

KTT-INVEST, a.s., Turčianske Teplice

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2013

Materiál na valné zhromaždenie spoločnosti

I. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: KTT-INVEST, a.s.

Sídlo: SNP 519, 039 12 Turčianske Teplice

IČO: 36 436 798

Deň vzniku: 3.12.2005

Štatutárny orgán: JUDr. Marta Lehnertová - člen predstavenstva
Ing. Ivo Valášek - člen predstavenstva
Miroslav Miretínsky – člen predstavenstva

Hlavný predmet činnosti

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- výroba a rozvod tepla
- čistiace a upratovacie služby
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinných činností
- poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia

Ostatné činnosti

- 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 huteľných 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
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na rekondíciu a regeneráciu, fitness, sauna, bazén, solárium
- montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených technických zariadení
- údržba motorových vozidiel a potrieb pre domácnosť

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

II. Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti a stave majetku za rok 2013

2.1. PODNIKATEĽSKÁ ČINNOSŤ

2.1.1. Charakter a zameranie 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 23.3.2009 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 € na základe rozhodnutia jediného akcionára o zvýšení základného imania z vlastných zdrojov z 26.6. 2009. V priebehu roka 2012 nedošlo k žiadnej zmene základného imania.

Zámerom spoločnosti a zároveň predmetom hlavnej činnosti v priebehu rokov **2006-2009** bola 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, ktoré je vo vlastníctve spol. Slovenské liečebné kúpele Turčianske Teplice,a.s.
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 **2010-2013** spoločnosť rozšírila svoje pôsobenie a to v oblasti výroby a rozvodov tepla. Povolenie získala udelením certifikátu z URSO zo dňa 24.3.2009. Investíciu 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.. Cielom 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 kotolne. Vybudované boli nové detské atrakcie v Aquaparku a dovybavené hotelové priestory inventárom.

Na základe doterajších výsledkov hospodárenia spoločnosti KTT-INVEST, a.s. možno konštatovať, že strategické ciele, ktoré boli stanovené pri rozhodovaní o investíciách boli splnené.

2.1.2. Nosné zámery v podnikateľskej činnosti spoločnosti na rok 2014 a na ďalšie obdobie

Výsledky hospodárskej činnosti dosiahnuté spoločnosťou v roku 2013 principiálne dokumentujú dosahovanie cieľov stanovených predstavenstvom spoločnosti na uvedené obdobie.

Na základe výsledkov dosiahnutých v minulom období bol zostavený finančný plán na rok 2014, s plánovaným objemom tržieb je vo výške 1 950 tis. €. Spoločnosť pôsobí v kúpeľníckom klastri Turčianske Teplice, čo ju predurčuje i naďalej úzko spolupracovať so spol. Slovenské liečebné kúpele Turčianske Teplice, a.s. Flexibilne sa prispôsobovať ich meniacim sa požiadavkám, neustále skvalitňovať poskytované služby spojené s prenájmom. V tejto súvislosti sa spoločnosť rozhodla ukončiť výrobu tepla s účinnosťou k 30.6.2014 a energetické zariadenia zaradiť do dlhodobého prenájmu.

V oblasti zamestnanosti spoločnosť plánuje udržať stav zamestnancov v počte 39 a naďalej zabezpečovať udržiavanie ich odborných a jazykových znalostí.

2.2. NÁKLADY, VÝNOSY A HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK

V roku 2013 boli v rámci realizovaných podnikateľských aktivít spoločnosti dosiahnuté nasledovné hospodárske výsledky:

Celkové výnosy spoločnosti v roku 2013 zaznamenali hodnotu **2 135 tis. €**, náklady dosiahli hodnotu **2 104 tis. €** pri kladnom hospodárskom výsledku **31 tis. €**.

Na celkových **výnosoch** sa najväčšou mierou podieľala výroba v celkovej hodnote 2 134 tis. € (v percentuálnom vyjadrení 100,00 % z celkových výnosov dosiahnutých v roku 2013), ktorú predstavovali tržby z prenájmu nehnuteľností (hlavnej činnosti spoločnosti) a tržby z predaja tepla.

Tabuľka č.1

VÝNOSY 2013	v €	v%
Výroba	2 134 931	100,00 %
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	0,00 %
Finančné výnosy	10	0,00 %
Mimoriadne výnosy	0	0,00 %
Výnosy spolu	2 134 941	100 %

Najvýraznejšiu **nákladovú** položku predstavovali odpisy v celkovej čiastke 992 tis. € (47,13 % z celkových nákladov dosiahnutých v roku 2013). Významnou časťou nákladov sa stali taktiež nákladové úroky vo výške 205 tis. € (v percentuálnom vyjadrení 9,74 %), a výrobná spotreba vo výške 493 tis. € (v percentuálnom vyjadrení 23,43 %), ktorú v prevažnej miere tvorili náklady na plyn a náklady na prenájom kancelárii. Na zostávajúcej časti nákladov sa podieľali náklady na mzdy a odvody zamestnancov 324 tis. € (15,40 %), dane a poplatky a poistenie majetku.

Spoločnosť v priebehu roka 2013 a 2012 nevynaložila náklady na výskum a vývoj.

Štruktúru nákladov v absolútnom a percentuálnom vyjadrení obsahuje tabuľka č.2

Tabuľka č. 2

NÁKLADY 2013	v €	v %
Výrobná spotreba	492 903	23,43 %
Osobné náklady	324 014	15,40 %
Dane a poplatky	13 181	0,62 %
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	991 581	47,13 %
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	60 805	2,89 %
Finančné náklady	204 848	9,74 %
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splaatná a odložená)	16 676	0,79 %
Náklady spolu	2 104 008	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 2013	v €
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	252 447
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 204 838
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splaatná a odložená)	16 676
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti (splaatná a odložená)	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	30 933

2.3. MAJETOK A ZDROJE KRYTIA

K 31. 12. 2013 predstavoval **majetok (aktíva netto)** spoločnosti hodnotu **10 100 tis €**

Rozhodujúcu časť majetku tvorili neobežný majetok v celkovej sume 10 085 tis € (percentuálne 99,85 %) tvorený dlhodobým hmotným majetkom. Zvyšnú časť majetku tvorilo časové rozlíšenie a finančné účty a pohľadávky.

Štruktúru majetku v absolútnom a percentuálnom vyjadrení obsahuje tabuľka č.4

Tabuľka č.4

MAJETOK 2013	v €	v %
Dlhodobý hmotný, nehmotný majetok	10 084 766	99,85 %
Dlhodobý finančný majetok	0,00	0,00 %
Obežný majetok pohľadávky a finančné účty	11 838	0,12 %
Časové rozlíšenie	3 362	0,03 %
Aktíva spolu	10 099 966	100 %

Hlavnými **zdrojmi krytia majetku** spoločnosti bolo základné imanie v sume 107 tis € (v percentuálnom vyjadrení 1,06 % z celkovej hodnoty zdrojov krytia), zisk minulých rokov a bežného obdobia v celkovej sume 320 tis €, fondy zo zisku vo výške 26 tis € a zo záväzkov sú to bankové úvery v celkovej sume 8 418 tis € (v percentuálnom vyjadrení 83,34 %) a ostatné záväzky v celkovej sume 1 210 tis €. Zvyšnú časť tvorili rezervy vo výške 19 tis €.

Štruktúru zdrojov krytia v absolútnom a percentuálnom vyjadrení obsahuje tabuľka č. 5

Tabuľka č.5

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY 2013	v €	v%
Základné imanie	107 306	1,06 %
Kapitálové fondy a fondy zo zisku	25 969	0,26 %
Výsledok hospodárenia minulých rokov	288 696	2,86 %
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	30 933	0,31 %
Záväzky:	9 646 915	95,51 %
z toho rezervy	18 848	0,19 %
bankové úvery	8 417 636	83,34 %
záväzky ostatné (krátkodobé a dlhodobé)	1 210 431	11,98 %
Časové rozlíšenie	147	0,00 %
Pasíva spolu	10 099 966	100 %

2.4. UDALOSTI VÝZNAMNÉHO CHARAKTERU.

Spoločnosť ukončuje predaj a výrobu tepla k 30.6.2014.

III. Návrh na rozdelenie zisku

Podľa riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2013 spoločnosť vykázala zisk v celkovej výške **30 933,47 €** (slovom tridsaťtisícdeväťstotridsaťtri eur a štyridsaťsedem centov).

Predstavenstvo navrhuje, aby riadne valné zhromaždenie spoločnosti v zmysle čl. XXI stanov spoločnosti zo dňa 24.8.2010 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 celý čistý zisk spoločnosti vykázaný za rok 2013 zostane nerozdelený (v spoločnosti) a bude zaúčtovaný na účet 428 – nerozdelený zisk minulých rokov.

IV. Vývoj finančnej situácie za obdobie 2012-2013

Tabuľka č. 6

Štruktúra hospodárskeho výsledku k 31.12.

Náklady	2012 v €	2013 v €
Výrobná spotreba	481 837	492 903
Osobné náklady	297 072	324 014
Dane a poplatky	12 103	13 181
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 110 433	991 581
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	29 159	60 805
Finančné náklady	257 076	204 848
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splatná a odložená)	22 976	16 676
Mimoriadne náklady	0	0
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0
Náklady spolu	2 210 656	2 104 008
Výnosy	v €	v €
Výroba	2 235 305	2 134 931
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	523	0
Finančné výnosy	324	10
Mimoriadne výnosy	0	0
Výnosy spolu	2 236 152	2 134 941
Hospodársky výsledok	2012	2013
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	305 224	252 447
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 256 752	- 204 838
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-	-
Daň z bežnej činnosti (splatná a odložená)	22 976	16 676
Daň z mimoriadnej činnosti (splatná a odložená)	-	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	25 496	30 933

Štruktúra majetku, vlastného imania a záväzkov k 31.12.

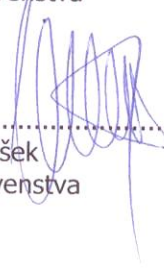
AKTÍVA	2012 v €	2013 v €
Dlhodobý hmotný, nehmotný majetok	11 050 270	10 084 766
Dlhodobý finančný majetok	0	0
Obežný majetok pohľadávky a finančné účty	30 999	11 838
Časové rozlíšenie	3 369	3 362
Aktíva spolu	11 084 638	10 099 966
PASÍVA	v €	v €
Základné imanie	107 306	107 306
Kapitálové fondy a fondy zo zisku	25 969	25 969
Výsledok hospodárenia minulých rokov	263 201	288 696
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	25 496	30 933
Záväzky:	10 662 532	9 646 915
z toho rezervy	15 740	18 848
bankové úvery	9 371 216	8 417 636
záväzky ostatné	1 275 576	1 210 431
Časové rozlíšenie	134	147
Pasíva spolu	11 084 638	10 099 966

V. Účtovná zvierka

Je uvedená samostatne.

Dátum zostavenia výročnej správy:
21.7.2014


 JUDr. Marta Lehnertová
 člen predstavenstva



 Ing. Ivo Valášek
 člen predstavenstva