

KTT-INVEST, a.s., Turčianske Teplice

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2017

Materiál na valné zhromaždenie spoločnosti

I. Základné údaje o spoločnosti

<i>Obchodné meno:</i>	KTT-INVEST, a.s.
<i>Sídlo:</i>	SNP 519, 039 12 Turčianske Teplice
<i>IČO:</i>	36 436 798
<i>Deň vzniku:</i>	3.12.2005
<i>Štatutárny orgán:</i>	Róbert Tóth - predseda predstavenstva Mgr. Ľuboš Štvrtecký - 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 hnutel'ných 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 2017

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 2017 nedošlo k žiadnej zmene základného imania. Rozhodnutím jediného akcionára dňa 1.8.2017 boli zvolení noví členovia predstavenstva a dozornej rady.

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, chyžná, 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 -2017** 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 2018 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 2018, s plánovaným objemom tržieb je vo výške 2 100 tis € z hlavnej činnosti- prenájmu nehnuteľností so zariadením a za služby spojené s užívaním nehnuteľností, upratovacie, technické, záhradnícke a čašnícke činnosti . 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 Royal Palace****. Plánovaný zámer spoločnosti zrekonštruované budovy odkúpiť do vlastníctva a následne poskytovať na prenájom po ukončení prestavby v decembri 2017, nebol uskutočnený.

V oblasti zamestnanosti spoločnosť plánuje udržať stav zamestnancov v počte 47 a naďalej zabezpečovať udržiavanie ich odborných a jazykových znalostí.

2.2. NÁKLADY, VÝNOSY A HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK

V roku 2017 boli v rámci realizovaných podnikateľských aktivít spoločnosti dosiahnuté nasledovné hospodárske výsledky:

Celkové výnosy spoločnosti v roku 2017 zaznamenali hodnotu **1 901 tis €**, náklady dosiahli hodnotu **1 683 tis €** pri kladnom hospodárskom výsledku **218 tis €**.

Na celkových **výnosoch** sa najväčšou mierou podieľali tržby z predaja služieb a výrobkov v celkovej hodnote 1 896 tis € (v percentuálnom vyjadrení 99,72 % z celkových výnosov dosiahnutých v roku 2017), ktorú predstavovali tržby z prenájmu nehnuteľností v hodnote 1 400 tis € (hlavnej činnosti spoločnosti) a tržby za poskytovanie hotelových prevádzkových služieb vo výške 496 tis €. Ostatné výnosy predstavovali výnosy z predaja technologických zariadení.

Tabuľka č.1

VÝNOSY 2017	v €	v%
Tržby z predaj vlastných výrobkov a služieb	1 895 601	99,72 %
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	5 317	0,28 %
Finančné výnosy	0	0,00 %
Mimoriadne výnosy	0	0,00 %
Výnosy spolu	1 900 918	100 %

Najvýraznejšiu **nákladovú** položku predstavovali odpisy v celkovej čiastke 898 tis. € (53,34 % z celkových nákladov dosiahnutých v roku 2017). Významnou časťou nákladov sa stali taktiež nákladové úroky vo výške 134 tis. € (v percentuálnom vyjadrení 7,98 %). Na zostávajúcej časti nákladov sa podieľali náklady na mzdy a odvody zamestnancov 511 tis. € (30,39 %). Spoločnosť v priebehu roka 2017 nevynaložila náklady na výskum a vývoj.

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

Tabuľka č. 2

NÁKLADY 2017	v €	v %
Spotreba materiálu a služieb	43 296	2,57 %
Osobné náklady	511 324	30,39 %
Dane a poplatky	13 445	0,80 %
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	897 500	53,34 %
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	25 528	1,52 %
Finančné náklady	134 273	7,98 %
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splaatná a odložená)	57 140	3,40 %
Náklady spolu	1 682 506	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 2017	v €
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	409 825
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 134 273
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splaatná a odložená)	57 140
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti (splaatná a odložená)	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	218 412

2.3. MAJETOK A ZDROJE KRYTIA

K 31. 12. 2017 predstavoval **majetok (aktíva netto)** spoločnosti hodnotu **6 939 tis €**

Rozhodujúcu časť majetku tvorili neobežný majetok v celkovej sume 6 815 tis € (percentuálne 98,22 %) 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 2017	v €	v %
Dlhodobý hmotný, nehmotný majetok	6 815 053	98,22 %
Dlhodobý finančný majetok	0,00	0,00 %
Obežný majetok pohľadávky a finančné účty	120 793	1,74 %
Časové rozlíšenie	2 945	0,04 %
Aktíva spolu	6 938 791	100 %

Hlavnými **zdrojmi krytia majetku** spoločnosti boli vlastné zdroje a to základné imanie v nezmenenej výške (v percentuálnom vyjadrení 1,55 % z celkovej hodnoty zdrojov krytia), zisk minulých rokov a bežného obdobia v celkovej sume 850 tis €, zákonné rezervné fondy vo výške 26 tis € a cudzie zdroje pozostávajúce z bankových úverov v celkovej sume 4 927 tis € a ostatné záväzky v celkovej sume 753 tis €. Zvyšnú časť tvorili rezervy vo výške 38 tis €.

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

Tabuľka č.5

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY 2017	v €	v%
Základné imanie	107 306	1,55 %
Zákonné rezervné fondy	25 969	0,37 %
Výsledok hospodárenia minulých rokov	849 574	12,24 %
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	218 412	3,15 %
Záväzky:	5 737 530	82,69 %
z toho rezervy	37 820	0,55 %
bankové úvery	4 927 157	71,01 %
záväzky ostatné (krátkodobé a dlhodobé)	752 553	10,85 %
Časové rozlíšenie	0	0,00 %
Pasíva spolu	6 938 791	100 %

2.4. UDALOSTI VÝZNAMNÉHO CHARAKTERU.

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.

III. Návrh na rozdelenie zisku

Podľa riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2017 spoločnosť vykázala zisk v celkovej výške **218 412,43 €** (slovom dvestoosemnásťštyristodvanásť aj štyridsaťtri 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 2017 vo výške 218 412,43 € zostane nerozdelený (v spoločnosti) a bude zaúčtovaný na účet 428 – nerozdelený zisk minulých rokov.

IV. Vývoj finančnej situácie za obdobie 2016-2017

Tabuľka č. 6

Štruktúra hospodárskeho výsledku k 31.12.

Náklady	2017 v €	2016 v €
Spotreba energií, materiálu a služieb	43 296	17 542
Osobné náklady	511 324	387 991
Dane a poplatky	13 445	13 249
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	897 500	900 616
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	25 528	196 566
Finančné náklady	134 273	150 983
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splatná a odložená)	57 140	52 846
Mimoriadne náklady	0	0
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0
Náklady spolu	1 682 506	1 719 703
Výnosy	v €	v €
Tržby z predaj vlastných výrobkov a služieb	1 895 601	1 827 621
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	5 317	72 574
Finančné výnosy	0	3
Mimoriadne výnosy	0	0
Výnosy spolu	1 900 918	1 900 198
Hospodársky výsledok	2017	2016
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	409 825	384 231
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 134 273	- 150 890
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-	-
Daň z bežnej činnosti (splatná a odložená)	57 140	52 846
Daň z mimoriadnej činnosti (splatná a odložená)	-	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	218 412	180 495

V. Účtovná závierka

Dátum zostavenia: 9.4.2018

Dátum overenia : 4.6.2018

Dátum zostavenia výročnej správy: 3.10.2018



Róbert Tóth
Predseda predstavenstva



Mgr. Ľuboš Štvrtecký
člen predstavenstva