

KTT-INVEST, a.s., Turčianske Teplice

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2018

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: 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 hnuťel'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, fitnes, 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 2018

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. Rozhodnutím jediného akcionára dňa 1.8.2017 boli zvolení noví členovia predstavenstva a dozornej rady. V priebehu roka 2018 nedošlo k žiadnej zmene základného imania ani štatutárnych orgánov.

Zámerom spoločnosti a zároveň predmetom hlavnej činnosti v priebehu 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 priebehu 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 skvalitňovala poskytované služby spojené s prenájomom, flexibilne sa prispôbovala 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 -2018** v objeme 521 tis €.

V súvislosti so skvalitňovaním služieb spojených s prenájmom nehnuteľností (upratovacie, technické, záhradnícke a čašnícke činnosti) spoločnosť zvýšila počet zamestnancov z plánovaných 47 na 89.

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 2019 a na ďalšie obdobie

Výsledky hospodárskej činnosti dosiahnuté spoločnosťou v roku 2018 principiálne dokumentujú dosahovanie cieľov stanovených predstavenstvom spoločnosti na uvedené obdobie.

Spoločnosť pôsobí v cestovnom ruchu na území Turčianske Teplice, čo ju predurčuje i naďalej úzko spolupracovať so spol. Slovenské liečebné kúpele Turčianske Teplice, a.s., Spoločnosť sa rozhodla zrušiť prenájom centra Aquapark a následne zriadiť a prevádzkovať vlastnú prevádzku: centrum Spa a Aquapark. Na základe tohto rozhodnutia uzavrela so spoločnosťou Slovenské liečebné kúpele Turčianske Teplice, a.s kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecných bremien dňa 21.12.2018, ktorou nadobúda do svojho výlučného vlastníctva hnuťelný a nehnuteľný majetok areálu Spa centra a to dňom 1.2.2019. Týmto dňom otvorila prevádzku Spa a Aquapark za účelom :

- prevádzkovania zariadení slúžiacich na regeneráciu.
- Poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu
- Prevádzkovania športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu.

S súvislosťou s otvorením novej prevádzky v oblasti zamestnanosti spoločnosť plánuje prijať nových zamestnancov a udržať stav v počte 40.

2.2. NÁKLADY, VÝNOSY A HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK

V roku 2018 boli v rámci realizovaných podnikateľských aktivít spoločnosti dosiahnuté nasledovné hospodárske výsledky:

Celkové výnosy spoločnosti v roku 2018 zaznamenali hodnotu **1 954 tis €**, náklady dosiahli hodnotu **2 055 tis €** pri zápornom hospodárskom výsledku **-101 tis €**.

Na celkových **výnosoch** sa podieľali tržby z predaja služieb a výrobkov v celkovej hodnote 1 954 tis € (v percentuálnom vyjadrení 100 %), ktorú predstavovali tržby z prenájmu nehnuteľností v hodnote 1 000 tis € (hlavnej činnosti spoločnosti) a tržby za poskytovanie hotelových prevádzkových služieb vo výške 954 tis €. Ostatné výnosy predstavovali výnosy z predaja technologických zariadení.

Tabuľka č.1

VÝNOSY 2018	v €	v%
Tržby z predaj vlastných výrobkov a služieb	1 954 301	100,00 %
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	0,00 %
Finančné výnosy	0	0,00 %
Mimoriadne výnosy	0	0,00 %
Výnosy spolu	1 954 301	100 %

Najvýraznejšiu **nákladovú** položku predstavovali osobné náklady celkovej čiastke 991 tis. € (48,22 % z celkových nákladov dosiahnutých v roku 2018). Významnou časťou nákladov sa stali taktiež nákladové úroky vo výške 117 tis. € (v percentuálnom vyjadrení 5,7 %), Na zostávajúcej časti nákladov sa podieľali odpisy 895 tis. € (43,56 %). Spoločnosť v priebehu roka 2018 nevynaložila náklady na výskum a vývoj.

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

Tabuľka č. 2

NÁKLADY 2018	v €	v %
Spotreba materiálu a služieb	38 304	1,86 %
Osobné náklady	990 960	48,22 %
Dane a poplatky	14 858	0,72 %
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	895 066	43,56 %
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	24 877	1,21 %
Finančné náklady	117 180	5,70 %
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splatná a odložená)	-26 352	-1,27 %
Náklady spolu	2 054 893	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 2018	v €
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-9 764
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-117 180
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splatná a odložená)	-26 352
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti (splatná a odložená)	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-100 592

2.3. MAJETOK A ZDROJE KRYTIA

K 31. 12. 2018 predstavoval **majetok (aktíva netto)** spoločnosti hodnotu **6 199 tis €**

Rozhodujúcu časť majetku tvorili neobežný majetok v celkovej sume 5 920 tis € (percentuálne 95,5 %) 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 2018	v €	v %
Dlhodobý hmotný, nehmotný majetok	5 919 988	95,50 %
Dlhodobý finančný majetok	0,00	0,00 %
Obežný majetok pohľadávky a finančné účty	190 851	3,08 %
Časové rozlíšenie	87 837	1,42 %
Aktíva spolu	6 198 676	100 %

Hlavnými **zdrojmi krytia majetku** spoločnosti boli vlastné zdroje a to základné imanie v nezmenenej výške (v percentuálnom vyjadrení 1,73 % z celkovej hodnoty zdrojov krytia), zisk minulých rokov a bežného obdobia v celkovej sume 1 068 tis €, zákonné rezervné fondy vo výške 26 tis € a cudzie zdroje pozostávajúce z bankových úverov v celkovej sume 4 232 tis €, dlhodobej pôžičky a ostatných záväzkov v celkovej sume 807 tis €. Zvyšnú časť tvorili krátkodobé rezervy vo výške 59 tis €.

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

Tabuľka č.5

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY 2018	v €	v%
Základné imanie	107 306	1,73 %
Zákonné rezervné fondy	25 969	0,42 %
Výsledok hospodárenia minulých rokov	1 067 986	17,23 %
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-100 592	-1,62 %
Záväzky:	5 098 007	82,24 %
z toho rezervy	58 974	0,95 %
bankové úvery	4 232 357	68,28 %
Ostatné pôžičky dlhodobé	550 000	8,87 %
záväzky ostatné (krátkodobé a dlhodobé)	256 676	4,14 %
Časové rozlíšenie	0	0,00 %
Pasíva spolu	6 198 676	100 %

2.4. UDALOSTI VÝZNAMNÉHO CHARAKTERU.

Rozhodnutím predstavenstva zo dňa 3.1.2019, spoločnosť zriaduje prevádzku Spa a Aquapark dňa 1.2.2019 za účelom:

- prevádzkovania zariadení slúžiacich na regeneráciu.
- Poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu
- Prevádzkovania športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu.

Dňom 1.2.2019 nadobúda do výlučného vlastníctva huteľný a nehnuteľný majetok Spa centra na základe kúpnej zmluvy (viď bod 2.1.2)

III. Návrh na úhradu straty

Podľa riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2018 spoločnosť vykázala stratu v celkovej výške **100 591,78 €** (slovom stotisícpäťstodeväťdesiatjeden eur aj sedemdesiatosem 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 stratu spoločnosti vykázанú za rok 2018 vo výške 100 591,78 € pokryje z nerozdeleného zisku spoločnosti za rok 2009.

IV. Vývoj finančnej situácie za obdobie 2017-2018

Tabuľka č. 6

Štruktúra hospodárskeho výsledku k 31.12.

Náklady	2017 v €	2018 v €
Spotreba energií, materiálu a služieb	43 296	38 304
Osobné náklady	511 324	990 960
Dane a poplatky	13 445	14 858
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	897 500	895 066
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	25 528	24 877
Finančné náklady	134 273	117 180
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splatná a odložená)	57 140	-26 352
Mimoriadne náklady	0	0
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0
Náklady spolu	1 682 506	2 054 893
Výnosy	v €	v €
Tržby z predaj vlastných výrobkov a služieb	1 895 601	1 954 301
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	5 317	0
Finančné výnosy	0	0
Mimoriadne výnosy	0	0
Výnosy spolu	1 900 918	1 954 301
Hospodársky výsledok	2017	2018
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	409 825	-9 764
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 134 273	-117 180
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-	-
Daň z bežnej činnosti (splatená a odložená)	57 140	-26 352
Daň z mimoriadnej činnosti (splatená a odložená)	-	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	218 412	-100 592

V. Účtovná závierka

Dátum zostavenia: 9.5.2019

Dátum overenia : 31.6.2019

Dátum zostavenia výročnej správy: 3.11.2019



.....
Róbert Tóth
Predseda predstavenstva



.....
Mgr. Ľuboš Štvrtecký
člen predstavenstva