

SPRÁVA O OVERENÍ SÚLADU

Výročnej správy s účtovnou závierkou v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. § - u 23 odsek 5

(Dodatok správy audítora)

Akcionárovi VSH development a.s.

I. Overili sme účtovnú závierku účtovnej jednotky VSH development a.s. (ďalej len spoločnosť) k 31. decembru 2013, ku ktorej sme dňa 28.3.2014 vydali správu nezávislého audítora a v ktorej sme vyjadrili náš názor v nasledujúcom znení:

Názor

Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti VSH development a.s. k 31.decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

II. Overili sme taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou.

Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedné vedenie spoločnosti. Našou úlohou je overiť súlad výročnej správy s účtovnou závierkou a na základe toho vydať dodatok správy audítora o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardami. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primerané uistenie, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou.

Informácie uvedené vo výročnej správe sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2013. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Podľa nášho názoru účtovné informácie uvedené vo výročnej správe účtovnej jednotky VSH development a.s. sú v súlade s účtovnou závierkou k 31. decembru 2013.

Košice, 19. decembra 2014

KOŠICE Audit, s.r.o.
Pražská 4, 040 11 KOŠICE
OR Košice I, Sro, vložka 3987/V
Licencia SKAu 43




Ing. Jozef Škultéty, PhD., CA
Zodpovedný audítor
Licencia SKAu 130

VSH development , a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2013

Vypracoval: Gabriela Danková

Schválil: Ing. Juraj Kalaš
JUDr. Martin Saučín



V Košiciach, jún 2014

OBSAH

1	ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI	3
2	ORGÁNY SPOLOČNOSTI A RIADENIE SPOLOČNOSTI	3
3	HLAVNÝ AKCIONÁR	3
4	VÝVOJ A STAV SPOLOČNOSTI	3
5	UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA	6
6	VPLYV SPOLOČNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	6
7	INFORMÁCIA O NÁKLADOCH NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	6
8	INFORMÁCIA O NADOBÚDANÍ VLASTNÝCH AKCIÍ	6
9	ROZDELENIE ZISKU	6
10	ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ	7
11	POPIS VYKONANIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY	7
12	SÚVAHA, VÝKAZ ZISKOV A STRÁT, POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE	7
13	SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY	7

1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Názov: VSH development a.s.
 Sídlo: Štúrova 27, 040 01 Košice
 IČO: 31 360 521
 DIČ: 20 20 820 505

2 ORGÁNY SPOLOČNOSTI A RIADENIE SPOLOČNOSTI**1. Predstavenstvo**

Predseda: Ján Horváth
 Podpredseda predstavenstva: Ing. Ľubomír Reľovský
 Člen predstavenstva: Ing. Juraj Kalaš

2. Dozorná rada

Predseda: Jiří Muška
 Člen: Michaela Mertová
 Člen: Thomas Zwielfelhofer
 Člen: Suzanne Keicher

3 Hlavný akcionár

100% akcionár: spoločnosť CTR Holding GmbH, Lustenau, Rakúsko

4 VÝVOJ A STAV SPOLOČNOSTI

VSH development je súčasťou skupiny CTR group a.s. Praha. Strategicky sa zameriava na prenájom nebytových priestorov v Business Centre Košice .
 Finančná situácia spoločnosti je dobrá.

Prehľad vybraných ukazovateľov:

Tržby za vlastné výkony a tovar sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Tržby z prenájmu nehnuteľností		Služby spojené s prenájomom nehnuteľností		Služby - manažerské	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Slovenská republika	1 560 472	1 583 147	557 365	618 648	34 179	42 765
Česká republika	0	0	0	0	9 000	0
Maďarská republika	0	0	0	0	51 000	51000
Spolu	1 560 472	1 583 147	557 365	618 948	94 179	93 765

Vybrané ukazovatele finančnej analýzy**Ukazovatele likvidity**

Likvidita znamená trvalejšiu schopnosť uhrádzať záväzky v stanovenom termíne z dlhšieho časového hľadiska.

$$\text{Pohotov\`a likvidita (Likvidita 1. stup\`na)} = \frac{\text{Finan\`cn\`y majetok}}{\text{Kr\`atkodob\`e z\`av\`azky}} = \mathbf{0,30} \text{ (40 907 / 137 899)}$$

Nazývaná aj likviditou 1. stupňa. Vyjadruje vzťah medzi najlikvidnejšou časťou majetku a krátkodobými záväzkami. Pod finančným majetkom rozumieme peniaze v hotovosti, na bežnom účte alebo iných účtoch, šeky a krátkodobé cenné papiere. Krátkodobé záväzky tvoria záväzky z obchodného styku, bežné bankové úvery a krátkodobé finančné výpomoci (súvaha r. 106 – 116 kaucie). Za vhodnú úroveň sa považuje interval 0,2 až 0,6.

$$\text{Bežn\`a likvidita (Likvidita 2. stup\`na)} = \frac{\text{Finan\`cn\`y majetok + Kr\`atkodob\`e poh\`ad\`avky}}{\text{Kr\`atkodob\`e z\`av\`azky}} = \mathbf{1,06} \text{ (146 077/137 899)}$$

Bežnú likviditu nazývame aj likviditu 2. stupňa. Čitateľ zlomku je rozšírený o krátkodobé pohľadávky. Je vhodné vylúčiť pri výpočte nevymožiteľné pohľadávky pre objektívnejšiu vypovedaciu schopnosť. Vyššia hodnota ukazovateľa bude priaznivejšia pre veriteľov a nepriaznivá pre investorov, manažment podniku. Nadmerná výška obežných aktív znamená neproduktívne využívanie vložených prostriedkov do podniku a tak nepriaznivo ovplyvňuje celkovú výnosnosť vložených prostriedkov. Vhodná úroveň intervalu 1,0 až 1,5.

$$\text{Celkov\`a likvidita (Likvidita 3. stup\`na)} = \frac{\text{(Finan\`cn\`y majetok + Poh\`ad\`avky + Z\`asoby)}}{\text{Kr\`atkodob\`e z\`av\`azky}} = \mathbf{1,07} \text{ (146 909/137 899)}$$

Likvidita 3. stupňa ukazuje, koľkokrát pokrývajú obežné aktíva krátkodobé záväzky podniku. Vypovedá teda o tom, ako by bol podnik schopný uspokojiť svojich veriteľov, keby premenil všetky obežné aktíva v danom okamžiku na hotovosť. Čitateľ je rozšírený o zásoby, ktoré je potrebné preveriť a upraviť o tie druhy zásob, ktoré sa pomaly obracajú. Odporúčaný interval je 1,6 až 2,5.

Ukazovateľ efektívnosti hodpodárenia

Vyjadruje podiel nákladov na výnosoch, to znamená koľko Eur nákladov bolo potrebné vynaložiť na 1 Euro výnosov:

$$\text{Nákladovosť} = \frac{\text{n\`aklady celkom}}{\text{v\`ynosy celkom}} = \mathbf{0,81} \text{ (1 824 105 / 2 252 296)}$$

Ukazovatele aktivity

Tieto ukazovatele vyjadrujú a kvantifikujú ako efektívne podnik hospodári so svojimi aktívami. Ak má podnik viac aktív ako je účelné, naskakujú zbytočné náklady, ktoré znižujú zisk. Ak má podnik nedostatok aktív, prichádza o tržby, ktoré by mohol získať. Tieto ukazovatele vyjadrujú schopnosť podniku používať vložené prostriedky, meria celkovú rýchlosť ich obratu alebo jednotlivých zložiek a hodnotenia viazanosti kapitálu v určitých formách majetku. Využívajú sa teda ukazovatele vyjadrujúce obratovosť, resp. viazanosť aktív.

$$\text{Doba obratu (inkasa) pohľadávok} = \frac{\text{Pohľadávky krátkodobé netto}}{\text{Tržby / 365}} = 17 \text{ (105 170 /6 060)}$$

Ukazovateľ vypovedá o tom, ako dlho je majetok podniku viazaný vo forme pohľadávok, teda vyčísluje koľko dní v priemere trvá od okamihu predaja až po úhradu platby od svojich odberateľov. Čím je hodnota ukazovateľa vyššia, tým horšia situácia, čo negatívne vplýva na platobnú schopnosť podniku. Taktiež je poučné porovnávať platobnú disciplínu odberateľov s vlastnou platobnou disciplínou.

$$\text{Doba obratu (splatnosti) záväzkov} = \frac{\text{Krátkodobé záväzky z obch. styku}}{\text{Tržby / 365}} = 23 \text{ (137 899/6 060)}$$

Ukazovateľ vyčísluje, koľko dní v priemere trvá podniku uhradiť svoje záväzky. Doba splácania záväzkov by mala byť dlhšia ako doba obratu pohľadávok, aby nebola narušená finančná rovnováha v podniku.

Ukazovatele finančnej závislosti – zadlženosti

Tieto ukazovatele informujú o miere zadlženia podniku a o schopnosti toto zadlženie znášať, určujú rozsah použitia cudzieho kapitálu na financovanie potrieb podniku. Používanie iba vlastného kapitálu, ktorý je drahý, by spôsobilo zníženie celkovej efektívnosti. Financovanie cudzím kapitálom, ktorý je lacnejší, ale prináša obmedzenia pri získaní zo strany banky a zároveň v podniku je treba vytvoriť dostatok prostriedkov na jeho splácanie.

$$\text{Celková zadlženosť} = \frac{\text{Cudzie zdroje}}{\text{Celkové aktíva}} \times 100 = 82 \text{ (13848759/16872473)}$$

Ukazovateľ vyjadruje, v akom rozsahu je majetok firmy krytý cudzími zdrojmi. Vyššia hodnota tohto ukazovateľa znamená väčšie veriteľské riziko.

Zadlženosť voči bankám

Spoločnosť nemá žiadne bankové úvery (záväzky) voči bankám

Ukazovatele rentability

Rentabilita, resp. výnosnosť vloženého kapitálu je meradlom schopnosti podniku vytvárať nové zdroje, dosahovať zisk použitím investovaného kapitálu. Je formou vyjadrenia miery zisku.

Ukazovatele rentability vyjadrujú výnosnosť podnikového úsilia a zahŕňajú úroveň a vývoj likvidity, aktivity a zadlženosti. Teda syntetizujú výpovednú schopnosť predchádzajúcich ukazovateľov a vyjadrujú celkový výsledok podnikateľského úsilia. Ich spoločným znakom je, že v čitateli pomerného ukazovateľa je vždy jeden z variantov hospodárskeho výsledku a v menovateli je hodnota

toho finančného ukazovateľa, ktorého výnosnosť chceme vyjadriť. Informujú, koľko zisku podnik vyprodukoval z príslušného objemu činnosti.

$$\text{Rentabilita aktív (ROA)} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Aktíva}} \times 100 = 1,99$$

Ukazovateľ ROA (Return on Assets) charakterizuje zhodnotenie celkových aktív. Ako „miera zisku“ je vyjadrením účinnosti celkového vloženého kapitálu bez ohľadu na zdroj financovania ako aj schopnosti využívať zverené prostriedky.

$$\text{Rentabilita tržieb} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Tržby}} \times 100 = 15,16$$

Ukazovateľ vyjadruje na koľko percent je firma zisková z celkových tržieb.

5 UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Ku dňu 31.3.2014 bol odvolaný podpredseda predstavenstva spoločnosti Ing. Ľubomír Reľovský a novým podpredsedom bol menovaný JUDr. Martin Saučín.

6 VPLYV SPOLOČNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Spoločnosť svojou činnosťou nezaťažuje životné prostredie.

7 INFORMÁCIA O NÁKLADOCH NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nemala žiadne výdavky na oblasť výskumu a vývoja.

8 INFORMÁCIA O NADOBÚDANÍ VLASTNÝCH AKCIÍ

Spoločnosť nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, ako ani dočasné podiely a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

9 ROZDELENIE ZISKU

V roku 2013 dosiahla spoločnosť zisk po zdanení vo výške 335.250,46 EUR.

Zisk vo výške 301.725,41 EUR bude preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov a vo výške 33.525,05 EUR bude použitý na tvorbu zákonného rezervného fondu.

10 ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Účtovná jednota nemá organizačnú zložku v zahraničí.

11 POPIS VYKONANIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená k poslednému dňu účtovného obdobia 31.12.2013. K tomuto dátumu boli vypracované aj výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu, súvaha v plnom rozsahu, poznámky a prehľad peňažných tokov.

Účtovná závierka bola vypracovaná dňa 20.3.2014.

Vzhľadom na dosiahnutý obrat a hodnotu majetku má spoločnosť povinnosť overiť účtovnú závierku audítorom.

Účtovná závierka bola overená audítorskou spoločnosťou KOŠICE Audit s.r.o. dňa 28.3.2014. Overenie účtovnej závierky bolo vykonané na základe zmluvy o poskytovaní služieb.

12 SÚVAHA, VÝKAZ ZISKOV A STRÁT, POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

Táto časť výročnej správy je uvedená v prílohe.

13 SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Táto časť výročnej správy je uvedená v prílohe.