

**VSH development , a.s.**

# **VÝROČNÁ SPRÁVA**

# **2018**

Vypracoval: Gabriela Danková

Schválil: Ing. Juraj Kalaš  
JUDr. Martin Saučín

**V Košiciach, jún 2019**

## OBSAH

1	ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI .....	3
2	ORGÁNY SPOLOČNOSTI A RIADENIE SPOLOČNOSTI .....	3
3	HĽAVNÝ 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 .....	8
10	INFORMÁCIA O NADOBÚDANÍ VLASTNÝCH AKCIÍ .....	8
11	ROZDELENIE ZISKU .....	8
12	ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ .....	8
13	POPIS VYKONANIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY .....	8
14	SÚVAHA, VÝKAZ ZISKOV A STRÁT, POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE.....	8
15	SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY .....	9

## **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 Assets GmbH, Lustenau, Rakúsko

## **4 VÝVOJ A STAV SPOLOČNOSTI**

VSH development a.s. je súčasťou skupiny CTR Holding Assets GmbH. 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 dominant 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 m<sup>2</sup>, ktoré sú dlhodobo prenajaté na 90 - 100%.

V roku 2018 bola skolaudovaná stavba projektu „Rezidencia pri radnici“ 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, átrom plným zelene vo vnútrobloku budovy a dobrou infraštruktúrou s dobrou dopravnou aj pešou

dostupnosťou. Vymenované benefity projektu Rezidencia pri radnici sa odzrkadlili v samotnom predaji bytov.

Ku koncu roka 2018 bolo odpredaných cca 90,5 % bytov a parkovacích parkovacích miest. Projekt bol 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 znamenitá. Ukazovatele finančnej analýzy sa výrazne zlepšili v roku 2018 oproti roku 2017.

Cieľom spoločnosti v r. 2019 je naďalej udržanie maximálnej obsadenosti kancelárskych priestorov, odpredaj zostávajúcich bytov, 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 predaja vlastných výrobkov		Výnosy z nehnuteľností na predaj		Tržby z prenájmu nehnuteľností		Služby spojené s prenájomom nehnuteľností		Služby - manažérske		Tržby (vináreň-kaviareň)	
	BÚO	BPÚO	BÚO	BPÚO	BÚO	BPÚO	BÚO	BPÚO	BÚO	BPÚO	BÚO	BPÚO
a	b	c	b	c	b	c	d	e	f	g	f	g
Slovenská republika	34 237 992	0	457 006	0	1 710 041	1 749 886	596 564	615 841	27 380	26 465	49 905	52 502
Maďarská republika	0	0	0	0	0	0	0	0	51 000	51 000	0	0
<b>Spolu</b>	<b>34 237 992</b>	<b>0</b>	<b>457 006</b>	<b>0</b>	<b>1 710 041</b>	<b>1 749 886</b>	<b>596 564</b>	<b>615 841</b>	<b>78 380</b>	<b>77 465</b>	<b>49 905</b>	<b>52 502</b>

BO – bežné účtovné obdobie

BPÚO – bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

### Vybrané ukazovatele finančnej analýzy

#### Ukazovatele likvidity

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

$$\text{Pohotová likvidita ( Likvidita 1. stupňa )} = \frac{\text{Finančný majetok}}{\text{Krátkodobé záväzky}} = 0,35$$

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.

Hodnota sa nachádza v odporúčanom intervale, oproti minulému roku sa hodnota zvýšila o 0,32 jednotiek.

$$\text{Bežná likvidita ( Likvidita 2. stupňa )} = \frac{\text{Finančný majetok} + \text{Krátkodobé pohľadávky}}{\text{Krátkodobé záväzky}} = 2,56$$

Bežnú likviditu nazývame aj likviditu 2. stupňa. Čitateľ zlomku je rozšírený o krátkodobé pohľadávky. Je vhodné vylúčiť pri výpočte nevyhnutné 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.

Hodnota bežnej likvidity je vyššia ako horná hodnota intervalu, oproti minulému roku sa hodnota zvýšila až o 2,52.

$$\text{Celková likvidita ( Likvidita 3. stupňa )} = \frac{(\text{Finančný majetok} + \text{Pohľadávky} + \text{Zásoby})}{\text{Krátkodobé záväzky}} = 3,52$$

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.

Takisto aj hodnota celkovej likvidity sa nenachádza v odporúčanom intervale. Tento rok, oproti minulému roku hodnota narástla o 2,4. Obežné aktíva teda prekrývajú krátkodobé záväzky 3,52 krát.

### Ukazovateľ efektívnosti hodpodárenia

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

$$\text{Nákladovosť} = \frac{\text{náklady celkom}}{\text{výnosy celkom}} = 0,68$$

Pre finančnú stabilitu firmy je dôležité, aby hodnota ukazovateľa bola nižšia ako 1, čiže celkové náklady sú nižšie ako tržby, prípadne výnosy. Hodnota, takisto ako v roku 2017, tak aj v roku 2018 je nižšia ako 1, dokonca poklesla.

### 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.

$$\text{Doba obratu ( inkasa ) pohľadávok} = \frac{\text{Pohľadávky krátkodobé netto}}{\text{Tržby} / 365} = \mathbf{64,43}$$

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.

Oproti minulému roku sa hodnota zvýšila takmer 2,5 násobne. Zvýšenie hodnoty ukazovateľa je zapríčinený krátkodobou pôžičkou poskytnutou prepojenej účtovnej jednotke.

$$\text{Doba obratu (splätnosti) záväzkov} = \frac{\text{Krátkodobé záväzky z obch. styku*}}{\text{Tržby} / 365} = \mathbf{12,9}$$

Ukazovateľ vyčísl'uje, 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).

Podniku v priemere trvá 12,9 dní uhradiť svoje záväzky.

#### Ukazovatele finančnej závislosti – zadlženosti

Tieto ukazovatele informujú o miere zadlženosti 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.

$$\text{Celková zadlženosť} = \frac{\text{Cudzie zdroje}}{\text{Celkové aktíva}} \times 100 = \mathbf{44,9}$$

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 2018 splácala podľa dohodnutých splátok.

Hodnota zadlženosti sa znížila o 30,1.

#### 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.

$$\text{Rentabilita aktív ( ROA )} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Aktíva}} \times 100 = \mathbf{19,28}$$

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.

Oproti roku 2017 sa hodnota ROA zvýšila o 18,28. Každé 1€ celkového majetku prinieslo firme 1928 centov čistého zisku, čo je v prepočte 19,28 €.

$$\text{Rentabilita vlastného kapitálu ( ROE )} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Vlastný kapitál}} \times 100 = \mathbf{34,96}$$

Vyjadruje zhodnotenie vlastného kapitálu (vlastného imania). Hodnota by sa mala pohybovať nad 10%.

Hodnota sa zvýšila od roku 2017 približne o 30.

$$\text{Rentabilita tržieb ( ROS )} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Tržby}} \times 100 = \mathbf{13,27}$$

Ukazovateľ ROS (Return on Sales) vyjadruje na koľko percent je firma zisková z celkových tržieb. Hodnota oproti roku 2017 mierne poklesla.

Čistý zisk tvorí z tržieb 13,27%.

## **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**

Po skončení účtovného obdobia spoločnosť postupne odpredáva byty a parkovacie miesta neodpredané ku 31.12.2018. Dňa 30.5.2019 bol splatený bankový úver. Okrem spomínaných nenastali žiadne ďalšie udalosti osobitného významu.

## **7 VPLYV SPOLOČNOSTI NA ZAMESTNANOSŤ**

Spoločnosť nemá veľký vplyv na zamestnanosť v regióne. Priemerný počet zamestnancov v r.2017 bol 26 a v roku 2018: 29. V roku 2019 spoločnosť predpokladá mierny 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 2018 dosiahla spoločnosť zisk po zdanení vo výške 4 926 796,66 EUR.

Zisk vo výške 4 757 107,43 EUR bude po schválení VZ preúčtovaný na nerozdelný zisk minulých rokov a vo výške 169.689,23 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 31.12.2018. 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 28.2.2019.

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

Účtovná závierka za rok 2017 bola overená audítorskou spoločnosťou TPA AUDIT, s.r.o. dňa 30.4.2018. 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 2018 audítorskú spoločnosť TPA AUDIT, s.r.o., Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 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.