

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 31.12.2018

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

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 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

Štatutárny orgán - predstavenstvo vykonávalo svoju činnosť v tomto zložení:

jednoosobové predstavenstvo

Ing. Ladislav Novák – predseda

Dozorná rada:

Ing. Jozef Smolka

Ing. Libor Jirásek

Mgr. Peter Jobb

Spoločnosť nemá zamestnancov. Svoju činnosť zabezpečuje prostredníctvom predstavenstva a dodávateľsky (outsourcing).

4. Vplyv činnosti účtovnej jednotky na zamestnanosť

Spoločnosť v roku 2018 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 právnymi normami v platnom znení. Činnosť spoločnosti naďalej vplyva pozitívne na zamestnanosť nepriamo, prostredníctvom spolupráce s inými subjektmi v regióne a na Slovensku.

5. Informácia o vývoji a stave spoločnosti, riziká, neistoty

Akciová spoločnosť Cassovar business center a.s. pôsobila v roku 2018 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.

Reštrukturalizácia

Dňa 8.4.2016 došlo k uverejneniu rozhodnutia Okresného súdu Košice I zo dňa 1.4.2016 o potvrdení reštrukturalizačného plánu spoločnosti Cassovar business center a.s. a ukončení reštrukturalizácie dlžníka Cassovar business center a.s., Žriedlová 11, 040 01 Košice, IČO: 36687936. Predmetné rozhodnutie bolo uverejnené v Obchodnom vestníku pod č. 67/2016.

Reštrukturalizačný plán ustanovil do funkcie dozorného správcu spoločnosť HMG Recovery, k.s., IČO: 46333908, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sr, vložka č. 1062/B, značka správcu: S 1565, so sídlom správcovskej kancelárie Alžbetina 41, 040 01 Košice, v mene ktorej koná JUDr. Tomáš Štefko, komplementár spoločnosti.

Všetky povinnosti predpísané reštrukturalizačným plánom si spoločnosť plnila riadne a včas.

Dozorný správca oznámil ukončenie dozornej správy.

Oznámenie o ukončení dozornej správy bolo zverejnené v Obchodnom vestníku pod č. 187/2018 dňa 27.9.2018.

Zverejnením oznamu o ukončení dozornej správy zanikajú účinky dozornej správy a funkcia dozorného správcu.

Ďalším z cieľov bola stabilizácia existujúcich nájomných vzťahov, uzatváranie nových nájomných vzťahov na zostávajúce voľné priestory retailu, navyšovanie čistého príjmu a dôsledná prevencia bezkolízneho chodu spoločnosti.

Nájomné vzťahy

- v oblasti prenájmov retailového priestoru spoločnosť udržala podstatnú časť existujúcich nájomcov a súčasne uzavrela zmluvy na neobsadené resp. uvoľnené priestory

Financovanie projektu

- spoločnosť pracuje v úzkej súčinnosti s financujúcou bankou
- v roku 2018 došlo k podpisu novej úverovej zmluvy, ktorou sa projekt refinancoval

6. Finančná situácia a výsledky hospodárenia spoločnosti za rok 2018

V účtovnom období roka 2018 spoločnosť dosiahla kladný hospodársky výsledok, zisk vo výške 152 810,96 €.

Hospodársky výsledok bol ešte sčasti ovplyvnený mimoriadnymi nákladovými položkami v súvislosti s reštrukturalizačným konaním.

V oblasti prevádzky, chodu a rozvoja je spoločnosť plne stabilizovaná a vytvára hotovostný zisk.

Audit účtovnej závierky uskutočnila Ing. Oľga Diennešová (licencia SKAU č. 159 zodpovedný audítor Ing. Oľga Diennešová), ktorá v Správe zo dňa 5.2.2019 uvádza názor:

„Uskutočnila som audit účtovnej závierky spoločnosti Cassovar business center a.s., ktorá obsahuje súvahu ku 31.decembru 2018, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód. Podľa môjho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Cassovar business center a.s., ku 31.decembru 2018 a jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).“

Všetky dôležité finančné ukazovatele v podrobnom členení sú uvedené 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 2018 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.

III. Predpokladaný budúci vývoj činnosti účtovnej jednotky

Zazmluvňovanie a obsadzovanie voľných priestorov retailu.

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

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. Nadobúdanie 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 2018 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 alebo vyrovnanie straty

Zisk spoločnosti za rok 2018 vo výške 152 810,96 € použiť na úhradu strát minulých období.

VII. Informácie o tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku v tuzemsku ani v zahraničí.


Vyhotovená dňa: 31.1.2019

Prerokovaná na valnom zhromaždení dňa: 14.3.2019

Vyhotovil:

Ing. Ladislav Novák

predseda predstavenstva Cassovar business center a.s.



.....

Prílohy

Správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku

Účtovná závierka k 31.12.2018

Správa štatutárneho audítora z overenia ročnej účtovnej závierky vyhotovenej ku 31.12.2018

Správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku (Príloha Výročnej správy)

Výsledky podnikateľskej činnosti

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

Výnosy z hlavnej podnikateľskej činnosti sa zvýšili o viac ako 4 %.

Predstavenstvo sústredilo svoju činnosť okrem krízového riadenia, na konsolidáciu finančnej situácie spoločnosti v oblasti prevádzky, chodu a rozvoja. V neposlednom rade na refinancovanie úveru, ktoré sa úspešne podarilo.

Aktívne boli riešené pohľadávky po splatnosti, dôraz na platobnú disciplínu nájomcov retailu.

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

Spoločnosť sa stále zameriava na optimalizáciu nákladov a sledovanie interných nákladových skupín (prevádzka, chod, rozvoj, reštrukturalizácia atď.) a vyhodnocuje ich efektívnosť.

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 a facebookový účet.

Hospodársky výsledok

Účtovný zisk vo výške 152 810,96 € bol sčasti ovplyvnený dočasnými mimoriadnymi nákladmi v reštrukturalizačnom konaní. V porovnaní s prechádzajúcim obdobím, za ktorý bola dosiahnutá strata, je to v absolútnom vyjadrení pozitívny nárast o viac ako 700 tis. €.

Výnosy, náklady

Výsledok vo finančnom vyjadrení v hlavnom predmete podnikania (prenájom) 3 248 970,- € predstavuje nárast výnosov oproti minulému obdobiu o + 4,18 %.

Náklady na hospodársku činnosť klesli o – 17,23 % (v službách, materiáloch, energiách, osobných nákladoch atď.)

Nárast pridanej hodnoty o 123 777,- € (+ 6,5 %).

Náklady na finančnú činnosť klesli v položke nákladových úrokov (súvis so znižujúcou sa nesplatenou istinou z úveru).

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

Stav majetku a záväzkov – vybrané položky

K 31.12.2018 má spoločnosť majetok v hodnote brutto 48 394 445 €, z toho dlhodobý hmotný majetok v obstarávacej cene 46 615 611,- € (pozemky v hodnote 1 412 748 €, stavby 40 853 125 €, hnutelný majetok 4 312 178 €, hmotný majetok v obstarávaní 37 560,- €).

Nárast brutto hodnoty dlhodobého hmotného majetku o cca 55 tis. € investíciami (technickým zhodnotením) do budovy.

Pokles netto hodnoty dlhodobého hmotného majetku – samozrejme vplyvom oprávok. Spoločnosť nedisponuje dlhodobým finančným majetkom.

Pohľadávky spoločnosti

Spoločnosť vykazuje dlhodobú pohľadávku vo výške 961 992 € z titulu odloženej daňovej pohľadávky.

Krátkodobé pohľadávky boli vo výške 244 286 €. K rizikovým pohľadávkam sú tvorené opravné položky.

Závazky spoločnosti

Pokles záväzkov v absolútnej hodnote o - 1 388 688,- € oproti roku 2017.

Závazok z titulu poskytnutého bankového úveru predstavuje k 31.12.2018 zostatok istiny 19 715 017,- €, z toho dlhodobá časť 18 528 542,- €

Spoločnosť vykázala krátkodobé záväzky v celkovej sume 351 357,- €, z toho z obchodného styku vo výške 315 059,- €.

Krátkodobé rezervy sú vo výške 26 337,- €.

Vlastné imanie

Vlastné imanie spoločnosti dosahuje výšku 10 284 728,- € (nárast oproti roku 2017 o 1,5 %).

Vedenie účtovníctva

Vedenie účtovníctva spoločnosti bolo v roku 2018, tak, ako v predošlých obdobiach, zabezpečené dodávateľským spôsobom v súlade s platnou legislatívou. Spracovanie účtovných prípadov prebiehalo prostredníctvom programového vybavenia.