

VSH development , a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2017

==
Vypracoval: Gabriela Danková

Schválil: Ing. Juraj Kalaš
JUDr. Martin Saučín

V Košiciach, apríl 2018

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	VÝZNAMNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY	7
6	UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA	7
7	VPLYV SPOLOČNOSTI NA ZAMESTNANOSŤ	7
8	VPLYV SPOLOČNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	7
9	INFORMÁCIA O NÁKLADOCH NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	7
10	INFORMÁCIA O NADOBÚDANÍ VLASTNÝCH AKCIÍ	7
11	ROZDELENIE ZISKU	7
12	ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ	7
13	POPIS VYKONANIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY	7
14	SÚVAHA, VÝKAZ ZISKOV A STRÁT, POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE	8
15	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 Kaláš

2. Dozorná rada

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

3 HLAVNÝ AKCIONÁR

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

4 VÝVOJ A STAV SPOLOČNOSTI

VSH development a.s. je súčasťou skupiny CTR group Assets 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 na severnom okraji historického centra mesta Košice v mestskej časti Košice-Staré mesto, v tesnej blízkosti Námestia maratónu mieru a budovy radnice starého mesta.

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. 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 ďalších cca 130 bytov. Ku koncu roka 2017 bolo odpredaných cca 90 % bytov. Projekt je financovaný čiastočne cudzími a čiastočne vlastnými zdrojmi.

V súčasnom vysoko konkurenčnom prostredí je rýchle jednanie, aktívne prispôbenie 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. 2018 je naďalej udržanie maximálnej obsadenosti kancelárskych priestorov, odpredaj zostávajúcich bytov ešte pred ukončením ich výstavby, rast kvality poskytovaných služieb, efektívne využívanie zdrojov financovania a prispôbenie 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 (vináreň-kaviareň)	
	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	1 749 886	1 749 859	615 841	622 277	26 465	26 000	52 502	75 129
Maďarská republika	0	0	0	0	51 000	51 000	0	0
Spolu	1 749 886	1 749 859	615 841	622 277	77 465	77 000	52 502	75 129

Vybrané ukazovatele finančnej analýzy

Ukazovatele likvidity

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

$$\text{Pohotovosť likvidita (Likvidita 1. stupňa)} = \frac{\text{Finančný majetok}}{\text{Krátkodobé záväzky}} = 0,03$$

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.

$$\text{Bežná likvidita} = \frac{\text{Finančný majetok} + \text{Krátkodobé pohľadávky}}{\text{Krátkodobé záväzky}} = 0,04$$

(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.

$$\text{Celková likvidita} = \frac{(\text{Finančný majetok} + \text{Pohľadávky} + \text{Zásoby})}{\text{Krátkodobé záväzky}} = 1,12$$

(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:

$$\text{Nákladovosť} = \frac{\text{náklady celkom}}{\text{výnosy celkom}} = 0,97$$

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.

$$\text{Doba obratu (inkasa) pohľadávok} = \frac{\text{Pohľadávky krátkodobé netto}}{\text{Tržby} / 365} = 26,68$$

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

$$\text{Doba obratu (splatnosti) záväzkov} = \frac{\text{Krátkodobé záväzky z obch. styku*}}{\text{Tržby} / 365} = 317$$

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. (pri výpočte boli vylúčené záväzky súvisiace s projektom RPR – zádržné a zálohy na byty prijaté od budúcich kupujúcich).

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.

$$\text{Celková zadlženosť} = \frac{\text{Cudzíe zdroje}}{\text{Celkové aktíva}} \times 100 = 75$$

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, ktorý v roku 2017 splácala podľa dohodnutých splátok.

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.

$$\text{Rentabilita aktív (ROA)} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Aktíva}} \times 100 = 1,00$$

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.

$$\text{Rentabilita tržieb (ROS)} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Tržby}} \times 100 = 14,74$$

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

5 VÝZNAMNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY

Podľa vyjadrenia vedenia spoločnosti VSH development a.s. významné riziká a neistoty nie sú.

6 UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Na stavbe projektu Rezidencia pri Radnici prebiehajú dokončovacie práce a pomaly sa schyluje ku kolaudácii.

7 VPLYV SPOLOČNOSTI NA ZAMESTNANOSŤ

Spoločnosť nemá veľký vplyv na zamestnanosť v regióne. Priemerný počet zamestnancov v r.2016 bol 22 a v roku 2017: 26. V roku 2018 spoločnosť nepredpokladá nárast zamestnanosti.

8 VPLYV SPOLOČNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Spoločnosť svojou činnosťou nezaťažuje životné prostredie.

9 INFORMÁCIA O NÁKLADOCH NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nemala žiadne výdavky na oblasť výskumu a vývoja.

10 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.

11 ROZDELENIE ZISKU

V roku 2017 dosiahla spoločnosť zisk po zdanení vo výške 367 770,- EUR.

Zisk vo výške 330.993,- EUR bude po schválení VZ preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov a vo výške 36.777,- EUR bude použitý na tvorbu zákonného rezervného fondu.

12 ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí.

13 POPIS VYKONANIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená k poslednému dňu účtovného obdobia 31.12.2017.

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 27.3.2018.

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

Účtovná závierka za rok 2016 bola overená audítorskou spoločnosťou TPA AUDIT, s.r.o. dňa 26.4.2017. 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 2017 audítorskú spoločnosť TPA AUDIT, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 36 714 879.

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

Táto časť výročnej správy je uvedená v prílohe.

15 SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Táto časť výročnej správy je uvedená v prílohe.