

## 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 2014, ku ktorej sme dňa 10.4.2015 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 2014 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 2014. 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 2014.

Košice, 23. septembra 2015



**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

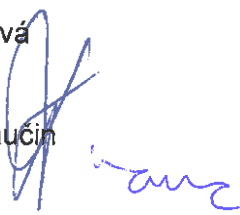
**VSH development , a.s.**

# **VÝROČNÁ SPRÁVA**

# **2014**

Vypracoval: Gabriela Danková

Schválil: Ing. Juraj Kalaš  
JUDr. Martin Saučín



**V Košiciach, jún 2015**

## 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 OSOBNÉHO 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 .....	7
8	INFORMÁCIA O NADOBÚDANÍ VLASTNÝCH AKCIÍ .....	7
9	ROZDELENIE ZISKU .....	7
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:	JUDr. Martin Saučín
Člen predstavenstva:	Ing. Juraj Kalaš

### **2. Dozorná rada**

Predseda:	Jiří Muška
Člen:	Michaela Mertová
Člen:	Iwona Ewa Muska

## **3 HLAVNÝ AKCIONÁR**

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

## **4 VÝVOJ A STAV SPOLOČNOSTI**

VSH development a.s. je súčasťou skupiny CTR group a.s. Praha. Strategicky sa zameriava na prenájom nebytových priestorov - kancelárií v Business Centre Košice . Aktívne sa prispôsobuje novým situáciám, ktoré vyhovujú súčasným vysokým nárokom na komfort a bezpečnosť.

V súčasnom vysoko konkurenčnom prostredí je rýchle jednanie, aktívne prispôsobenie sa novým situáciám, flexibilita, ale aj špičková prezentácia firmy, jedinou možnosťou úspechu. Spoločnosť sa snaží dosiahnuť tieto ciele, operatívne zabezpečuje také kancelárie, ktoré vyhovujú nielen súčasným vysokým nárokom na komfort a bezpečnosť, ale aj reprezentatívnym účelom.

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	1 522 237	1 560 472	557 281	557 365	34 179	34 179
Česká republika	0	0	0	0	0	9 000
Maďarská republika	0	0	0	0	51 000	51 000
<b>Spolu</b>	<b>1 522 237</b>	<b>1 560 472</b>	<b>557 281</b>	<b>557 365</b>	<b>85 179</b>	<b>94 179</b>

**Vybrané ukazovatele finančnej analýzy****Ukazovatele likvidity**

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

$$\text{Pohotová likvidita ( Likvidita 1. stupňa )} = \frac{\text{Finančný majetok}}{\text{Krátkodobé záväzky}} = \mathbf{0,25}$$

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. 122 – 135 kaucie). Za vhodnú úroveň sa považuje interval 0,2 až 0,6.

$$\text{Bežná likvidita ( Likvidita 2. stupňa )} = \frac{\text{Finančný majetok} + \text{Krátkodobé pohľadávky}}{\text{Krátkodobé záväzky}} = \mathbf{0,51}$$

Bežnú likviditu nazývame aj likviditou 2. stupňa. Čitateľ zlomku je rozšírený o krátkodobé pohľadávky. Je vhodné vylúčiť pri výpočte nevyžiadateľné 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.

$$\text{Celková likvidita ( Likvidita 3. stupňa )} = \frac{(\text{Finančný majetok} + \text{Pohľadávky} + \text{Zásoby})}{\text{Krátkodobé záväzky}} = \mathbf{0,52}$$

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 hospodárenia

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

$$\text{Nákladovosť} = \frac{\text{náklady celkom}}{\text{výnosy celkom}} = 0,83$$

### 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.

$$\text{Doba obratu ( inkasa ) pohľadávok} = \frac{\text{Pohľadávky krátkodobé netto}}{\text{Tržby} / 365} = 13$$

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 vplyva na platobnú schopnosť podniku. Taktiež je poučné porovnávať platobnú disciplínu odberateľov s vlastnou platobnou disciplínou.

$$\text{Doba obratu ( splatnosti ) záväzkov} = \frac{\text{Krátkodobé záväzky z obch. styku}}{\text{Tržby} / 365} = 51$$

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.

$$\text{Celková zadlženosť} = \frac{\text{Cudzíe zdroje}}{\text{Celkové aktíva}} \times 100 = 80$$

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 zverenú prostriedky.

$$\text{Rentabilita tržieb} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Tržby}} \times 100 = 15,26$$

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

## 5 UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Predstavenstvo spoločnosti VSH development a.s. rozhodlo o zlúčení so spoločnosťou CTR Košice centrum a.s. . Rozhodným dňom je 1.1.2015 od ktorého sa úkony obchodnej spoločnosti CTR Košice centrum a.s., zanikajúcej zlúčením budú z hľadiska účtovníctva považovať za úkony vykonané na účet nástupníckej spoločnosti – VSH Development a.s..

## 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 2014 dosiahla spoločnosť zisk po zdanení vo výške 330.430,28 EUR.

Zisk vo výške 297.383,95 EUR bude preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov a vo výške 33.046,33 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 31.12.2014. 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 18.3.2015.

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 10.4.2015. 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.