

KTT-INVEST, a.s., Turčianske Teplice

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2016

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
- 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 huteľných 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, fitness, sauna, bazén, solárium
- montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených technických zariadení
- údržba motorových vozidiel a potrieb pre domácnosť
- výskum a vývoj v oblasti prírodných, technických, spoločenských a humanitných vied
- prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na rekondíciu a regeneráciu
- prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

II. Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti a stave majetku za rok 2016

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 2016 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, chýžná, 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, naďalej však modernizovať a zvyšovať ich kapacitu.

Každoročne investuje prostriedky do obnovy alebo rozšírenia technologických zariadení v hotelovom komplexe, do drobných stavebných úprav a inventáru, v roku **2015 -2016** v objeme 521 tis €.

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 2017 a na ďalšie obdobie

Výsledky hospodárskej činnosti dosiahnuté spoločnosťou v roku 2017 principiálne dokumentujú dosahovanie cieľov stanovených predstavenstvom spoločnosti na uvedené obdobie.

Na základe výsledkov dosiahnutých v minulom období bol zostavený finančný plán na rok 2017, s plánovaným objem tržieb je vo výške 2 300 tis €. Spoločnosť pôsobí v kúpeľnom klastri Turčianske Teplice, čo ju predurčuje i naďalej úzko spolupracovať so spol. Slovenské liečebné kúpele Turčianske Teplice, a.s., ktorá začala realizovať v roku 2015 rozsiahlu investičnú akciu - rekonštrukciu priestorov liečebných domov Malá Fatra a Kollár na Grandhotel Elizabeth. Po ukončení prestavby v decembri 2017 je zámerom spoločnosti zrekonštruované budovy odkúpiť do vlastníctva a následne poskytovať na prenájom.

V oblasti zamestnanosti spoločnosť plánuje udržať stav zamestnancov v počte 39 a naďalej zabezpečovať udržiavanie ich odborných a jazykových znalostí.

Rozhodnutím akcionára zo dňa 1.8.2017 došlo k zmenám v štatutárnych orgánoch spoločnosti nasledovne: odvolaniu členov predstavenstva JUDr. Marty Lehnertovej a Miroslava Miretínskeho a zvolenie Róberta Tótha do funkcie predsedu predstavenstva a Mgr. Ľuboša Štvrteckého do funkcie člena predstavenstva, k odvolaniu členov dozornej rady PhDr. Juraja Handzu, Ing. Alexandry Broszovej a Ing. Márie Simonidesovej a zvolenia Júliusa Tótha do funkcie predsedu dozornej rady a Heleny Tóthovej a Tatiany Tóthovej do funkcie členov dozornej rady.

2.2. NÁKLADY, VÝNOSY A HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK

V roku 2016 boli v rámci realizovaných podnikateľských aktivít spoločnosti dosiahnuté nasledovné hospodárske výsledky:

Celkové výnosy spoločnosti v roku 2016 zaznamenali hodnotu **1 900 tis €**, náklady dosiahli hodnotu **1 720 tis €** pri kladnom hospodárskom výsledku **180 tis €**.

Na celkových **výnosoch** sa najväčšou mierou podieľali tržby z predaja služieb a výrobkov v celkovej hodnote 1 828 tis € (v percentuálnom vyjadrení 96,18 % z celkových výnosov dosiahnutých v roku 2016), ktorú predstavovali tržby z prenájmu nehnuteľností v hodnote 1 400 tis € (hlavnej činnosti spoločnosti) a tržby za poskytovanie hotelových prevádzkových služieb vo výške 428 tis €. Ostatné výnosy predstavovali výnosy z predaja technologických zariadení.

Tabuľka č.1

VÝNOSY 2016	v €	v%
Tržby z predaj vlastných výrobkov a služieb	1 827 621	96,18 %
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	72 574	3,82 %
Finančné výnosy	3	0,00 %
Mimoriadne výnosy	0	0,00 %
Výnosy spolu	1 900 198	100 %

Najvýraznejšiu **nákladovú** položku predstavovali odpisy v celkovej čiastke 901 tis. € (52,37 % z celkových nákladov dosiahnutých v roku 2016). Významnou časťou nákladov sa stali taktiež nákladové úroky vo výške 151 tis. € (v percentuálnom vyjadrení 8,78 %). Na zostávajúcej časti nákladov sa podieľali náklady na mzdy a odvody zamestnancov 38 tis. € (22,56 %). Predstavenstvo spoločnosti rozhodlo o odpise rozpracovanej investície hotela Imperiál vo výške 100 tis € (ostatné náklady na hosp. činnosť) z dôvodu realizácie novej investície.

Spoločnosť v priebehu roka 2016 nevynaložila náklady na výskum a vývoj.

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

Tabuľka č. 2

NÁKLADY 2016	v €	v %
Spotreba materiálu a služieb	17 542	1,02 %
Osobné náklady	387 991	22,56 %
Dane a poplatky	13 249	0,77 %
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	900 616	52,37 %
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	196 566	11,43 %
Finančné náklady	150 983	8,78 %
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splaatná a odložená)	52 846	3,07 %
Náklady spolu	1 719 703	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 2016	v €
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	384 231
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 150 890
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splaatná a odložená)	52 846
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti (splaatná a odložená)	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	180 495

2.3. MAJETOK A ZDROJE KRYTIA

K 31. 12. 2016 predstavoval **majetok (aktíva netto)** spoločnosti hodnotu **7 743 tis €**

Rozhodujúcu časť majetku tvorili neobežný majetok v celkovej sume 7 713 tis € (percentuálne 99,61 %) 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 2016	v €	v %
Dlhodobý hmotný, nehmotný majetok	7 712 553	99,61 %
Dlhodobý finančný majetok	0,00	0,00 %
Obežný majetok pohľadávky a finančné účty	25 803	0,33 %
Časové rozlíšenie	4 541	0,06 %
Aktíva spolu	7 742 897	100 %

Hlavnými **zdrojmi krytia majetku** spoločnosti boli vlastné zdroje a to základné imanie v nezmenenej výške (v percentuálnom vyjadrení 1,39 % z celkovej hodnoty zdrojov krytia), zisk minulých rokov a bežného obdobia v celkovej sume 669 tis €, zákonné rezervné fondy vo výške 26 tis € a cudzie zdroje pozostávajúce z bankových úverov v celkovej sume 5 622 tis € a ostatné záväzky v celkovej sume 1 112 tis €. Zvyšnú časť tvorili rezervy vo výške 26 tis €.

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

Tabuľka č.5

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY 2016	v €	v%
Základné imanie	107 306	1,39 %
Zákonné rezervné fondy	25 969	0,34 %
Výsledok hospodárenia minulých rokov	669 079	8,64 %
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	180 495	2,33 %
Záväzky:	6 760 048	87,31 %
z toho rezervy	25 968	0,29 %
bankové úvery	5 621 957	74,73 %
záväzky ostatné (krátkodobé a dlhodobé)	1 112 123	15,77 %
Časové rozlíšenie	0	0,00 %
Pasíva spolu	7 742 897	100 %

2.4. UDALOSTI VÝZNAMNÉHO CHARAKTERU.

V priebehu roka 2016 nedošlo k žiadnym významným udalostiam.

III. Návrh na rozdelenie zisku

Podľa riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2016 spoločnosť vykázala zisk v celkovej výške **180 495,48 €** (slovom stoosemdesiattisícštyristodevät'desiatpäť aj štyridsaťosem centov).

Predstavenstvo navrhuje, aby riadne valné zhromaždenie spoločnosti v zmysle čl. XXI stanov spoločnosti zo dňa 20.9.2016 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 2016 vo výške 180 495,48 € zostane nerozdelený (v spoločnosti) a bude zaúčtovaný na účet 428 – nerozdelený zisk minulých rokov.

IV. Vývoj finančnej situácie za obdobie 2015-2016

Tabuľka č. 6

Štruktúra hospodárskeho výsledku k 31.12.

Náklady	2016	2015
	v €	v €
Spotreba energií, materiálu a služieb	17 542	14 263
Osobné náklady	387 991	365 534
Dane a poplatky	13 249	14 220
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	900 616	895 205
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	196 566	24 056
Finančné náklady	150 983	169 110
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splatná a odložená)	52 846	65 841
Mimoriadne náklady	0	0
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0
Náklady spolu	1 719 703	1 548 229
Výnosy	v €	v €
Tržby z predaj vlastných výrobkov a služieb	1 827 621	1 784 001
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	72 574	0
Finančné výnosy	3	5
Mimoriadne výnosy	0	0
Výnosy spolu	1 900 198	1 784 006
Hospodársky výsledok	2016	2015
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	384 231	470 723
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 150 890	- 169 105
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-	-
Daň z bežnej činnosti (splatná a odložená)	52 846	65 841
Daň z mimoriadnej činnosti (splatná a odložená)	-	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	180 495	235 777

V. Účtovná závierka

Dátum zostavenia: 15.3.2017

Dátum overenia : 30.6.2017

Dátum zostavenia výročnej správy: 29.9.2017



Róbert Tóth
Predseda predstavenstva



Mgr. Ľuboš Štvrčeký
člen predstavenstva

KTT-INVEST, a.s.
SNP 519
039 12 Turčianske Teplice
IČO: 36 436 798 DIČ: 2022106/24