

KTT-INVEST, a.s., Turčianske Teplice

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2014

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 hnutel'ných 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, fitnes, 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 2014

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 priereze 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 **2010-2014** 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 vyškolila novoprijatých zamestnancov pre potreby príslušného pracovného zaradenia. Spoločnosť získala a vyškolila 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, chyžná, 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 priereze 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.

Spoločnosť neustále skvalitňuje poskytované služby spojené s prenájomom, flexibilne sa prispôbuje 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.

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 2015 a na ďalšie obdobie

Výsledky hospodárskej činnosti dosiahnuté spoločnosťou v roku 2014 principiálne dokumentujú dosahovanie cieľov stanovených predstavenstvom spoločnosti na uvedené obdobie.

Na základe výsledkov dosiahnutých v minulom období bol zostavený finančný plán na rok 2015, s plánovaným objemom tržieb je vo výške 1 640 tis. €. Spoločnosť pôsobí v kúpeľníckom klastri Turčianske Teplice, čo ju predurčuje i naďalej úzko spolupracovať so spol. Slovenské liečebné kúpele Turčianske Teplice, a.s. Plánovanou investičnou akciou na roky 2015 a 2016 je rekonštrukcia a zmodernizácia priestorov v liečebných domoch Malá Fatra a Kollár.

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 2014 boli v rámci realizovaných podnikateľských aktivít spoločnosti dosiahnuté nasledovné hospodárske výsledky:

Celkové výnosy spoločnosti v roku 2014 zaznamenali hodnotu **1 860 tis. €**, náklady dosiahli hodnotu **1 744 tis. €** pri kladnom hospodárskom výsledku **116 tis. €**.

Na celkových **výnosoch** sa najväčšou mierou podieľali tržby z predaja služieb a výrobkov v celkovej hodnote 1 832 tis. € (v percentuálnom vyjadrení 98,53 % z celkových výnosov dosiahnutých v roku 2014), ktorú predstavovali tržby z prenájmu nehnuteľností (hlavnej činnosti spoločnosti) a tržby z predaja tepla.

Tabuľka č.1

VÝNOSY 2014	v €	v%
Tržby z predaj vlastných výrobkov a služieb	1 832 384	98,53 %
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	27 289	1,47 %
Finančné výnosy	10	0,00 %
Mimoriadne výnosy	0	0,00 %
Výnosy spolu	1 859 683	100 %

Najvýraznejšiu **nákladovú** položku predstavovali odpisy v celkovej čiastke 903 tis. € (51,76 % z celkových nákladov dosiahnutých v roku 2014). Významnou časťou nákladov sa stali taktiež nákladové úroky vo výške 186 tis. € (v percentuálnom vyjadrení 10,67 %), a spotreba energií a služieb vo výške

230 tis. € (v percentuálnom vyjadrení 13,20 %), 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 326 tis. € (18,71 %), dane a poplatky a poistenie majetku.

Spoločnosť v priebehu roka 2014 a 2013 nevynaložila náklady na výskum a vývoj.

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

Tabuľka č. 2

NÁKLADY 2014	v €	v %
Spotreba energií, materiálu a služieb	230 054	13,20 %
Osobné náklady	326 251	18,71 %
Dane a poplatky	14 351	0,82 %
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	902 747	51,76 %
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	51 521	2,95 %
Finančné náklady	186 020	10,67 %
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splatná a odložená)	33 067	1,89 %
Náklady spolu	1 744 011	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 2014	v €
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	334 749
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 186 010
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splatná a odložená)	33 067
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti (splatná a odložená)	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	115 672

2.3. MAJETOK A ZDROJE KRYTIA

K 31. 12. 2014 predstavoval **majetok (aktíva netto)** spoločnosti hodnotu **9 162 tis €**

Rozhodujúcu časť majetku tvorili neobežný majetok v celkovej sume 9 157 tis € (percentuálne 99,95 %) 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 2014	v €	v %
Dlhodobý hmotný, nehmotný majetok	9 157 118	99,95 %
Dlhodobý finančný majetok	0,00	0,00 %

Obežný majetok pohľadávky a finančné účty	1 105	0,01 %
Časové rozlíšenie	3 355	0,04 %
Aktíva spolu	9 161 578	100 %

Hlavnými zdrojmi krytia majetku spoločnosti bolo základné imanie v sume 107 tis € (v percentuálnom vyjadrení 1,17 % z celkovej hodnoty zdrojov krytia), zisk minulých rokov a bežného obdobia v celkovej sume 435 tis €, zákonné rezervné fondy vo výške 26 tis € a zo záväzkov sú to bankové úvery v celkovej sume 7 464 tis € (v percentuálnom vyjadrení 81,47 %) a ostatné záväzky v celkovej sume 1 105 tis €. Zvyšnú časť tvorili rezervy vo výške 24 tis €.

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

Tabuľka č.5

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY 2014	v €	v%
Základné imanie	107 306	1,17 %
Zákonné rezervné fondy	25 969	0,29 %
Výsledok hospodárenia minulých rokov	319 630	3,49 %
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	115 672	1,26 %
Záväzky:	8 593 001	93,79 %
z toho rezervy	23 746	0,26 %
bankové úvery	7 464 056	81,47 %
záväzky ostatné (krátkodobé a dlhodobé)	1 105 199	12,06 %
Časové rozlíšenie	0	0,00 %
Pasíva spolu	9 161 578	100 %

2.4. UDALOSTI VÝZNAMNÉHO CHARAKTERU.

Spoločnosť ukončila predaj a výrobu tepla k 30.6.2014.

III. Návrh na rozdelenie zisku

Podľa riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2014 spoločnosť vykázala zisk v celkovej výške **115 671,68 €** (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 čistý zisk spoločnosti vykázaný za rok 2014 vo výške 113 671,68 € zostane nerozdelený (v spoločnosti) a bude zaúčtovaný na účet 428 – nerozdelený zisk minulých rokov a zisk vo výške 2 000 € bude použitý na doplnenie sociálneho fondu.

IV. Vývoj finančnej situácie za obdobie 2013-2014

Tabuľka č. 6

Štruktúra hospodárskeho výsledku k 31.12.

Náklady	2014 v €	2013 v €
Spotreba energií, materiálu a služieb	230 054	492 903
Osobné náklady	326 251	324 014
Dane a poplatky	14 351	13 181
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	902 747	991 581
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	51 521	60 805
Finančné náklady	186 020	204 848
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splatná a odložená)	33 067	16 676
Mimoriadne náklady	0	0
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0
Náklady spolu	1 744 011	2 104 008
Výnosy	v €	v €
Tržby z predaj vlastných výrobkov a služieb	1 832 384	2 134 931
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	27 289	0
Finančné výnosy	10	10
Mimoriadne výnosy	0	0
Výnosy spolu	1 859 683	2 134 941
Hospodársky výsledok	2014	2013
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	334 749	252 447
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 186 010	- 204 838
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-	-
Daň z bežnej činnosti (splatená a odložená)	33 067	16 676
Daň z mimoriadnej činnosti (splatená a odložená)	-	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	115 672	30 933

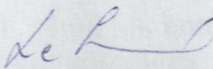
Tabuľka č.7

Štruktúra majetku, vlastného imania a záväzkov k 31.12.

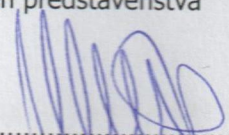
AKTÍVA	2014 v €	2013 v €
Dlhodobý hmotný, nehmotný majetok	9 157 118	10 084 766
Dlhodobý finančný majetok	0,00	0
Obežný majetok pohľadávky a finančné účty	1 105	11 838
Časové rozlíšenie	3 355	3 362
Aktíva spolu	9 161 578	10 099 966
PASÍVA	v €	v €
Základné imanie	107 306	107 306
Kapitálové fondy a fondy zo zisku	25 969	25 969
Výsledok hospodárenia minulých rokov	319 630	288 696
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	115 672	30 933
Záväzky:	8 593 001	9 646 915
z toho rezervy	23 746	18 848
bankové úvery	7 464 056	8 417 636
záväzky ostatné	1 105 199	1 210 431
Časové rozlíšenie	0	147
Pasíva spolu	9 161 578	10 099 966

V. Účtovná závierka

Je uvedená samostatne.

Dátum zostavenia výročnej správy:
22.6.2015


 JUDr. Marta Lehnertová.
 člen predstavenstva



 Ing. Ivo Valášek
 Člen predstavenstva