

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 31.12.2020

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 živnosti (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

Mgr. Norbert Oravec – predseda predstavenstva

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 2020 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 vplýva 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 2020 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.

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.

Na chod spoločnosti v roku 2020 mal negatívny dopad vplyv globálnej pandémie koronavírusu, ktorý sa odrazil na celkových výnosoch spoločnosti, keďže sme boli nútení poskytovať zľavy nájomcom, ktorých prevádzky boli uzatvorené z rozhodnutia orgánov štátnej resp. verejnej správy. Rizikom v roku 2021 je neistota v súvislosti s pretrvávajúcim stavom, lockdownové opatrenia. Môže mať dopad až na ukončovanie niektorých nájomných zmlúv s nájomcami a ďalšie výpadky v príjmoch spoločnosti.

Napriek tomu sme v roku 2020 dokázali navýšiť príjmy a splniť očakávané plánované hospodárske výsledky.

##### Nájomné vzťahy

- v oblasti prenájmov retailového priestoru spoločnosť udržala podstatnú časť existujúcich nájomcov a súčasne uzavrela zmluvy na neobsadené resp. uvoľnené priestory, prípadne sme v niektorých prípadoch dokázali predĺžiť nájomné zmluvy s kľúčovými nájomcami.

##### Financovanie projektu

- spoločnosť pracuje v úzkej súčinnosti s financujúcimi bankami. V roku 2020 sme pripravovali refinancovanie úveru, čo bolo v decembri zavŕšené schválením podmienok novej úverovej zmluvy. Výsledkom, po podpise úverovej zmluvy v 1.štvrtroku bude zlepšenie úrokových nákladov a zvýšenie hospodárskeho výsledku.

#### **6. Finančná situácia a výsledky hospodárenia spoločnosti za rok 2020**

V účtovnom období roka 2020 spoločnosť dosiahla kladný hospodársky výsledok, zisk vo výške 294 588 €.

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

Spoločnosť zlepšila v minulom roku svoju likviditu a bez problémov uhrádza všetky svoje obchodné záväzky.

## **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 2020 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 došlo k predaju 10 ks akcií medzi jednotlivými akcionármi (Ing. Arpád Kraščenič a BPK Asset, a. s.).

## **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, optimalizácia nákladov najmä v oblasti efektivity energetickej prevádzky.

## **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 2020 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 2020 vo výške 294 588,12 € navrhujeme rozdeliť nasledovne:

- prídela do zákonného rezervného fondu vo výške 10% z čistého zisku v sume 29 458,81 €,
- výplata tantiém pre predsedu a členov Dozornej rady v sume 30 000,00 €,
- výplata dividend pre akcionárov v sume 235 129,31€

Zároveň spoločnosť navrhuje akcionárom rozdelenie zisku minulých období vo výške 64 870,69 € a to formou výplaty dividend pre akcionárov.

Navrhované rozdelenie zisku podlieha schváleniu akcionárov na valnom zhromaždení.

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

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku v tuzemsku ani v zahraničí.

Vyhotovená dňa: 05.02.2021

Vyhotovil:

Mgr. Norbert Oravec

predseda predstavenstva Cassovar business center a.s.

.....

## **Prílohy**

Správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku

Účtovná závierka k 31.12.2020

---

Cassovar business center a.s. , Žriedlová 11, Košice 040 01

IČO: 36 687 936, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sa, vložka číslo: 1397/V

<http://www.cassovargaleria.sk/>

# 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 medziročne o viac ako 70 tis. €.

Aktívne boli riešené pohľadávky po splatnosti, dôraz sa kládol na platobnú disciplínu nájomcov retailu, napriek zložitej situácii u niektorých nájomcov sa podarilo zachovať nízku mieru pohľadávok po lehote splatnosti.

Každý mesiac spoločnosť na základe reportu vyhodnocuje plánovaný stav v porovnaní so skutočnosťou (zostavovaný vo forme výnosy – náklady).

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

## Prezentačná stratégia a spoločenské postavenie

Projekt Cassovar a jeho celková prezentácia podporovaná aktívnou politikou predstavenstva, akcionárov a spolupracujúcich subjektov.

Pravidelne aktualizovaná web stránka [www.cassovargaleria.sk](http://www.cassovargaleria.sk) a pôsobenie na sociálnych sieťach (FB, instagram, atď.).

V roku 2020 sa spoločnosť stala členom lokálneho združenia podnikateľov – Visit Košice, ktoré má za cieľ zvyšovanie atraktivity a návštevnosti mesta Košice.

Spoločnosť pokračuje v budovaní pozitívne vnímanej lokálnej značky s cieľom zvyšovania návštevnosti maloobchodnej časti.

## Hospodársky výsledok

Účtovný zisk vo výške 294 588 € sa v porovnaní s predchádzajúcim obdobím znížil v absolútnom vyjadrení o 63 073 €. Účtovný zisk je medziročne nižší z dôvodu mimoriadnych nákladov na právne služby v sume 250 tis. €.

## Výnosy, náklady

Najvýznamnejšie zmeny nákladov (mimo nákladových úrokov) sa týkajú poklesu nákladov energie o 13 294 € (- 3,6%). Náklady na finančnú činnosť klesli v položke nákladových úrokov (súvis so znižujúcou sa nesplatenou istinou z úveru) o 23 270 € (- 5,7%).

Naopak, medziročne vzrástli náklady na služby o 308 125€ (+ 50,9%), najmä z dôvodu vyššie spomínaných mimoriadnych nákladov na právne služby v sume 250 000 € z titulu odmeny za úspešnú reštrukturalizáciu v rokoch 2015-2017.

Medziročný nárast bol zaznamenaný pri výnosoch z hlavnej činnosti (prenájom) o 69 290 € (+ 2,0%) a to aj napriek poskytovaným zľavám z dôvodu zatvorených prevádzok v súvislosti s koronavírusom.

### **Stav majetku a záväzkov – vybrané položky**

K 31.12.2020 má spoločnosť majetok v hodnote brutto 49 220 461 €, z toho dlhodobý hmotný majetok v obstarávacej cene 46 972 217 € (pozemky v hodnote 1 412 748 €, stavby 41 243 831 €, hnuťný majetok 4 312 178 €, hmotný majetok v obstarávaní 2 560 €).

Nárast brutto hodnoty dlhodobého hmotného majetku o cca 179 tis. € investíciami (technickým zhodnotením) do budovy – rekonštrukcia podzemného parkoviska na 2.PP.

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

### **Pohľadávky spoločnosti**

Spoločnosť vykazuje dlhodobú pohľadávku vo výške 709 362 € z titulu odloženej daňovej pohľadávky. Krátkodobé pohľadávky boli vo výške 141 926 €. K rizikovým pohľadávkam sú tvorené opravné položky.

### **Záväzky spoločnosti**

Pokles záväzkov v absolútnej hodnote o – 1 096 784 € oproti roku 2019. Záväzok z titulu poskytnutého bankového úveru predstavuje k 31.12.2020 zostatok istiny 17 382 067 €. Spoločnosť vykázala krátkodobé záväzky v celkovej sume 376 849 €, všetky z obchodného styku. Krátkodobé rezervy sú vo výške 1 400 €.

### **Vlastné imanie**

Vlastné imanie spoločnosti dosahuje výšku 10 906 976 € (nárast oproti roku 2020 o 264 587 €).

### **Vedenie účtovníctva**

Vedenie účtovníctva spoločnosti bolo v roku 2020, tak ako v predošlých obdobiach, zabezpečované dodávateľským spôsobom v súlade s platnou legislatívou. Spracovanie účtovných prípadov prebiehalo prostredníctvom programového vybavenia.