

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

za účtovné obdobie roku 2019

ARCOLA, a.s.

Časť I : Základné údaje o spoločnosti a prehľad finančnej situácie

A) Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: **ARCOLA, a.s.**
Sídlo: Pri Prachárni 4, 040 01 Košice, Slovenská republika
IČO: 35 792 442

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sa., vložka č.1307/V.

Spoločnosť bola založená dňa 17.7.2000 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 20.07.2000.

Základné imanie: 1 526 924 EUR
Počet vydaných akcií: 46 akcií v nominálnej hodnote 33 194 EUR

Akcionár: KOSICE HOLDING B.V.

Štatutárne a kontrolné orgány spoločnosti ARCOLA, a.s. k 31.12.2019

Predstavenstvo:

Anna Maria Schwieters predseda predstavenstva

Dozorná rada:

Miriám Hadobás člen
Ing. Ľudmila Alzate Madero člen
Maria Gerardina Theodora Wessel člen

Predmet činnosti:

1. kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (malobchod)
2. kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
3. reklamná, inzertná a propagačná činnosť
4. prenájom priemyselného a spotrebného tovaru
5. sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
6. sprostredkovateľská činnosť
7. konzultačná a poradenská činnosť v oblasti predmetu podnikania
8. obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností
9. prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb
10. inžinierska činnosť okrem vybraných činností vo výstavbe

Auditor:

Ing. Janka Hovančíková, certifikovaný audítor, Licencia SKAU č. 165 .
Veterná 5, Šidlovec, 080 01 Prešov, DIČ: 1030843319

B) Prehľad finančnej situácie za hospodársky rok končiaci 31.12.2019 v porovnaní s predchádzajúcimi obdobiami v Eurách

Súvaha – vybrané údaje v celých EUR		2019	2018	2017
AKTÍVA		15 111 685	9 436 528	10 570 226
Neobežný majetok:		10 708 819	8 902 593	9 734 665
	Softvér	520	1 087	1 654
	Pozemky	5 301 716	1 493 726	1 493 726
	Stavby	2 656 210	3 560 048	4 478 561
	Ostatný majetok	14 484	11 069	15 819
	Obstarávaný majetok	2 735 889	0	0
Dlhodobý fin. majetok	Pôžičky v konsolidovanom celku	0	3 836 663	3 744 905
Obežný majetok		4 385 914	533 189	829 398
	Odložené daňové pohľadávky	175 665	150 352	120 402
	Pohľadávky z obchodného styku	104 846	201 905	394 130
	Daňové pohľadávky	29 285	0	43 210
	Iné pohľadávky	3 959 617	1 100	80 385
	Finančné účty	116 501	179 832	190 018
Časové rozlíšenie		16 952	746	6 163
PASÍVA		15 111 685	9 436 528	10 570 226
Vlastné imanie		302 724	683 496	1 241 663
	Základné imanie	1 526 924	1 526 924	1 526 924
	Kapitálové fondy	0	0	0
	Fondy zo zisku	230 555	230 555	230 555
	Výsledok hospodárenia minulých rokov	-1 073 983	-515 816	0
	Hospodársky výsledok	-380 772	-558 167	-515 816
Závazky celkom		14 802 951	8 752 202	9 327 512
	Odložené daňové záväzky	84	84	635
	Krátkodobé rezervy	5 777	5 650	5 100
	Závazky z obchodného styku	461 170	407 308	709 546
	Závazky v rámci skupiny	104 193	104 193	101 472
	Daňové záväzky	7 150	34 967	35 280
	Bankové úvery	14 224 577	8 200 000	8 475 479
Časové rozlíšenie výnosov		6 010	830	1 051

Výkaz ziskov a strát - vybrané údaje v celých EUR	2019	2018	2017
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	6 514 473	2 445 878	2 249 402
Tržby z predaja služieb	2 526 756	2 397 192	2 066 408
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	3 987 717	44 448	176 018
Náklady na hospodársku činnosť spolu	6 438 825	2 322 097	2 083 119
Spotreba materiálu a energie	478 626	379 738	331 893
Služby	901 222	771 646	742 596
Dane a poplatky	74 789	78 923	77 396
Odpisy dlhodobého majetku	986 452	968 666	805 495
Opravné položky k pohľadávkam	22 333	17 974	16 991
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	3 975 106	103 897	105 439
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	75 945	123 781	166 283
Pridaná hodnota	1 146 908	1 248 793	995 586
Výnosy z finančnej činnosti spolu	122 954	93 702	105 411
Náklady na finančnú činnosť spolu	604 984	773 639	769 514
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-482 030	-679 937	-664 103
Daň z príjmov splatná	0	32 512	6 454
Daň z príjmov odložená	-25 313	-30 501	11 542
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie po zdanení	-380 772	-558 167	-515 816

Časť II: Správa o činnosti spoločnosti a o jej aktivitách

A) Činnosť spoločnosti v roku 2019 :

Spoločnosť v priebehu roku 2019 pokračovala v plnení tých úloh, ktoré si stanovila na predchádzajúcom riadnom valnom zhromaždení.

Spoločnosť vlastní:

a) Pozemky v katastri Južné mesto, časť Košice Juh, Košice IV., celková plocha

- 98 m² bez budov
- 567 m² ostatné pozemky bez budov
- 65 922 m² pozemky bez budov
- 29 146 m² pozemky s budovami
- 58 m² pozemky bez budov
- 139 m² pozemky bez budov
- 37 m² pozemky s budovami

b) Budovy – Obchodné centrum Cassovia postavené na ploche 29 146 m²

V priebehu účtovného obdobia spoločnosť vykázala stratu 380 772 eur, ktorá bola vytvorená z finančnej činnosti spoločnosti platením úrokov z bankového úveru, ktorý spoločnosť použila na obstaranie a následnú rekonštrukciu časti Obchodného centra Cassovia, ktorú do roku 2019 spoločnosť nevlastnila.

Najvyššou nákladovou položkou boli odpisy dlhodobého majetku (986 452 Eur), najmä budov, ktoré spoločnosť vlastní. Druhou najvyššou nákladovou položkou boli úroky z poskytnutého bankového úveru (515 324 Eur) a treťou najvyššou položkou bola spotreba energií (451 503 Eur).

Spoločnosť sa v priebehu účtovného obdobia zamerala na hlavné podnikateľské aktivity – prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb. Táto činnosť je pre spoločnosť rozhodujúca.

Spoločnosť v roku 2017 predala časť budovy OC, pričom na konci roka 2017 odstúpila od kúpno-predajnej zmluvy v dôsledku nevyplatenia kúpnej ceny kupujúcim. Kataster nehnuteľností zaevidoval túto transakciu až v marci 2020.

V novembri 2019 predala materská spoločnosť BELARCOLA N.V. 100% akcií spoločnosti ARCOLA, a.s. svojej materskej spoločnosti Kosice Holding B.V. so sídlom v Holandsku. Táto zmena nebola k 31.12.2019 zaevidovaná Obchodným registrom Slovenskej republiky. K zosúladieniu evidencie OR SR s realitou by malo dôjsť v priebehu roka 2020.

Spoločnosť predala v novembri 2019 svoju pohľadávku (dlhodobú pôžičku voči materskej spoločnosti BELARCOLA N.V.) vo výške 3.959.617 EUR za nominálnu hodnotu. Táto transakcia sa prejavila výrazným nárastom celkových výnosov a celkových nákladov v roku 2019.

B) Predpokladaný vývoj v roku 2020:

Spoločnosť ARCOLA, a.s. v nasledujúcom roku predpokladá pokles príjmov z prenájmu o cca 10-15% oproti roku 2019, najmä v dôsledku pandémie vírusu COVID-19 a oneskorenej kolaudácie časti OC, ktorú spoločnosť kúpila a následne rekonštruovala.

Časť III : Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Spoločnosť bola v prvej polovici r. 2020 negatívne zasiahnutá pandémiou vírusu COVID-19. Nariadením Úradu verejného zdravotníctva mala väčšina nájomcov povinne uzavreté svoje prevádzky v Obchodnom centre. V dôsledku tejto situácie spoločnosť predpokladá zníženie ročných tržieb o 10% - 15% v porovnaní s rokom 2019.

V dôsledku očakávaného výpadku tržieb a cashflow spoločnosť v r. 2020 požiadala banku o odklad splátok úveru na 9 mesiacov, čo J&T BANKA, a.s. schválila.

Časť IV: Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

žiadne

Časť V : Organizačná zložka v zahraničí

žiadna

Časť VI : Informácie o obstarávaní vlastných akcií, obchodných podielov a akcií ovládajúcej osoby

žiadne

Časť VII : Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie 01/2019 – 12/2019

Valné zhromaždenie navrhuje stratu za rok 2019 vo výške 380.772,36 eur preúčtovať na účet Neuhradená strata minulých rokov.

Časť VIII : Overenie súladu Výročnej správy s Účtovnou závierkou spoločnosti za obdobie 01/2019 – 12/2019

Správa auditora k Účtovnej závierke za rok 2019 je súčasťou tejto Výročnej správy.

V Košiciach, 20.11.2020



Anna Maria Schwieters
Predseda predstavenstva

ANNUAL REPORT
For the accounting period 2019

ARCOLA, a.s.

Part I : Information about the accounting entity and financial status review

A) Entity name and registered Office of the Company

Entity name: **ARCOLA, a.s.**
Address: **Pri Prachárni 4, 040 01 Košice, SLOVAKIA**
Commercial registration nr.: **35 792 442**

Company is registered at Commercial register of District court Košice I, Section Sa., record nr. 1307/V.

Company was established 17.7.2000 and was registered 20.07.2000.

Share capital: **1 526 924 EUR**
Number of shares issued: **46 shares in nominal value 33 194 EUR**

Shareholder: **KOSICE HOLDING B.V.**

Statutory and controlling bodies of ARCOLA, a.s. as at 31.12.2019

Board of Directors:

Anna Maria Schwieters	Chairman of the Board
-----------------------	-----------------------

Board of Trustees:

Miriam Hadobas	Member of the Board
Ing. Ludmila Alzate Madero	Member of the Board
Maria Gerardina Theodora Wessel	Member of the Board

The principal activities of the company comprise:

1. Buying and selling of the goods to the final consumer (retail)
2. Buying and selling of the goods to the other business entities (wholesale)
3. Advertising activities
4. Rental of industrial and consumer goods
5. Mediation of purchase, sale and rental of properties
6. Intermediary business
7. Consultancy and advisory services in the field of business
8. Procurement activities associated with the management of real estate
9. Rental property with the provision of additional services
10. Engineering activities in addition to the selected construction

Auditing company:

Ing. Janka Hovančíková, certified auditor, License SKAU nr. 165.
Veterna 5, Sidlovec, 080 01 Presov, DIC: 1030843319

B) Review of the financial accounts for the business year terminating as at 31.12.2019 and for the previous business years in Euro

Balance sheet – selected data in EUR		2019	2018	2017
ASSETS		15 111 685	9 436 528	10 570 226
Investment assets:		10 708 819	8 902 593	9 734 665
	Software	520	1 087	1 654
	Lands	5 301 716	1 493 726	1 493 726
	Buildings	2 656 210	3 560 048	4 478 561
	Other property	14 484	11 069	15 819
	Purchased long-term property	2 735 889	0	0
Long-term financial assets	Loans to companies within a group	0	3 836 663	3 744 905
Current assets		4 385 914	533 189	829 398
	Deferred tax receivables	175 665	150 352	120 402
	Trade receivables	104 846	201 905	394 130
	Tax receivables	29 285	0	43 210
	Other receivables	3 959 617	1 100	80 385
	Financial accounts	116 501	179 832	190 018
Deferred costs		16 952	746	6 163
LIABILITIES		15 111 685	9 436 528	10 570 226
Equity		302 724	683 496	1 241 663
	Share capital	1 526 924	1 526 924	1 526 924
	Capital funds	0	0	0
	Funds from profit	230 555	230 555	230 555
	Net income of previous years	-1 073 983	-515 816	0
	Net income	-380 772	-558 167	-515 816
Payables total		14 802 951	8 752 202	9 327 512
	Deferred tax payables	84	84	635
	Short-term reserves	5 777	3 650	5 100
	Trade payables	461 170	407 308	709 546
	Liabilities within the group	104 193	104 193	101 472
	Tax payables	7 150	34 967	35 280
	Bank loans	14 224 577	8 200 000	8 475 479
Deferred revenues		6 010	830	1 051

Income statement – selected data in EUR	2019	2018	2017
Revenues from the business activities	6 514 473	2 445 878	2 249 402
Services revenues	2 526 756	2 397 192	2 066 408
Other revenues from the business activities	3 987 717	44 448	176 018
Business activities costs	6 438 825	2 322 097	2 083 119
Material and energy costs	478 626	379 738	331 893
Services costs	901 222	771 646	742 596
Taxes and fees	74 789	78 923	77 396
Depreciation of the property	986 452	968 666	805 495
Adjusting entries to receivables	22 333	17 974	16 991
Other business activities costs	3 975 106	103 897	105 439
Income from the business activities	75 945	123 781	166 283
Added value	1 146 908	1 248 793	995 586
Revenues from the financial activities	122 954	93 702	105 411
Financial activities costs	604 984	773 639	769 514
Income from the financial activities	-482 030	-679 937	-664 103
Income tax – payable	0	32 512	6 454
Income tax – deferred	-25 313	-30 501	11 542
Net Income for accounting period after tax	-380 772	-558 167	-515 816

Part II: Activity report

A) Activities in 2019:

In 2019 ARCOLA, a.s. continued in meeting the targets and goals which were set up on the previous General meeting.

Company owns:

- a) **Lands** in cadaster, registered in cadastral district Juzne mesto, municipality Košice Juh, district Košice IV., total area
 - a. 98 m² land without buildings
 - b. 567 m² other land and without buildings
 - c. 65 922 m² land without buildings
 - d. 29 146 m² land with buildings
 - e. 58 m² land without buildings
 - f. 139 m² land without buildings
 - g. 37 m² land with buildings
- b) **Buildings** – Shopping mall Cassovia built on 29 146 m² area

Company has reported a net loss of 380 772 eur, which was created from the company's financial activities by paying interest on a bank loan, which the company used to procure and subsequently reconstruct a part of the Cassovia Shopping Center that the company had not owned until 2019.

The highest costs came from depreciation of the property (986 452 Eur) especially buildings owned by the company. The second biggest costs were interests from received bank loan (515 324 Eur) and the third one came from energy consumption (451 503 Eur).

During the accounting period, ARCOLA, a.s. focused on its main business activities - rental of real estate with the provision of additional services. This activity is the most important one.

ARCOLA, a.s. sold in 2017 part of the building of the Shopping center, but at the end of the 2017 the deal was cancelled due to unpaid buying price by buyer. The Real Estate Cadastre registered this transaction in March 2020.

In November 2019, the parent company BELARCOLA N.V. sold 100% of the shares of ARCOLA, a.s. to parent company Kosice Holding B.V. based in the Netherlands. This change was not registered by the Commercial Register of the Slovak Republic until 31 December 2019. Evidence of compliance with the Commercial register SR should occur during the year 2020.

In November 2019, the company sold its receivable (long-term loan to the parent company BELARCOLA N.V.) in the amount of EUR 3,959,617 EUR at nominal value. This transaction resulted in a significant increase in total revenues and total expenses in 2019.

B) Expected development in 2020:

Company expects in 2020 a decrease in a rental income by 10-15% compared to 2019, mainly due to the pandemic of the COVID-19 virus and the delayed approval of part of the OC, which the company bought and subsequently reconstructed.

Part III : Special events which occurred after year closing

The company was in the first half of 2020 negatively affected by the COVID-19 virus pandemic. By order of the Public Health Office, most tenants were obliged to close their operations in the Shopping Center. As a result of this situation, the company expects a reduction in annual sales of 10% - 15% compared to 2019.

Due to the expected loss of sales and cash flow, the company in 2020 requested the bank to defer loan repayments for 9 months, which J&T BANKA, a.s. approved.

Part IV: Research and development costs

N/A

Part V : Permanent establishment in other country

N/A

Part VI : Information on acquisition of own shares, business shares and shares of the controlling shareholder

N/A

Part VII : Proposal for reconciliation of a Net income for the accounting period 01/2019 – 12/2019

General meeting proposes a loss of 380.772,36 EUR for the year 2019 to book as Uncompensated losses of previous years.

Part VIII : Verification of compliance of Annual Report with Year closure for the accounting period 01/2019 – 12/2019

Auditor's report to Year Closure for the 2019 accounting period is part of this Annual Report.

In Kosice, 20.11.2020



.....
Anna Maria Schwieters
Chairman of the Board