

KTT-INVEST, a.s., Turčianske Teplice

**VÝROČNÁ SPRÁVA
ZA ROK 2022**

Obsah výročnej správy:

I.	Základné údaje o spoločnosti	str. 2
II.	Charakter a zameranie spoločnosti	str. 3
III.	Rok 2022 a nosné zámery na rok 2023	str. 4
IV.	Udalosti významného charakteru	str. 5
V.	Náklady, výnosy a hospodársky výsledok	str. 5
VI.	Majetok a zdroje krytia	str. 6
VII.	Návrh na rozdelenie zisku	str. 7
VIII.	Vývoj finančnej situácie za obdobie 2019-2022	str. 8
IX.	Účtovná závierka	str. 9

I. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno:	KTT-INVEST, a.s.
Sídlo:	SNP 519, 039 12 Turčianske Teplice
IČO:	36 436 798
DIČ:	2022106724
Deň vzniku:	3.12.2005
Zapísaná v OR:	Obchodný register okresného súdu Žilina, oddiel Sa, vložka 10643/L
Štatutárny orgán:	Róbert Tóth - predseda predstavenstva Mgr. Ľuboš Štvrtecký - člen predstavenstva

Založenie spoločnosti

KTT-INVEST, a. s. so sídlom v Turčianskych Tepliciach bola založená Zakladateľskou listinou zo dňa 13.10.2005. Zakladateľskou spoločnosťou – jediným spoločníkom bola spoločnosť Slovenské liečebné kúpele Turčianske Teplice, a.s.

Pri svojom vzniku mala spoločnosť právnu formu s.r.o. Rozhodnutím zo dňa 29.10.2007 jediný spoločník previedol celý svoj obchodný podiel na spoločnosť TriP International s.r.o. so sídlom v Bratislave, ul. Hubeného 7.

Následne rozhodnutím nového jediného spoločníka zo dňa 11.4.2008 došlo k zmene právnej formy na akciovú spoločnosť a k zvýšeniu základného imania na 1 000 000 Sk.

V súvislosti s prechodom slovenskej meny na euro, na zasadnutí predstavenstva spoločnosti dňa 3.3.2009 bolo prijaté rozhodnutie o premene menovitej hodnoty akcií a menovitej hodnoty základného imania na hodnotu 33 194 €. Súčasná hodnota základného imania predstavuje sumu 107 305,61 € (s počtom 10 ks kmeňových akcií na meno v sume 3 319,40€/ks a 1 ks kmeňovej akcie na meno v sume 74 111,61 €) na základe rozhodnutia jediného akcionára o zvýšení základného imania z vlastných zdrojov z 26.6. 2009.

Rozhodnutím jediného akcionára dňa 1.8.2017 boli zvolení noví členovia predstavenstva a dozornej rady. V priebehu **roka 2022** nedošlo k žiadnej zmene základného imania ani štatutárnych orgánov.

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku a nemá dcérske spoločnosti.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Hlavný predmet činnosti

- prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na rekondíciu a regeneráciu
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na rekondíciu a regeneráciu, fitnes, sauna, bazén, solárium
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia

Ostatné činnosti

- čistiace a upratovacie služby
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinných činností
- Kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi a iným prevádzkovateľom živnosti
- Sprostredkovateľská činnosť
- Podnikateľské poradenstvo, činnosť organizačných a ekonomických poradcov
- poskytovanie stravovacích a ubytovacích služieb
- organizovanie kurzov, seminárov a školení, kultúrno - spoločenských a športových podujatí
- prenájom hnutelných vecí - leasing v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- vedenie účtovníctva
- prieskum trhu a verejnej mienky
- prevádzkovanie cestovnej agentúry
- prenájom motorových vozidiel
- služby pomocných technických prevádzok - služby súvisiace so zabezpečením kvality termálnej vody s využitím zvyškového geotermálneho tepla
- reklamné a propagačné činnosti
- montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených technických zariadení
- údržba motorových vozidiel a potrieb pre domácnosť
- výskum a vývoj v oblasti prírodných, technických, spoločenských a humanitných vied
- prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení.

Uvedené ostatné činnosti spoločnosť v roku 2022 nevykonávala, resp. niektoré vykonávala v minimálnej miere so zanedbateľným vplyvom na realizované činnosti.

II. Charakter a zameranie spoločnosti

V priebehu rokov **2006-2009** bolo hlavným predmetom činnosti a zároveň zámerom spoločnosti realizácia investičných projektov. V časovej postupnosti boli naplánované a zrealizované investičné diela:

1. Aquapark -areál pozostávajúci z budovy, bazénov a bazénových technológií (atrakcií s ozvučením) a energetických zariadení a jeho napojenie na liečebno-rehabilitačné centrum SPA
2. Liečebný dom Veľká Fatra 2 – ako hotelová prístavba k pôvodnej budove ubytovacieho zariadenia Veľká Fatra, taktiež vo vlastníctve spol. Slovenské liečebné kúpele Turčianske Teplice, a.s.

Aquapark bol dokončený a uvedený do prevádzky v roku 2007. Celkový objem preinvestovaných prostriedkov predstavoval sumu 7 543 tis €..

Liečebný dom Veľká Fatra 2 bol sčasti uvedený do prevádzky 24.6.2009 rozhodnutím o predčasnom užívaní stavby. Užívanie celej stavby bolo povolené kolaudačným rozhodnutím právoplatným zo dňa 6.10.2009. Objem preinvestovaných prostriedkov k 31.12.2009 predstavoval sumu 8 218 tis €. Strategickým zámerom spoločnosti bolo zabezpečiť prevádzku Aquaparku a liečebného domu a ich obsadenosť v kooperácii so spoločnosťou Slovenské liečebné kúpele Turčianske Teplice, a.s. a to formou poskytnutia ich do dlhodobého prenájmu.

V nasledujúcich rokoch **2010-2014** spoločnosť rozšírila svoje pôsobenie a to v oblasti výroby a rozvodov tepla. Povolenie získala udelením certifikátu z URSO zo dňa 24.3.2009. Investíciou do inovatívnych zariadení energetického a vodného hospodárstva vo Veľkej Fatre 2 a odkúpením zariadenia kotolne vo Veľkej Fatre tak zabezpečila podmienky na výrobu a predaj tepla od 1.1.2010. Výrobou a rozvodom tepla spoločnosť docielila komplexnosť poskytovaných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností.

S rozšírením činnosti vznikla potreba prijať nových zamestnancov. Preto v tejto súvislosti spoločnosť požiadala a následne získala nenávratný finančný príspevok vo výške 188 674,71 EUR na realizáciu aktivít schváleného projektu s názvom „Tvorba nových pracovných miest v spoločnosti KTT-INVEST, a.s.. Cieľom projektu je tvorba nových pracovných miest a ich následné udržanie, zvýšenie adaptability a konkurencieschopnosti spoločnosti prostredníctvom zvyšovania kvalifikácie zamestnaných osôb v oblasti cestovného ruchu a hotelového manažmentu. Projekt sa začal realizovať v 6/2010 a termín ukončenia je 5/2011. Školiace aktivity novoprijatých zamestnancov prebiehali počas roka 2011 s termínom ukončenia 1/2012. V rámci projektu spoločnosť v roku 2010 vytvorila 39 nových pracovných miest a čiastočne vyškoliť novoprijatých zamestnancov pre potreby príslušného pracovného zaradenia. Spoločnosť získala a vyškoliť novoprijatých zamestnancov pre svoj nový liečebný dom „Veľká Fatra 2“ v kúpeľoch Turčianske Teplice a ide o profesie v oblasti hotelierstva ako manažér ekonóm, odborný referent, vedúca ubytovania, recepčná, chýžná, upratovačka, vedúca pohostinstva, čašník, barman, servírka, vedúci údržby, a prevádzkový údržbár. Nenávratný finančný príspevok bol poskytovaný po čiastkových platbách na základe skutočne vynaložených oprávnených výdavkov formou zálohových alebo refundačných platieb. „Tento projekt sa realizoval vďaka, podpore z Európskeho sociálneho fondu v rámci Operačného programu Zamestnanosť a sociálna inklúzia“

V priebehu uvedených rokov bolo preinvestovaných 122,5 tis. €. Investície boli nasmerované do modernizácie technologických zariadení v Aquaparku a to do rozšírenia vzduchotechniky a vo Veľkej Fatre do rozšírenia kapacity kotle. Vybudované boli nové detské atrakcie v Aquaparku a dovybavené hotelové priestory inventárom.

Spoločnosť neustále skvalitňovala poskytované služby spojené s prenájomom, flexibilne sa prispôbovala meniacim sa požiadavkám. V tejto súvislosti sa spoločnosť rozhodla ukončiť výrobu tepla s účinnosťou k 30.6.2014 a energetické zariadenia zaradiť do dlhodobého prenájmu, naďalej však modernizovať a zvyšovať ich kapacitu.

Každoročne investuje prostriedky do obnovy alebo rozšírenia technologických zariadení v hotelovom komplexe, do drobných stavebných úprav a inventáru, v roku **2015 -2018** v objeme 521 tis. €.

V súvislosti so skvalitňovaním služieb spojených s prenájomom nehnuteľností (upratovacie, technické, záhradnícke a čašnícke činnosti) spoločnosť zvýšila počet zamestnancov z plánovaných 47 na 89.

V nasledujúcom období **od roku 2019** sa Spoločnosť rozhodla zmeniť hlavnú činnosť a to ukončiť činnosť - prenájom majetku centra Aquapark a následne zriadiť a prevádzkovať vlastnú prevádzku: centrum Spa a Aquapark. Dňom 1.2.2019 otvorila prevádzku Spa a Aquapark za účelom :

- Prevádzkovania športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu, vnútorné a vonkajšie bazény.
- Poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu
- prevádzkovania wellness zariadení slúžiacich na regeneráciu.

III. Rok 2022 a nosné zámery na rok 2023

Roky **2020 a 2021** ovplyvnili v značnej miere v rámci Slovenskej republiky opatrenia v súvislosti s bojom proti šíreniu vírusovej choroby COVID-19 spôsobené koronavírusom SARS-CoV-2. , ktoré mali priamy aj nepriamy vplyv na budúcu hospodársku situáciu spoločnosti. Vyhlásením mimoriadnej situácie, núdzového stavu na území SR a na základe opatrení UVZSR spoločnosť povinne uzavrela prevádzku Spa a Aquaparku v termíne od 16.3.2020 do 30.6.2020 a od 15.10.2020 do konca 31.5.2021. Následne bola prevádzka opätovne uzavretá od 8.11.2021 do 18.1.2022 a do 18.2. 2022 v obmedzenom režime.

Spoločnosť neprepustila v tomto období žiadnych zamestnancov z organizačných dôvodov a udržala stav v počte 35 kmeňových zamestnancov. Vplyvom uvedených opatrení poklesli tržby za rok 2020

o 46,4 % oproti roku 2019, za rok 2021 o 60 % oproti roku 2019 a za rok 2022 to bol pokles už len o 6% oproti roku 2019.

Najvýraznejšiu položku vstupných nákladov tvorí v roku 2022 nárast cien energií, ktorý pre spoločnosť predstavoval nárast o 203,45 % oproti roku 2021.

Medzi ďalšie významné položky patrí nárast minimálnej mzdy a nárast cien vstupných surovín.

Spoločnosť v roku 2022 nevynaložila náklady na činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

Aj napriek nepriaznivému dopadu zavedených opatrení na hospodársku situáciu spoločnosti, nárastu energií spoločnosť pokračovala v rekonštrukcii saunového sveta.

Prioritou spoločnosti v zostavenom finančnom pláne na rok 2023 bolo dokončenie rekonštrukcie saunového sveta a rozšírenie ponúkaných služieb klientom SPA&AQUAPARKU. Túto prioritu spoločnosť úspešne splnila, keď po 3 ročnej rekonštrukcii opätovne spustila 6.10.2023 novozrekonštruovanú časť SPA centra – Vitálny svet a tak klientom opätovne ponúka rozšírené služby v podobne wellnes procedúr, masáží a saun.

Spoločnosť v roku 2023 do svojho finančného plánu zahrnula aj nevyhnutné opravy strechy v SPA&AQUAPARK-u, energomostu a opravy obkladov SPA-časti.

IV. UDALOSTI VÝZNAMNÉHO CHARAKTERU

V roku 2019 spoločnosť ukončila hlavnú činnosť podnikania - prenájom majetku (areál AQUAPARKU). Následne zriadila a dňom 1.2.2019 otvorila prevádzku SPA&AQUAPARK za účelom prevádzkovania športových zariadení, zariadení slúžiacich na regeneráciu, vnútorné a vonkajšie bazény, poskytovanie wellnes a služieb rýchleho občerstvenia.

Roky 2020 a 2021 ovplyvnené bojom proti šíreniu vírusovej choroby COVID-19 spôsobené koronavírusom SARS-CoV-2., zasiahli aj do prevádzky SPA&AQUAPARK, ktorú spoločnosť na základe UVZSR povinne uzavrela v termíne od 16.3.2020 do 30.6.2020 a od 15.10.2020 do konca 31.5.2021. Následne bola prevádzka opätovne uzavretá od 8.11.2021 do 18.1.2022 a do 18.2.2022 fungovala v obmedzenom režime.

V. NÁKLADY, VÝNOSY A HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK

V roku 2022 boli v rámci realizovaných podnikateľských aktivít spoločnosti dosiahnuté nasledovné hospodárske výsledky:

Celkové výnosy spoločnosti v roku 2022 zaznamenali hodnotu **2 798 tis €**, náklady dosiahli hodnotu **2 730 tis €**, hospodársky výsledky v sume **68 tis €**. Na celkových **výnosoch** sa podieľali tržby z predaja služieb a tovaru v celkovej hodnote 2 618 tis € (v percentuálnom vyjadrení 93,55 %), ktorú predstavovali tržby za vstupy do Spa a Aquapark centra (hlavnej činnosti spoločnosti) a tržby za predaj tovarov v baroch a reštauráciách rýchleho občerstvenia. Ostatné výnosy predstavuje dotácia Covid 19 a dotácia štátu ako kompenzácia zvýšených cien energií.

Tabuľka č. 1

VÝNOSY 2022	v €	v%
Tržby z predaja tovaru	485 047	17,34 %
Tržby z predaj vlastných výrobkov a služieb	2 132 538	76,21 %
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	180 479	6,45 %
Finančné výnosy	0	0,00 %
Mimoriadne výnosy	0	0,00 %
Výnosy spolu	2 798 064	100 %

Najvýraznejšiu **nákladovú** položku predstavovali náklady na služby, energie a materiál celkovej čiastke 941 tis. € (34,47 % z celkových nákladov dosiahnutých v roku 2022). Významnou časťou nákladov sa stali taktiež osobné náklady 673 tis € (24,63 %) a nákladové úroky a bankové poplatky vo výške 105 tis. € (3,82 %). Na zostávajúcej časti nákladov sa podieľali odpisy 781 tis. € (28,60 %).

Tabuľka č. 2

NÁKLADY 2022	v €	v %
Náklady na predaný tovar	175 666	6,44 %
Spotreba materiálu, energie a služieb	940 955	34,47 %
Osobné náklady	672 420	24,63 %
Dane a poplatky	16 558	0,61 %
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	780 724	28,60 %
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	20 037	0,74 %
Finančné náklady	104 323	3,82 %
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splatná a odložená)	18 892	0,69 %
Náklady spolu	2 729 575	100 %

V nasledujúcej tabuľke je znázornený hospodársky výsledok spoločnosti v členení na prevádzkový, finančný a mimoriadny hospodársky výsledok pri zohľadnení dane z príjmu.

Tabuľka č. 3

HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK 2022	v €
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	191 704
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-104 322
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splatná a odložená)	18 892
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti (splatná a odložená)	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	68 490

VI. MAJETOK A ZDROJE KRYTIA

K 31. 12. 2022 predstavoval **majetok (aktíva netto)** spoločnosti hodnotu **6 814 tis €**

Rozhodujúcu časť majetku tvorili neobežný majetok v celkovej sume 6 167 tis € (90,51 %) tvorený dlhodobým hmotným majetkom. Zvyšnú časť majetku tvorilo časové rozlíšenie, finančné účty, zásoby a pohľadávky v sume 647 tis € (9,49 %).

Štruktúru majetku v absolútnom a percentuálnom vyjadrení

Tabuľka č. 4

MAJETOK 2022	v €	v %
Dlhodobý hmotný, nehmotný majetok	6 166 984	90,51 %
Dlhodobý finančný majetok	0,00	0,00 %
Obežný majetok zásoby, pohľadávky a finančné účty	643 835	9,45 %
Časové rozlíšenie	2 945	0,04 %
Aktíva spolu	6 813 764	100 %

Hlavnými **zdrojmi krytia majetku** spoločnosti boli vlastné zdroje a to základné imanie v nezmenenej výške 108 tis. € (v percentuálnom vyjadrení 1,58 % z celkovej hodnoty zdrojov krytia), výsledky hospodárenia minulých rokov -79 tis € (-1,16 %) a bežného obdobia v sume 68 tis € (1,01 %), zákonné rezervné fondy vo výške 26 tis € (0,38 %) a cudzie zdroje pozostávajúce z bankových úverov v celkovej sume 2 273 tis € (33,35 %), dlhodobej pôžičky 1 200 tis € (17,61 %) a ostatných záväzkov v celkovej sume 3 193 tis € (46,86 %), ktorých súčasťou je aj dlhodobý záväzok z obstarania majetku Spa centra. Zvyšnú časť tvorili krátkodobé rezervy vo výške 18 tis € (0,27 %).

Štruktúru zdrojov krytia v absolútnom a percentuálnom vyjadrení

Tabuľka č. 5

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY 2022	v €	v%
Základné imanie	107 306	1,58 %
Zákonné rezervné fondy	25 969	0,38 %
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-78 665	-1,16 %
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	68 490	1,01 %
Záväzky:	6 683 774	98,09 %
z toho rezervy	18 315	0,27 %
bankové úvery	2 272 677	33,35 %
Ostatné pôžičky dlhodobé	1 200 000	17,61 %
záväzky ostatné (krátkodobé a dlhodobé)	3 192 782	46,86 %
Časové rozlíšenie	6 890	0,10 %
Pasíva spolu	6 813 764	100 %

VII. Návrh na rozdelenie zisku

Podľa riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2022 spoločnosť vykázala zisk v celkovej výške **68 490,10 €** (slovom šesťdesiatosemtisícštyristodevät'desiat eur aj desať centov).

Predstavenstvo navrhuje, aby riadne valné zhromaždenie spoločnosti v zmysle čl. XXI stanov spoločnosti zo dňa 20.9.2016 a v súlade s ust. § 67 ods. 2 a 3, ust. § 217 ods. 1, druhá veta a ust. § 179 ods. 3 a 4 v spoj. s ust. § 187 ods. 1 písm. e) Obchodného zákonníka rozhodlo, že čiastočne neuhradená strata spoločnosti vykázaná za rok 2021 vo výške 78 665,33 € bude čiastočne uhradená (v spoločnosti) z nerozdeleného zisku z roku 2022 nasledovne:

Čiastočne neuhradená strata z roku 2021	78 665,33
Nerozdelený zisk z roku 2022	68 490,10
Spolu úhrada straty vo výške	68 490,10

Zvyšná časť straty vo výške **10 175,23 €** ostane neuhradená.

VIII. Vývoj finančnej situácie za obdobie 2019-2022

Štruktúra nákladov k 31.12.

Tabuľka č. 6

Náklady	2019 v €	2020 v €	2021 v €	2022 v €
Náklady na predaný tovar	185 389	112 679	94 444	175 666
Spotreba energií, materiálu a služieb	951 695	740 380	462 493	940 955
Osobné náklady	595 714	577 952	544 595	672 420
Dane a poplatky	17 032	17 123	16 499	16 558
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	840 949	846 574	822 741	780 724
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	19 608	20 141	19 826	20 037
Zostatková cena HIM a materiálu	3 966	0	0	0
Finančné náklady	115 339	106 669	96 922	104 323
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splaatná a odložená)	12 177	-146 229	-142 068	18 892
Mimoriadne náklady	0	0	0	0
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0	0	0
Náklady spolu	2 741 869	2 275 289	1 915 452	2 729 575

Štruktúra výnosov k 31.12.

Tabuľka č. 7

Výnosy	2019 v €	2020 v €	2021 v €	2022 v €
Tržby z predaja tovaru	450 703	288 567	244 236	485 047
Tržby z predaj vlastných výrobkov a služieb	2 319 595	1 194 469	855 772	2 132 538
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	2 646	239 034	278 964	180 479
Tržby z predaja HIM a materiálu	12 300	0	0	0
Finančné výnosy	0	0	264	0
Mimoriadne výnosy	0	0	0	0
Výnosy spolu	2 785 244	1 722 070	1 379 236	2 798 064

Prehľad hospodárskych výsledkov za roky 2019-2022

Tabuľka č. 8

	2019	2020	2021	2022
	v €	v €	v €	v €
Hospodársky výsledok				
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	170 891	-592 779	-581 626	191 704
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-115 339	-106 669	-96 658	-104 322
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-	-	-	-
Daň z bežnej činnosti (splatná a odložená)	12 177	-146 229	-142 068	18 892
Daň z mimoriadnej činnosti (splatná a odložená)	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	43 375	-553 219	-536 216	68 490

IX. Účtovná závierka

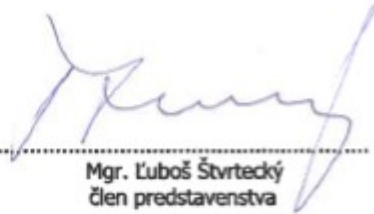
Je uvedená samostatne.

Dátum zostavenia účtovnej závierky: 20.3.2023

Dátum overenia účtovnej závierky : 31.3.2023

Dátum zostavenia výročnej správy: 1.12.2023


 Róbert Tóth
 Predseda predstavenstva


 Mgr. Ľuboš Štvrtecký
 člen predstavenstva