

## **VÝROČNÁ SPRÁVA AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI ZA ROK 2020**

### **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 2020 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 2020 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 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.

### **Hlavné ciele spoločnosti**

Spoločnosť ako vlastníka polyfunkčnej budovy „Cassovar business center 2“ 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 2020 bol funkčný dlhodobý nájom administratívnych priestorov, ktoré sú na 100% prenajaté spoločnosti Deutsche Telekom Systems Solutions Slovakia, s.r.o.. K 31.12.2020 bolo zazmluvnených aj 100% priestorov retailu na 1. NP budovy.

V roku 2020 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 2020 sa vyskytli závady prevažne technologického 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 2020

V účtovnom období roka 2020 spoločnosť opakovane dosiahla kladný hospodársky výsledok

**Zisk po zdanení dosiahol výšku 724 536 €.**

Výnosy z predaja služieb dosiahli porovnateľnú úroveň s minulým obdobím.

### Najvýznamnejšie náklady

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| účtovné odpisy                                | 1 186 538 € |
| výrobná spotreba (materiál, energie a služby) | 576 209 €   |
| nákladové úroky                               | 323 607 €   |

### Výnosy

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| tržby z prenájmu a služieb | 3 134 395 € |
|----------------------------|-------------|

## II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku spoločnosti

### Stav majetku

K 31.12.2020 má spoločnosť majetok v netto hodnote 24 160 840 €.

Z toho je dlhodobý hmotný majetok v hodnote 21 606 445 € (pozemky v hodnote 897 459 €, stavby v hodnote 20 107 418 €, hnuteľný majetok v hodnote 601 568 €).

Spoločnosť nedisponuje dlhodobým finančným majetkom.

### Pohľadávky spoločnosti

Krátkodobé pohľadávky sú vo výške 10 408 €, z toho pohľadávky z obchodného styku vo výške 8 551 €.

### Závázky 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 štvrťročné obdobia v súlade s podmienkami Zmluvy o stavebnom a investičnom úvere a obchodným plánom.

### Dlhodobé záväzky

Spoločnosť vykázala dlhodobé záväzky v sume 863 164 €, 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 štvrťročných obdobiach spracováva písomnú informáciu o stave plnenia podmienok tejto Zmluvy. K 31.12.2020 si spoločnosť riadne plní svoje záväzky voči financujúcej banke.

Dlhodobý záväzok z titulu poskytnutého bankového úveru predstavuje k 31.12.2020 zostatok 13 499 140 €. Krátkodobý záväzok istiny, splatnej v roku 2021, predstavuje sumu 1 284 400 €.

### Krátkodobé záväzky

Spoločnosť vykázala krátkodobé záväzky vo výške 243 016 €, z toho z obchodného styku v lehote splatnosti v celkovej sume 151 560 €.

### Vedenie účtovníctva

Vedenie účtovníctva spoločnosti bolo v roku 2020 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. 2020 v netto vyjadrení, po zohľadnení oprávok a opravných položiek:

|                                                        | 2020         | 2019         |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Majetok spolu                                          | 24 160 840 € | 25 318 229 € |
| Vlastné imanie                                         | 8 268 633 €  | 8 227 197 €  |
| Čistý obrat                                            | 3 134 395 €  | 3 111 867 €  |
| Výnosy z hospodárskej činnosti spolu                   | 3 144 848 €  | 3 128 926 €  |
| Náklady na hospodársku činnosť spolu                   | 1 823 413 €  | 1 746 378 €  |
| Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti          | 1 312 435 €  | 1 382 548 €  |
| Pridaná hodnota                                        | 2 558 186 €  | 2 498 729 €  |
| Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti             | - 395 066 €  | - 421 183 €  |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením | 917 369 €    | 961 365 €    |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení    | 724 536 €    | 759 162 €    |

### 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 2021:

Výnosy spoločnosti budú zabezpečované aj naďalej prevažne z prenájmu priestorov. Predpokladaný výnos v tomto roku je plánovaný vo výške 3 222 024 € čo je zvýšenie oproti skutočnosti roku 2020.

Spoločnosť aj pre rok 2021 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 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.

**VII. Návrh na rozdelenie zisku**

Predstavenstvo navrhuje valnému zhromaždeniu spoločnosti prijať uznesenie, v zmysle ktorého bude zisk spoločnosti za rok 2020 po zdanení vo výške 724 536,24 € rozdelený nasledovne:

- tvorba rezervného fondu v zákonnej výške a v zmysle stanov spoločnosti: min. 10 % z čistého zisku, t.j. vo výške 72 488,24 €
- Zostatok zisku vo výške 652 048,- € 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 2020 schváliť.

V Košiciach, dňa 18.02.2021

Príloha č. 1: Účtovná závierka k 31.12.2020

Za predstavenstvo Cassovar business center II a.s.:



Ing. Peter Pitoňák  
predseda predstavenstva