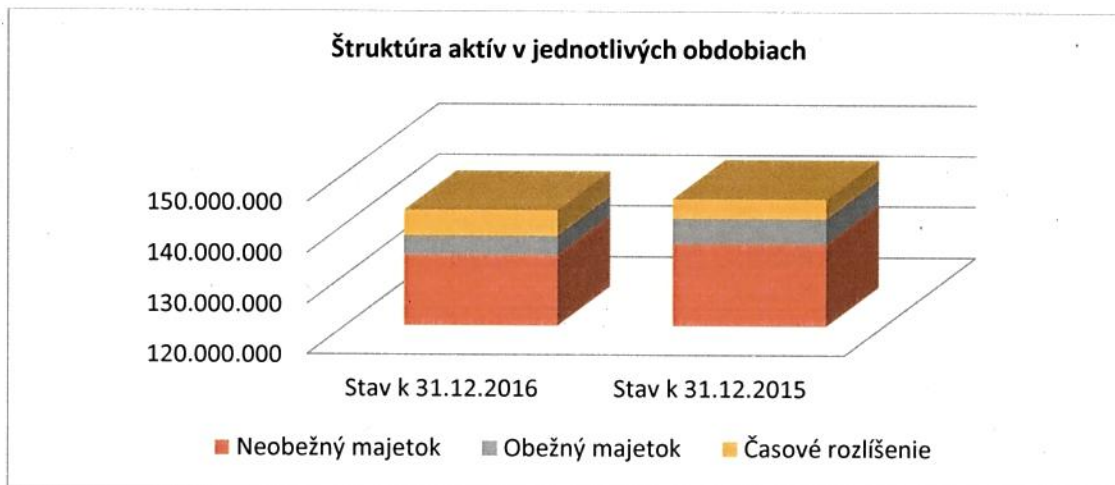
		Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
A.	Vlastné imanie	60 812 772	6 500 231
A.I.	Základné imanie	22 500	22 500
A.III.	Ostatné kapitálové fondy	74 341 427	10 000 000
A.IV.	Zákonné rezervné fondy	2 500	2 500
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov	-16 064 530	-804 093
A.VIII.	Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 510 875	-2 720 676
B.	Cudzie zdroje	81 456 353	137 873 851
B.I.	Dlhodobé záväzky	77 626 608	1 230 726
B.III.	Dlhodobé bankové úvery		90 107 729
B.IV.	Krátkodobé záväzky	3 256 208	42 609 062
B.V.	Krátkodobé rezervy	573 537	2 782
B.VI.	Bežné bankové úvery		3 923 552
C.	Časové rozlíšenie	355 867	537 053
	PASÍVA CELKOM	142 624 992	144 911 135

Podstatné položky a porovnanie s rokom 2015

Rozbor súvahových položiek nám znázorňuje, ako je štrukturálne členený majetok spoločnosti (aktíva) a zdroje krytia tohto majetku (pasíva). K 31.12.2016 predstavoval podiel obežného

majetku na celkovom majetku spoločnosti 2,61 %, pričom ho tvorili predovšetkým krátkodobé pohľadávky (2,42 %) a krátkodobý finančný majetok (0,19 %). Tento majetok bol krytý nielen vlastnými (najmä ostatné kapitálové fondy), ale hlavne cudzími zdrojmi (najmä dlhodobými záväzkami).

Porovnanie podielu stálych a obežných aktív a podielu cudzích a vlastných zdrojov krytia majetku spoločnosti k 31.12.2015 a k 31.12.2016 je znázornený v nasledujúcich grafoch:



V súvislosti s akvizíciou Spoločnosti v januári 2016 obdržal jediný akcionár Allianz Finance VII Luxembourg S.A., Luxembourg znalecký posudok. V tomto znaleckom posudku doba použitia obchodného centra bola stanovená na 60 rokov, z čoho vyplýva, že zostatková doba použitia vyšla na 56 rokov (výstavba bola v roku 2012). Z toho dôvodu sa výška odpisu výrazne znížila zo sumy 5 326 455 EUR vykázanej v roku 2015 na sumu 2 305 653 EUR vykázanej v roku 2016. Táto skutočnosť a fakt, že sa spoločnosti podarilo zvýšiť tržby za nájom o 23.68%, ako je uvedené nižšie v tejto správe, vyústili do skokového nárastu výsledku hospodárenia zo straty vo výške 2 720 676 EUR vykázanej v roku 2015 na zisk vo výške 2 510 875 EUR vykázanej za rok 2016.

Výkaz ziskov a strát

	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Tržby z predaja služieb	14 168 906	11 457 157
Tržby z predaja tovaru	0	36 296
Tržby z predaja majetku	0	1 000
Ostatné výnosy	99 942	42 519
Celkové výnosy	14 268 848	11 536 972
Náklady vynaložené na obstaranie tovaru	0	29 898
Spotreba materiálu a energie	1 198 621	976 894
Hrubý zisk	13 070 227	10 530 180
Náklady na poskytované služby	5 751 794	5 218 659
Osobné náklady	0	0
Dane a poplatky	78 859	88 436
Zostatková cena predaného majetku	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	88 241	32 272
Ostatné náklady	201 661	11 256
Ebitda	6 949 672	5 179 557
Ebitda marža	49	45
Odpisy a amortizácia	2 305 653	5 326 455
Ebit	4 644 019	-146 898
Finančné výnosy	14 009	151 832
Finančné náklady	2 328 721	2 204 595
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Ostatné náklady z finančnej činnosti	3 264	287 343
Zisk pred zdanením	2 326 043	-2 487 004
Daň z príjmov	-184 832	233 672
Zisk po zdanení	2 510 875	-2 720 676

B. Vybrané pomerové ukazovatele

V medzioročnom porovnaní výnosov a prevádzkových tržieb je zaznamenaný významný nárast a to z 11 536 972 EUR v roku 2015 na 14 268 848 EUR v roku 2016. Najvýraznejší vplyv na tomto náraste má zvýšené množstvo tržieb za služby z 11 457 157 EUR v roku 2015 na 14 168 906 v roku 2016.

Zadlženost'

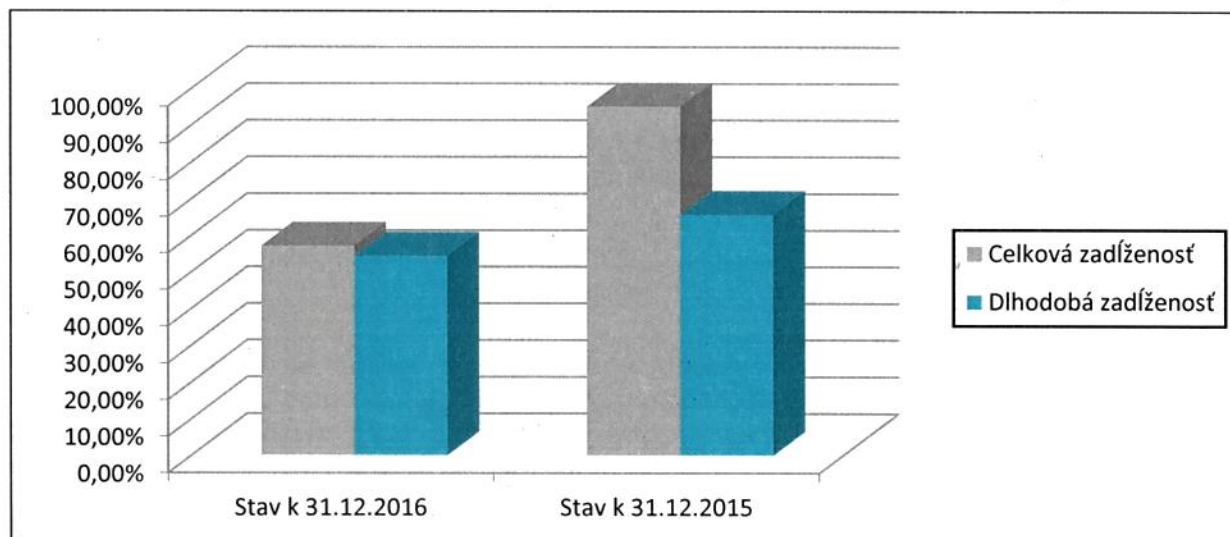
$$\text{CELKOVÁ ZADLŽENOSŤ} = \frac{\text{CUDZIE ZDROJE}}{\text{AKTÍVA CELKOM}}$$

AKTÍVA CELKOM predstavujú sumu všetkých aktív podniku

Celková zadlženosť vypovedá o rozsahu použitia cudzieho kapitálu na financovaní potrieb podniku. Hodnota ukazovateľa by mala byť menšia ako 50%, ale veľmi záleží na konkrétnej situácii v akej sa podnik nachádza, hlavne od odvetvia v akom podnik pôsobí. Tu je nevyhnutné sledovanie časového vývoja ukazovateľa:

<i>ukazovateľ</i>	<i>Stav k 31.12.2016</i>	<i>Stav k 31.12.2015</i>
Celková zadlženosť	57,11%	95,14%
Dlhodobá zadlženosť	54,43%	65,74%

Z uvedeného vyplýva, že podiel cudzích zdrojov sa v roku 2016 podieľal na financovaní potrieb podniku vo výške 57,11%, pričom tento podiel sa oproti predchádzajúcemu obdobiu znížil o 38,03%. Ako súčasť akvizície poskytol jediný akcionár Allianz Finance VII Luxembourg S.A., Luxembourg pôžičku Spoločnosti vo výške 135 866 196 EUR. Táto bola čiastočne kapitalizovaná do vlastného imania vo výške 67 866 196 EUR. Zvyšná suma vo výške 68 000 000 EUR bola zaúčtovaná ako pôžička spoločníka. V decembri roku 2016 Spoločnosť splatila sumu z pôžičky vo výške 6 900 000 EUR. Z toho vyplýva, že sa štruktúra financovania z externých zdrojov zmenila v roku 2016 a Spoločnosť už nie je viac financovaná z dlhodobých bankových pôžičiek, ako to bolo v roku 2015. Okrem toho, suma neuhradených strát v roku 2016 vo výške 16 064 530 EUR spočíva zo zaúčtovania odloženého daňového záväzku z dočasných rozdielov v ocenení majetku v zmysle slovenských účtovných predpisov, čo na druhej strane viedlo ku konečnému stavu odloženého daňového záväzku k 31.12.2016 vo výške 15 401 177 EUR vykázaného na dlhodobých záväzkoch. Povinnosť zaúčtovania o odloženej dani vyplýva z povinnosti v zmysle lokálnych predpisov, podľa ktorých je Spoločnosť povinná účtovať o odloženej dani prvýkrát za rok 2016 z dôvodu povinnosti overenia účtovnej závierky za rok 2016 auditorom. Neuhradená strata minulých rokov sa bude započítavať voči kapitálovým fondom.



Likvidita

<i>ukazovateľ</i>	<i>Stav k 31.12.2016</i>	<i>Stav k 31.12.2015</i>
Okamžitá likvidita	0,08	0,10
Bežná likvidita	1,14	0,12
Celková likvidita	1,14	0,12

V roku 2016 Spoločnosť zmenila štruktúru krátkodobého financovania v rámci svojej internej smernice o riadení hotovosti a vstúpila do financovania prostredníctvom Cash Poolingu so spoločnosťou Allianz SE a so zostatkom k 31.12.2016 vo výške 2 686 511 EUR (pohľadávka). Z toho dôvodu sa zostatok na bankových účtoch znížil oproti minulému roku a zostatok na krátkodobých pohľadávkach sa zvýšil.

1. OKAMŽITÁ LIKVIDITA

$$\text{OKAMŽITÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{FINANČNÝ MAJETOK}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

FINANČNÝ MAJETOK predstavuje súčet položiek: Peniaze, Účty v bankách, Krátkodobý finančný majetok.

KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY predstavuje súčet všetkých krátkodobých záväzkov spoločnosti, napr. záväzky z obchodného styku voči spoločníkom, voči zamestnancom, štátu.

Ukazovateľ vyjadruje solventnosť spoločnosti. Ak ideálna hodnota ukazovateľa je 1, potom má spoločnosť k dispozícii toľko platobných prostriedkov, koľko činia záväzky.

2. BEŽNÁ LIKVIDITA

$$\text{BEŽNÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{KRÁTK. POHLAD. + FINANČNÝ MAJETOK}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

KRÁTKODOBÉ POHLADÁVKY predstavujú súčet všetkých krátkodobých pohľadávok spoločnosti.

Za optimálnu hodnotu sa považuje 1,5. Pri pohľadávkach je potrebné vedieť do akej miery sú vymožitelné a zároveň vedieť priemernú dobu splatnosti pohľadávok aj keď hovoríme o krátkodobých.

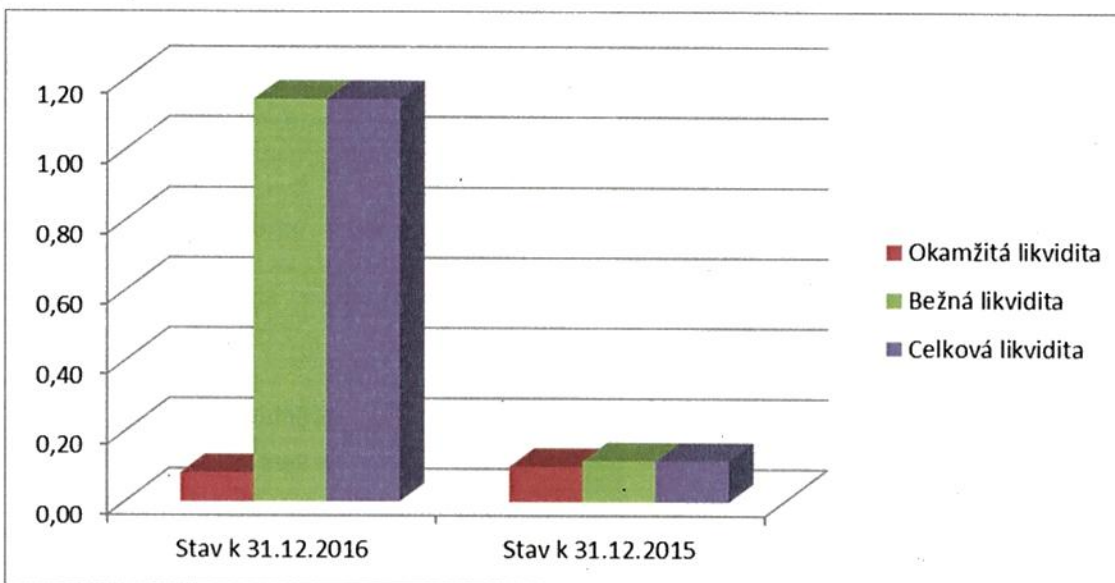
3. CELKOVÁ LIKVIDITA

$$\text{CELKOVÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{OBEŽNÉ AKTÍVA}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

OBEŽNÉ AKTÍVA súčasťou sú zásoby, krátkodobé pohľadávky a finančný majetok. Pri zásobách obdobne ako pri pohľadávkach je dôležitá ich likvidita.

KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY predstavujú súčet všetkých krátkodobých záväzkov spoločnosti, napr. záväzky z obchodného styku voči spoločníkom, voči zamestnancom, štátu.

Optimálne hodnoty ukazovateľa sú 1,6 – 2,5. Z tejto hodnoty možno interpretovať, že podnik zaznamenáva pozitívny trend vo vývoji likvidity.



Rentabilita

ukazovateľ	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Rentabilita tržieb	17,72%	-23,60%
Rentabilita vlastného imania	4,13%	-41,86%

Rentabilita tržieb

$$\text{RENTABILITA TRŽIEB} = \frac{\text{ČISTÝ ZISK}}{\text{TRŽBY}}$$

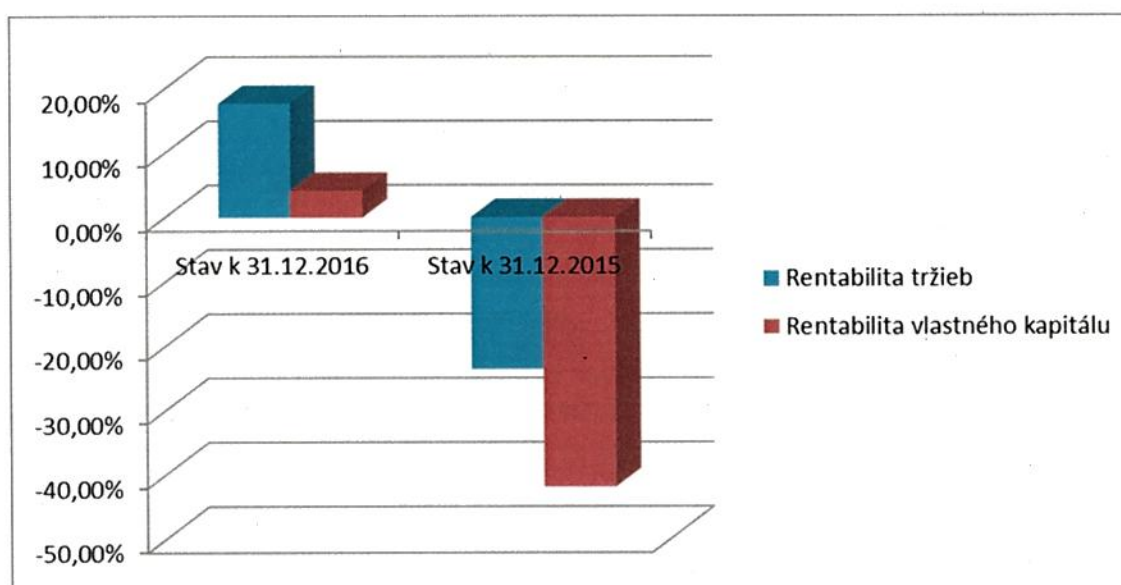
Vývoj ukazovateľa rentability je ovplyvnený dosiahnutým ziskom za účtovné obdobie a vývojom tržieb. V porovnaní s rokom 2015 spoločnosť dosiahla zisk. Výraznejšie vzrástol predaj služieb. Celkovo tržby z obchodnej činnosti za rok 2016 vzrástli oproti roku 2015 o 23,68%.

Rentabilita vlastného imania

$$\text{RENTABILITA ZÁKLADNÉHO IMANIA} = \frac{\text{ČISTÝ ZISK}}{\text{VLASTNÉ IMANIE}}$$

Hodnota ukazovateľa nám vypovedá o výške zhodnotenia vlastného imania spoločnosti. Vlastné imanie je zdrojom krytia a financovania dlhodobého majetku spoločnosti, preto je pre majiteľov spoločnosti zaujímavý práve tento ukazovateľ, ktorý charakterizuje koreňovú výnosnosť.

V roku 2016 môže spoločnosť hovoriť o náraste rentability vlastného imania oproti roku 2015.



Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti

Za rok 2017 Spoločnosť očakáva výnosy vo výške 10,3 milióna EUR (bez vyúčtovania služieb) a pozitívny výsledok hospodárenia po zdanení vo výške 1,7 milióna EUR. Za rok 2018 Spoločnosť prognózuje tržby vo výške 10,1 milióna EUR (bez vyúčtovania služieb) a dosiahnutie zisku po zdanení vo výške 2,1 milióna EUR.

Štruktúra nájomcov sa bude konštantne optimalizovať prostredníctvom prijatia nových atraktívnych nájomcov, ako Starbucks alebo Edon-Kin Sushi. Tržby ďalej rástli v roku 2016, čo je tiež cieľom Spoločnosti aj v roku 2017. Okrem zriadenia nových projektov a koordinácie prenajímateľnosti bude Spoločnosť ponúkať veľké marketingové akcie ako napr. LEGO Festival alebo oslava k piatemu výročiu obchodného centra. V pravidelných intervaloch sa bude ponúkať nájomcom možnosť participácie na takýchto projektoch a tak si posilňovať ich vlastnú pozíciu v obchodnom centre.

Ďalšie dôležité informácie

MOŽNÉ RIZIKÁ

Uspieť na trhu v súčasnej situácii je stále náročnejšia úloha. Dosahovať rast finančných ukazovateľov je nesmierne dôležitý cieľ pre všetky podnikateľské subjekty. Naším strategickým zámerom je čo najefektívnejšie využívať všetky dostupné zdroje. Chceme pokračovať v nastúpenej ceste za podnikateľskými úspechmi v celom spektre našej činnosti.

Medzi najväčšie riziká v našom podnikaní patria:

- Rast konkurencie a saturovanie trhu ďalšími obchodnými centrami
- Prípadná nespokojnosť dôležitého zákazníka s prenajatými priestormi a jeho prípadný odchod
- Obmedzovanie nákupov obyvateľstva v dôsledku negatívnych hospodárskych informácií
- Nezaplatenie viacerých veľkých zákaziek a tým spôsobený nedostatok finančných prostriedkov

ÚČTOVNÍCTVO

Účtovníctvo spoločnosti je vedené externou firmou v súlade s platnou legislatívou a po obsahovej a formálnej stránke vychádza z princípov obecných záväzných právnych predpisov. Účtovné doklady a ďalšie písomnosti sú vedené na zodpovedajúcej úrovni.

Poskytnutie ďalších informácií v súlade so zákonom o účtovníctve

- Podnikateľská činnosť spoločnosti nemá vplyv na životné prostredie.



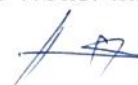
Jens Hartmann



Ľubomír Demčák



Dr. Markus Trotter-Melitz



Florián Horváth