

Cassovar business center II a.s., Žriedlová 11, 040 01 K o š i c e

IČO: 36 687 812

obchodný register Okresného súdu Košice I. oddiel Sa vl., č. 1396/V

VÝROČNÁ SPRÁVA PREDSTAVENSTVA AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI ZA ROK 2019

Základné údaje spoločnosti

Obchodné meno: Cassovar business center II a.s.
Právna forma: akciová spoločnosť
Sídlo: Žriedlová 11, 040 01 Košice
Deň vzniku: 19.10.2006
IČO: 36 687 812
IČ DPH: SK20 2226 4651
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 2019 pracovali orgány spoločnosti v zložení:

Predstavenstvo

Ing. Peter Pitoňák, predseda

Spoločnosť nemá výkonný manažment, riadenie zabezpečuje prostredníctvom výkonu činností 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 2019 neuzatvorila žiaden 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 2019 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 vlastníka polyfunkčnej budovy „Cassovar business center II“ si za svoje hlavné ciele kladie:

- dlhodobý prenájom administratívnej časti budovy, budovanie pozitívnych vzťahov s majoritným nájomníkom
- úplné zazmluvnenie priestorov retailu nájomcami a vytvorenie podmienok pre ich podnikanie
- riadne plnenie dlhovej služby
- optimalizácia činností a 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, zabezpečovaná v súčinnosti so správcovskou spoločnosťou,
- marketingové činnosti na propagáciu predmetu vlastníctva, ako aj komplexu Cassovar,
- riadne plnenie podmienok úverovej zmluvy,

Aj v roku 2019 bol funkčný dlhodobý nájom administratívnych priestorov, ktoré sú na 100% prenajaté spoločnosti TSSK. K 31.12.2019 bolo zazmluvnených aj 100% priestorov retailu na 1. NP budovy.

V roku 2019 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 2019 sa vyskytli závady prevažne stavebného charakteru, ktoré boli priebežne odstraňované. Vznikajúce prevádzkové závady boli v spolupráci s majoritným nájomníkom taktiež priebežne odstraňované, pričom bola zohľadňovaná spoluúčasť nájomníka na ich vzniku.

Spoločnosť vzhľadom na charakter predmetu podnikania nepredpokladá žiadne významné zmeny v predmete podnikania.

Finančná situácia a výsledky hospodárenia spoločnosti za rok 2019

V účtovnom období roka 2019 spoločnosť dosiahla kladný hospodársky výsledok, **zisk po zdanení vo výške 759 162 €**. Ročný účtovný audit vykonala audítorská spoločnosť TATRA AUDIT spol. s r.o., Košice (licencia SKAU č. 60), ktorá v Správe zo dňa 18.2.2020 konštatuje, že účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2019 a výsledku 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. Výnosy z predaja služieb dosiahli porovnateľnú úroveň s minulým obdobím.

Najvýznamnejšie náklady

účtovné odpisy	802 786 €
výrobná spotreba (materiál, energie a služby)	613 138 €
nákladové úroky	346 270 €

Výnosy

tržby z prenájmu a služieb	3 111 867 €
----------------------------	-------------

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku spoločnosti

Stav majetku

K 31.12.2019 má spoločnosť majetok v netto hodnote 25 318 229 €.

Z toho je dlhodobý hmotný majetok v hodnote 22 789 046 € (pozemky v hodnote 897 459 €, stavby v hodnote 21 134 831 €, hnuteľný majetok v hodnote 755 446 €).

Spoločnosť nedisponuje dlhodobým finančným majetkom.

Pohľadávky spoločnosti

Krátkodobé pohľadávky sú vo výške 10 404 €, z toho pohľadávky z obchodného styku vo výške 10 404 €.

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 štvrtročné obdobia v súlade s podmienkami Zmluvy o stavebnom a investičnom úvere a obchodným plánom.

Dlhodobé záväzky

Spoločnosť vykázala dlhodobé záväzky v sume 923 898 €, z toho 690 899 € tvoria zábezpeky (kaucie), zložené nájomcami.

Stav plnenia dlhodobých záväzkov z titulu poskytnutého úveru

Spoločnosť na základe podmienok úverovej Zmluvy o stavebnom a investičnom úvere v pravidelných štvrtročných obdobiach spracováva písomnú informáciu o stave plnenia podmienok tejto Zmluvy. K 31.12.2019 si spoločnosť riadne plní svoje záväzky voči financujúcej banke.

Dlhodobý záväzok z titulu poskytnutého bankového úveru predstavuje k 31.12.2019 zostatok 14 783 540 €. Krátkodobý záväzok istiny splatnej v roku 2019 predstavuje sumu 1 192 000 €.

Krátkodobé záväzky

Spoločnosť vykázala krátkodobé záväzky vo výške 188 473 €, z toho z obchodného styku v lehote splatnosti v celkovej sume 83 777 €.

Vedenie účtovníctva

Vedenie účtovníctva spoločnosti bolo v roku 2019 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. Účtovný rozvrh si stanovila spoločnosť 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. 2019 v netto vyjadrení, po zohľadnení oprávok a opravných položiek:

	2019	2018
Majetok spolu	25 318 229 €	26 272 111 €
Vlastné imanie	8 227 197 €	8 081 636 €
Čistý obrat	3 111 867 €	3 026 803 €
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	3 128 926 €	3 029 833 €
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 746 378 €	1 721 190 €
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1 382 548 €	1 308 643 €
Pridaná hodnota	2 498 729 €	2 425 153 €
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 421 183 €	- 470 740 €
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	961 365 €	837 903 €
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	759 162 €	661 351 €

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 2020:

Výnosy spoločnosti budú zabezpečované aj naďalej prevažne z prenájmu priestorov. Predpokladaný výnos v tomto roku je plánovaný vo výške 3 206 268 € čo je zvýšenie oproti skutočnosti roku 2019.

Spoločnosť aj pre rok 2020 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 2019 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 2019 po zdanení vo výške 759 162,05 € rozdelený nasledovne:

- tvorba rezervného fondu v zákonnej výške a v zmysle stanov spoločnosti: min. 10 % z čistého zisku, t.j. vo výške 76 062,05 €
- Zostatok zisku vo výške 683 100,- € 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 prihliadnutím na kladné stanovisko dozornej rady výročnú správu spoločnosti a účtovnú závierku za obdobie roka 2019 schváliť.

V Košiciach, dňa 18.02.2020

Príloha č.1: Účtovná závierka k 31.12.2019

Príloha č.2: Správa nezávislého audítora k 31.12. 2019

Za predstavenstvo Cassovar business center II a.s.:



Ing. Peter Pitoňák
predseda predstavenstva