

VSH development , a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2016

Vypracoval: Gabriela Danková

Schválil: Ing. Juraj Kalaš
JUDr. Martin Saučín

V Košiciach, marec 2017

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 ZAMESTNANOSŤ	7
7	VPLYV SPOLOČNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	7
8	INFORMÁCIA O NÁKLADOCH NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	7
9	INFORMÁCIA O NADOBÚDANÍ VLASTNÝCH AKCIÍ	7
10	ROZDELENIE ZISKU	7
11	ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ	7
12	POPIS VYKONANIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY	7
13	SÚVAHA, VÝKAZ ZISKOV A STRÁT, POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE	8
14	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 2016 spoločnosť VSH development a.s. započala výstavbu 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 počíta s výstavbou cca 400 bytov.

Projekt je charakterizovaný modernou a nadčasovou architektúrou, vysokými štandardmi, átriom plným zelene vo vnútrobloku budovy a dobrou infraštruktúrou s dobrou dopravnou aj pešou dostupnosťou. Vymenované benefity projektu Rezidencia pri radnici sa odzrkadľujú v samotnom predaji bytov, keďže ku koncu roka 2016 bolo odpredaných cca 80% bytov. 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 spoločnosti v r. 2017 je naďalej udržanie maximálnej obsadenosti kancelárskych priestorov, odpredaj bytov ešte pred ukončením ich výstavby, 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	1 749 859	1 602 489	622 277	603 396	26 000	26 000	75 129	32 627
Maďarská republika	0	0	0	0	51 000	51 000	0	0
Spolu	1 749 859	1 602 489	622 277	603 396	77 000	77 000	75 129	32 627

Vybrané ukazovatele finančnej analýzy

Ukazovatele likvidity

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

$$\text{Pohotovosť likvidita (Likvidita 1. stupňa)} = \frac{\text{Finančný majetok}}{\text{Krátkodobé záväzky}} = 1,02$$

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.

$$\text{Bežná likvidita} = \frac{\text{Finančný majetok} + \text{Krátkodobé pohľadávky}}{\text{Krátkodobé záväzky}} = 1,05$$

(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.

$$\text{Celková likvidita} = \frac{(\text{Finančný majetok} + \text{Pohľadávky} + \text{Zásoby})}{\text{Krátkodobé záväzky}} = 1,33$$

(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 hodpodárenia

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

$$\text{Nákladovosť} = \frac{\text{náklady celkom}}{\text{výnosy celkom}} = 0,85$$

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.

$$\text{Doba obratu (inkasa) pohľadávok} = \frac{\text{Pohľadávky krátkodobé netto}}{\text{Tržby} / 365} = 8$$

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.

$$\text{Doba obratu (splatnosti) záväzkov} = \frac{\text{Krátkodobé záväzky z obch. styku}}{\text{Tržby} / 365} = 202$$

Ukazovateľ vyčísľuje, 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.

$$\text{Celková zadlženosť} = \frac{\text{Cudzie zdroje}}{\text{Celkové aktíva}} \times 100 = 68$$

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

Zadlženosť voči bankám:

Spoločnosť v roku 2016 mala poskytnutý bankový úver od Komerční banka a.s., Praha – na refinancovanie stavby BCKII.

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.

$$\text{Rentabilita aktív (ROA)} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Aktíva}} \times 100 = 1,17$$

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.

$$\text{Rentabilita tržieb (ROS)} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Tržby}} \times 100 = 12,53$$

Ukazovateľ ROS (Return on Sales) vyjadruje na koľko percent je firma zisková z celkových tržieb.

5 UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

V marci 2017 spoločnosť VSH development a.s. vzhľadom na úspešnosť predaja I. fázy bytov v projekte Rezidencia pri radnici uviedla na trh v rámci II. fázy predaja bytov v projekte Rezidencia pri Radnici ďalších cca 130 bytov.

6 VPLYV SPOLOČNOSTI NA ZAMESTNANOSŤ

Spoločnosť nemá veľký vplyv na zamestnanosť v regióne. Priemerný počet zamestnancov v r.2015 bol 17 a v roku 2016: 21. V roku 2017 predpokladá spoločnosť opäť 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 2016 dosiahla spoločnosť zisk po zdanení vo výške 316 258,- EUR.

Zisk vo výške 284.632,- EUR bude po schválení VZ preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov a vo výške 31.626,- EUR bude použitý na tvorbu zákonného rezervného fondu.

11 ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí.

12 POPIS VYKONANIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená k poslednému dňu účtovného obdobia 31.12.2016. 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 24.2.2017.

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

Účtovná závierka za rok 2015 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.

V súlade s §19 ods.2 zákona o účtovníctve č.431/2002 jediný akcionár obchodnej spoločnosti VSH development , a.s., vykonávajúci pôsobnosť valného zhromaždenia spoločnosti, schválil na rok 2016 audítorskú spoločnosť TPA Horwath A&A, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 36 714 879.

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.