

VSH development a.s.

Štúrova 27

Košice 040 01

Správa o overení súladu Výročnej správy s účtovnou závierkou k účtovnému obdobiu od 1.1.2015 do 31.12.2015 v zmysle zákona č. 423/2015 Z.z. § - u 27 odsek 6

Akcionárom, predstavenstvu a dozornej rade spoločnosti VSH development a.s.:

- I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti VSH development a.s. (ďalej len spoločnosť) k 31.12.2015 uvedenú ako príloha výročnej správy, ku ktorej sme dňa 20.3.2016 vydali správu audítora v nasledujúcom znení:

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

pre akcionára, predstavenstvo a dozornú radu spoločnosti VSH development a.s.:

1. Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti VSH development a.s. (ďalej len „spoločnosť“), ktorá zahŕňa súvahu k 31.12.2015, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, prehľad významných účtovných postupov a iné doplňujúce poznámky. Účtovná závierka za predchádzajúce obdobie bola auditovaná iným audítorm, ktorý dňa 10.4.2015 vydal výrok bez výhrad.

Zodpovednosť predstavenstva spoločnosti za účtovnú závierku

2. Predstavenstvo spoločnosti zodpovedá za zostavenie a verné zobrazenie tejto účtovnej závierky v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve. Súčasťou tejto zodpovednosti je navrhnúť, implementovať a udržiavať vnútorné kontroly týkajúce sa zostavenia a verného zobrazenia účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávosti z dôvodu podvodu alebo chyby, zvoliť a uplatňovať vhodné účtovné postupy a urobiť odhady primerané daným okolnostiam.

Zodpovednosť audítora

3. Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Na základe týchto štandardov sme povinní spĺňať etické normy a naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávosti.

TPA AUDIT, s. r. o.

Pribinova 25/4195, 811 09 Bratislava, Slovensko, Tel.: +421 2 57 351 111
E-mail: office@tpa-group.sk, www.tpa-group.sk, IČO: 36 714 879, IČ DPH: SK2022294131
Vedený v obchodnom registri OS Ba I., v odd. Sro, vložka č. 43738/B

Albánsko | Bulharsko | Česká republika | Chorvátsko | Maďarsko | Poľsko | Rakúsko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko

Nezávislý člen Baker Tilly Europe Alliance.

Audit zahŕňa vykonanie audítorských postupov s cieľom získať audítorské dôkazy o sumách a skutočnostiach zverejnených v účtovnej závierke. Výber audítorských postupov závisí od úsudku audítora vrátane zhodnotenia rizík, že účtovná závierka obsahuje významné nesprávnosti z dôvodu podvodu alebo chyby. Pri hodnotení týchto rizík audítor posudzuje vnútorné kontroly spoločnosti týkajúce sa zostavenia a verného zobrazenia účtovnej závierky. Cieľom posúdenia vnútorných kontrol spoločnosti je navrhnúť vhodné audítorské postupy, nie vyjadriť názor na efektívnosť týchto vnútorných kontrol. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných postupov a primeranosti významných odhadov vedenia spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a primeraný základ na vyjadrenie nášho názoru.

Názor

4. Podľa nášho názoru účtovná závierka zobrazuje verne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti VSH development a.s. k 31.12.2015 a výsledky jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.
- II. Overili sme taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedné predstavenstvo spoločnosti. Našou úlohou je vydať na základe overenia stanovisko o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou. Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardami. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje primeraný podklad pre vyjadrenie názoru audítora.
- III. Podľa nášho názoru sú uvedené účtovné informácie uvedené vo výročnej správe vo všetkých významných súvislostiach v súlade s hore uvedenou účtovnou závierkou.

Bratislava, 20.12.2016



TPA AUDIT, s.r.o.
Licencia SKAu č. 304



Ing. Ivan Paule, CA, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 847

VSH development , a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2015

Vypracoval: Gabriela Danková

Schválil: Ing. Juraj Kalaš
JUDr. Martin Saučín



V Košiciach, december 2016

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	7
6	VPLYV SPOLOČNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	7
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	8
13	SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY.....	8

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. Strategicky sa zameriava na prenájom nebytových priestorov - kancelárií v Business Centre Košice. Vďaka svojmu umiestneniu v centre metropoly východného Slovenska tvorí areál BUSINESS CENTRE KOŠICE jednu z hlavných dominánt mesta. Je vzdialený iba 5 minút chôdze od historického centra Košíc, avšak s výbornou dopravnou obsluhou. Areál ponúka vysoký technický a architektonický štandard, služby centrálnej recepcie, reštauračné služby, WiFi a ďalšie s kancelárskymi a komerčnými priestormi s celkovou kapacitou 18.000 m², ktoré sú dlhodobo prenajaté na 90 - 100%.

V roku 2015 rozhodlo predstavenstvo spoločnosti VSH development a.s. o zlúčení so spoločnosťou CTR Košice centrum a.s. za účelom realizácie nového rezidenčného projektu Rezidencia pri radnici v Košiciach, ktorou reaguje na stále rastúci záujem o bývanie v centre Košíc. Rezidencia pri radnici vzniká na severnom okraji historického centra mesta Košice v mestskej časti Košice-Staré mesto, v tesnej blízkosti Námestia maratónu mieru a budovy radnice starého mesta a počítá s výstavbou obchodovateľnej plochy vyše 21 tis. m².

Projekt je charakterizovaný modernou a nadčasovou architektúrou, vysokými štandardmi, átriom plným zelene vo vnútrobloku budovy a dobrou infraštruktúrou s dobrou dopravnou aj pešou dostupnosťou. To budú hlavné benefity projektu Rezidencia pri radnici. Projekt je financovaný čiastočne cudzími a čiastočne vlastnými zdrojmi.

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.

Cieľom spoločnosť v r. 2016 naďalej udržanie maximálnej obsadenosti, rast kvality poskytovaných služieb, efektívne využívanie zdrojov financovania a prispôsobenie sa aktuálnym moderným trendom na trhu nehnuteľností.

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 - manažérske		Tržby kaviarne	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	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	f	g
Slovenská republika	1 602 489	1 522 237	603 396	557 281	26 000	34 179	32 627	0
Maďarská republika	0	0	0	0	51 000	51 000	0	0
Spolu	1 602 489	1 522 237	603 396	557 281	77 000	85 179	32 627	0

Vybrané ukazovatele finančnej analýzy

Ukazovatele likvidity

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

$$\text{Pohotovosť likvidita (Likvidita 1. stupňa)} = \frac{\text{Finančný majetok}}{\text{Krátkodobé záväzky}} = 0,42$$

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. Za vhodnú úroveň sa považuje interval 0,2 až 0,6.

$$\text{Bežná likvidita} = \frac{\text{Finančný majetok} + \text{Krátkodobé pohľadávky}}{\text{Krátkodobé záväzky}} = 0,6$$

(Likvidita 2. stupňa)

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.

$$\text{Celková likvidita} = \frac{(\text{Finančný majetok} + \text{Pohľadávky} + \text{Zásoby})}{\text{Krátkodobé záväzky}} = 0,62$$

(Likvidita 3. stupňa)

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:

$$\text{Nákladovosť} = \frac{\text{náklady celkom}}{\text{výnosy celkom}} = 0,88$$

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.

$$\text{Doba obratu (inkasa) pohľadávok} = \frac{\text{Pohľadávky krátkodobé netto}}{\text{Tržby} / 365} = 11$$

Ukazovateľ vypovedá o tom, ako dlho je majetok podniku viazaný vo forme pohľadávok, teda vyčísl'uje 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.

$$\text{Doba obratu (splatnosti) záväzkov} = \frac{\text{Krátkodobé záväzky z obch. styku}}{\text{Tržby} / 365} = 19$$

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.

$$\text{Celková zadlženosť} = \frac{\text{Cudzie zdroje}}{\text{Celkové aktíva}} \times 100 = 62$$

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

Zadlženosť voči bankám:

Spoločnosť k 31.12.2015 nemala poskytnuté žiadne bankové úvery.

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.

$$\text{Rentabilita aktív (ROA)} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Aktíva}} \times 100 = 1,37$$

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.

$$\text{Rentabilita tržieb} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Tržby}} \times 100 = 13,37$$

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

5 UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

V júli 2016 došlo k podpisu zmluvy s vybraným generálnym dodávateľom stavby - firmou Chemkostav, ktorý je garantom výstavby projektu Rezidencia pri radnici. Aj keď bude stavba kompletne dokončená vo štvrtom kvartáli 2017, už teraz sú predané dve tretiny bytov. V záujme zaistenia plynulej výstavby projektu spoločnosť uzavrela zmluvu o financovaní s Komerčnou bankou Praha.

6 VPLYV SPOLOČNOSTI NA ZAMESTNANOSŤ

Spoločnosť nemá veľký vplyv na zamestnanosť v regióne. Priemerný počet zamestnancov v r.2014 bol 13,08 a v roku 2015 16,67. V roku 2016 predpokladá spoločnosť mierny nárast.

7 VPLYV SPOLOČNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Spoločnosť svojou činnosťou nezaťažuje životné prostredie.

8 INFORMÁCIA O NÁKLADOCH NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nemala žiadne výdavky na oblasť výskumu a vývoja.

9 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.

10 ROZDELENIE ZISKU

V roku 2015 dosiahla spoločnosť zisk po zdanení vo výške 309.797,80 EUR.

Zisk vo výške 278.818,02 EUR bol preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov a vo výške 30.979,78 EUR bol použitý na tvorbu zákonného rezervného fondu.

11 ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Účtovná jednota nemá organizačnú zložku v zahraničí.

12 POPIS VYKONANIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená k poslednému dňu účtovného obdobia 31.12.2015. K tomuto dátumu boli zostavené aj výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu, súvaha v plnom rozsahu, poznámky a prehľad peňažných tokov.

Účtovná závierka bola zostavená dňa 20.3.2016.

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

Účtovná závierka bola overená audítorskou spoločnosťou TPA Horwath A&A, s.r.o. dňa 20.3.2016. Overenie účtovnej závierky bolo vykonané na základe zmluvy o poskytovaní služieb.

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

Táto časť výročnej správy je uvedená v prílohe.

14 SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Táto časť výročnej správy je uvedená v prílohe.