

**VSH development , a.s.**

# **VÝROČNÁ SPRÁVA**

# **2019**

Vypracoval: Gabriela Danková

Schválil: Ing. Juraj Kalaš  
JUDr. Martin Saučín

**V Košiciach, apríl 2020**

## 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 .....	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 .....	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 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.

Spoločnosť v roku 2019 dopredávala byty a parkovacie miesta v projekte RPR a začiatkom roka 2020 odpredala posledný byt. Projekt bol 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. Niektoré hodnoty ukazovateľov finančnej analýzy sa výrazne zlepšili iné mierne zhoršili v roku 2019 oproti roku 2018.

Cieľom spoločnosti v r. 2020 je naďalej udržanie maximálnej obsadenosti kancelárskych priestorov, odpredaj posledného bytu a zostávajúcich parkovacích miest, 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 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	3 015 272	34 237 992	48 583	457 006	1 921 819	1 710 041	622 268	596 564	363 947	27 380	46 371	49 905
Maďarská republika	0	0	0	0	0	0	0	0	51 000	51 000	0	0
<b>Spolu</b>	<b>3 015 272</b>	<b>34 237 992</b>	<b>48 583</b>	<b>457 006</b>	<b>1 921 819</b>	<b>1 710 041</b>	<b>622 268</b>	<b>596 564</b>	<b>414 947</b>	<b>78 380</b>	<b>46 371</b>	<b>49 905</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.

$$\text{Pohotová likvidita ( Likvidita 1. stupňa )} = \frac{\text{Finančný majetok}}{\text{Krátkodobé záväzky}} = \mathbf{0,36}$$

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 0,01 jednotiek.

$$\text{Bežná likvidita} = \frac{\text{Finančný majetok} + \text{Krátkodobé pohľadávky}}{\text{Krátkodobé záväzky}} = \mathbf{0,62}$$

**( Likvidita 2. stupňa )** Krátkodobé záväzky

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 nižšia ako dolná hodnota intervalu, oproti minulému roku sa hodnota znížila až o 1,94.

$$\text{Celková likvidita ( Likvidita 3. stupňa )} = \frac{(\text{Finančný majetok} + \text{Pohľadávky} + \text{Zásoby})}{\text{Krátkodobé záväzky}} = \mathbf{0,84}$$

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 poklesla o 2,68. Obežné aktíva teda prekrývajú krátkodobé záväzky 0,84 krát.

**Ukazovateľ efektívnosti hodpodárenia**

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

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

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. Hodnota ukazovateľa v roku 2019 je rovnaká ako v roku 2018.

**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.

$$\text{Doba obratu ( inkasa ) pohľadávok} = \frac{\text{Pohľadávky krátkodobé netto}}{\text{Tržby} / 365} = \mathbf{19,74}$$

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 znížila takmer 3,5 násobne. Zvýšenie hodnoty ukazovateľa je zapríčinený krátkodobou pôžičkou poskytnutou prepojenej účtovnej jednotke.

$$\text{Doba obratu (splatnosti) záväzkov} = \frac{\text{Krátkodobé záväzky z obch. styku}^*}{\text{Tržby} / 365} = 59,66$$

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.

Podniku v priemere trvá 60 dní uhradiť svoje záväzky.

### 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.

$$\text{Celková zadlženosť} = \frac{\text{Cudzie zdroje}}{\text{Celkové aktíva}} \times 100 = 12,31$$

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 2019 splatený v plnej výške.

Hodnota zadlženosti sa znížila o 32,55.

### 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.

$$\text{Rentabilita aktív (ROA)} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Aktíva}} \times 100 = 4,96$$

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 2018 sa hodnota ROA znížila o 14,32. Každé 1€ celkového majetku prinieslo firme 496 centov čistého zisku, čo je v prepočte 4,96 €.

$$\text{Rentabilita vlastného kapitálu ( ROE )} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Vlastný kapitál}} \times 100 = \mathbf{5,66}$$

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

Hodnota klesla o približne o 29,3.

$$\text{Rentabilita tržieb ( ROS )} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Tržby}} \times 100 = \mathbf{13,92}$$

Ukazovateľ ROS (Return on Sales) vyjadruje na koľko percent je firma zisková z celkových tržieb. Hodnota oproti roku 2018 mierne narástla.

Čistý zisk tvorí z tržieb 13,92%.

## **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**

Koncom roka 2019 sa v Číne začal šíriť nový druh vírusového ochorenia, neskôr označený ako COVID-19 či Koronavírus, ktorý sa následne počas prvých mesiacov roka 2020 rozšíril celosvetovo. Spoločnosť nie je momentálne schopná plne posúdiť dôsledky rozšírenia Koronavírusu na jej budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť, avšak v závislosti od ďalšieho vývoja situácie, dopady môžu byť negatívne a významné. Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje táto výročná správa, iné udalosti osobitného významu nenastali

## **7 VPLYV SPOLOČNOSTI NA ZAMESTNANOSŤ**

Spoločnosť nemá veľký vplyv na zamestnanosť v regióne. Priemerný počet zamestnancov v roku 2018: 29 a v roku 2019: 30. K 31.12.2019 zaniklo 13 pracovných pozícií v spoločnosti VSH development a.s. a k 1.1.2020 k vytvoreniu 13 nových pracovných miest v sesterskej spoločnosti CTR Alvinczy s.r.o..

## **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 2019 dosiahla spoločnosť zisk po zdanení vo výške 845.044,- EUR.

Zisk vo výške 845.044,- EUR bude po schválení VZ preúčtovaný na nerozelený zisk minulých rokov.

## **12 ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ**

Účtovná jednota nemá organizačnú zložku v zahraničí.

## **13 POPIS VYKONANIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Účtovná závierka bola zostavená k poslednému dňu účtovného obdobia 31.12.2019. K tomuto dátumu boli zostavené aj výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu, súvaha v plnom rozsahu a poznámky.

Účtovná závierka bola zostavená dňa 28.2.2020.

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

Účtovná závierka za rok 2018 bola overená audítorskou spoločnosťou TPA AUDIT, s.r.o. dňa 5.8.2019. 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 2019 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.