

KTT-INVEST, a.s., Turčianske Teplice

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2021

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

- prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na rekondíciu a regeneráciu
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na rekondíciu a regeneráciu, fitness, sauna, bazén, solárium
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia

Ostatné činnosti

- čistiace a upratovacie služby
 - ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinných činností
 - 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
 - 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 kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení.
- Uvedené ostatné činnosti spoločnosť v roku 2021 nevykonávala, reps. niektoré vykonávala v minimálnej miere so zanedbateľným vplyvom na realizované činnosti.
- Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

II. Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti a stave majetku za rok 2021

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 2021 nedošlo k žiadnej zmene základného imania ani štatutárnych orgánov.

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 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 prenájom nehnuteľností (upratovacie, technické, záhradnícke a čašnícke činnosti) spoločnosť zvýšila počet zamestnancov z plánovaných 47 na 89.

V nasledujúcom období **od roku 2019** sa Spoločnosť rozhodla zmeniť hlavnú činnosť a to ukončiť činnosť - prenájom majetku centra Aquapark a následne zriadiť a prevádzkovať vlastnú prevádzku: centrum Spa a Aquapark. Dňom 1.2.2019 otvorila prevádzku Spa a Aquapark za účelom :

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

Na základe doterajších výsledkov hospodárenia spoločnosti KTT-INVEST, a.s. možno konštatovať, že strategické ciele, ktoré boli stanovené pri rozhodovaní o investíciách boli splnené.

Aktuálne obdobie **roku 2020 a 2021** ovplyvnili v značnej miere v rámci Slovenskej republiky opatrenia v súvislosti s bojom proti šíreniu vírusovej choroby COVID-19 spôsobené koronavírusom SARS-CoV-2. , ktoré mali priamy aj nepriamy vplyv na budúcu hospodársku situáciu spoločnosti. Vyhlásením mimoriadnej situácie, núdzového stavu na území SR a na základe opatrení UVZSR spoločnosť povinne uzavrela prevádzku Spa a Aquaparku v termíne od 16.3.2020 do 30.6.2020 a od 15.10.2020 do konca 31.5.2021. Následne bola prevádzka opätovne uzavretá od 8.11.2021 do 18.1.2022 a do 18.2.2022 v obmedzenom režime. Spoločnosť neprepustila v tomto období žiadnych zamestnancov z organizačných dôvodov a plánuje udržať stav v počte 35 kmeňových zamestnancov. Vplyvom uvedených opatrení poklesli tržby za rok 2020 o 46,4 % oproti roku 2019 a za rok 2021 o 60% oproti roku 2019.

2.1.2. Nosné zámery v podnikateľskej činnosti spoločnosti na rok 2022 a na ďalšie obdobie

V období na zostavovanie účtovnej závierky za rok 2021 v rámci Slovenskej republiky pokračovali opatrenia v súvislosti s bojom proti šíreniu vírusovej choroby COVID-19 spôsobené koronavírusom SARS-CoV-2. , ktoré môžu mať naďalej priamy alebo nepriamy vplyv na budúcu hospodársku situáciu spoločnosti. Vyhlásením mimoriadnej situácie, núdzového stavu na území SR a na základe opatrení UVZSR spoločnosť povinne uzavrela prevádzku Spa a Aquaparku v a od 8.11.2021 do 18.2.2022. Vplyvom uvedených opatrení predpokladá pokles tržieb za rok 2022 o 20% oproti roku 2019. Keďže v súčasnosti nie je možné odhadnúť, aké budú ďalšie opatrenia a ako dlho budú v účinnosti, nemožno konkrétne dopady v súčasnosti spoľahlivo určiť. Na základe vyhodnotenia všetkých aktuálne dostupných informácií však predpokladáme nepretržitý chod spoločnosti.

2.2. NÁKLADY, VÝNOSY A HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK

V roku 2021 boli v rámci realizovaných podnikateľských aktivít spoločnosti dosiahnuté nasledovné hospodárske výsledky:

Celkové výnosy spoločnosti v roku 2021 zaznamenali hodnotu **1 379 tis €**, náklady dosiahli hodnotu **1 915 tis €** pri zápornom hospodárskom výsledku **-536 tis €**.

Na celkových **výnosoch** sa podieľali tržby z predaja služieb a tovaru v celkovej hodnote 1 100 tis € (v percentuálnom vyjadrení 79,77 %), ktorú predstavovali tržby za vstupy do Spa a Aquapark centra (hlavnej činnosti spoločnosti) a tržby za predaj tovarov v baroch a reštauráciách rýchleho občerstvenia. Ostatné výnosy predstavovali dotácie Covid 19 a poistné plnenia.

Tabuľka č.1

VÝNOSY 2021	v €	v%
Tržby z predaja tovaru	244 236	17,71 %
Tržby z predaj vlastných výrobkov a služieb	855 772	62,05 %
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	278 964	20,23 %
Finančné výnosy	264	0,01 %
Mimoriadne výnosy	0	0,00 %
Výnosy spolu	1 379 236	100 %

Najvýraznejšiu **nákladovú** položku predstavovali náklady na služby, energie a materiál celkovej čiastke 462 tis. € (24,15 % z celkových nákladov dosiahnutých v roku 2021). Významnou časťou nákladov sa stali taktiež osobné náklady 545 tis € (28,43%) a nákladové úroky a bankové poplatky vo výške 97 tis. € (v percentuálnom vyjadrení 5,06 %). Na zostávajúcej časti nákladov sa podieľali odpisy 823 tis. € (42,95 %). Spoločnosť v priebehu roka 2021 nevynaložila náklady na výskum a vývoj.

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

Tabuľka č. 2

NÁKLADY 2021	v €	v %
Náklady na predaný tovar	94 444	4,93 %
Spotreba materiálu, energie a služieb	462 493	24,15 %
Osobné náklady	544 595	28,43 %
Dane a poplatky	16 499	0,86 %
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	822 741	42,95 %
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	19 826	1,04 %
Finančné náklady	96 922	5,06 %
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splatná a odložená)	-142 068	-7,42 %
Náklady spolu	1 915 452	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 2021	v €
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-581 626
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-96 658
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splatná a odložená)	-142 068
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti (splatná a odložená)	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-536 216

2.3. MAJETOK A ZDROJE KRYTIA

K 31. 12. 2021 predstavoval **majetok (aktíva netto)** spoločnosti hodnotu **7 413 tis €**

Rozhodujúcu časť majetku tvorili neobežný majetok v celkovej sume 6 764 tis € (percentuálne 91,25 %) tvorený dlhodobým hmotným majetkom. Zvyšnú časť majetku tvorilo časové rozlíšenie, finančné účty, zásoby a pohľadávky.

Štruktúru majetku v absolútnom a percentuálnom vyjadrení obsahuje tabuľka č.4

Tabuľka č.4

MAJETOK 2021	v €	v %
Dlhodobý hmotný, nehmotný majetok	6 763 964	91,25 %
Dlhodobý finančný majetok	0,00	0,00 %
Obežný majetok zásoby, pohľadávky a finančné účty	645 821	8,71 %
Časové rozlíšenie	2 920	0,04 %
Aktíva spolu	7 412 705	100 %

Hlavnými zdrojmi krytia majetku spoločnosti boli vlastné zdroje a to základné imanie v nezmenenej výške (v percentuálnom vyjadrení 1,45 % z celkovej hodnoty zdrojov krytia), výsledky hospodárenia minulých rokov a bežného obdobia v celkovej sume -79 tis €, zákonné rezervné fondy vo výške 26 tis € a cudzie zdroje pozostávajúce z bankových úverov v celkovej sume 3 061 tis €, dlhodobej pôžičky a ostatných záväzkov v celkovej sume 3 723 tis €, ktorých súčasťou je aj dlhodobý záväzok z obstarania majetku Spa centra. Zvyšnú časť tvorili krátkodobé rezervy vo výške 22 tis €.

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

Tabuľka č.5

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY 2021	v €	v%
Základné imanie	107 306	1,45 %
Zákonné rezervné fondy	25 969	0,36 %
Výsledok hospodárenia minulých rokov	457 551	6,18 %
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-536 216	-7,23 %
Záväzky:	7 356 284	99,23 %
z toho rezervy	21 756	0,29 %
bankové úvery	3 061 717	41,30 %
Ostatné pôžičky dlhodobé	550 000	7,42 %
záväzky ostatné (krátkodobé a dlhodobé)	3 722 811	50,22 %
Časové rozlíšenie	1 811	0,02 %
Pasíva spolu	7 412 705	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.

III. Návrh na úhradu straty

Podľa riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2021 spoločnosť vykázala stratu v celkovej výške **536 216,08 €** (slovom päťstotridsaťšesťtisícdeväťstošesťnásť eur aj osem 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 strata spoločnosti vykázaná za rok 2021 vo výške 536 216,08 € bude čiastočne uhradená (v spoločnosti) z nerozdelených ziskov minulých rokov nasledovne:

nerozdelený zisk z roku 2009	15 267,80
nerozdelený zisk z roku 2016	180 495,48
nerozdelený zisk z roku 2017	218 412,43
nerozdelený zisk z roku 2019	43 375,04

spolu úhrada straty vo výške 457 550,75

Zvyšná časť straty vo výške **78 665,33 €** ostane neuhradená.

IV. Vývoj finančnej situácie za obdobie 2019-2021

Tabuľka č. 6

Štruktúra hospodárskeho výsledku k 31.12.

Náklady	2019 v €	2020 v €	2021 v €
Náklady na predaný tovar	185 389	112 679	94 444
Spotreba energií, materiálu a služieb	951 695	740 380	462 493
Osobné náklady	595 714	577 952	544 595
Dane a poplatky	17 032	17 123	16 499
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	840 949	846 574	822 741
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	19 608	20 141	19 826
Zostatková cena HÍM a materiálu	3 966	0	0
Finančné náklady	115 339	106 669	96 922
Daň z príjmov z bežnej činnosti (splaatná a odložená)	12 177	-146 229	-142 068
Mimoriadne náklady	0	0	0
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0	0
Náklady spolu	2 741 869	2 275 289	1 915 452

Výnosy	2019	2020	2021
Tržby z predaja tovaru	450 703	288 567	244 236
Tržby z predaj vlastných výrobkov a služieb	2 319 595	1 194 469	855 772
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	2 646	239 034	278 964
Tržby z predaja HIM a materiálu	12 300	0	0
Finančné výnosy	0	0	264
Mimoriadne výnosy	0	0	0
Výnosy spolu	2 785 244	1 722 070	1 379 236
Hospodársky výsledok	2019	2020	2021
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	170 891	-592 779	-581 626
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-115 339	-106 669	-96 658
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	-	-	-
Daň z bežnej činnosti (splatná a odložená)	12 177	-146 229	-142 068
Daň z mimoriadnej činnosti (splatná a odložená)	-	-	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	43 375	-553 219	-536 216

V. Účtovná závierka

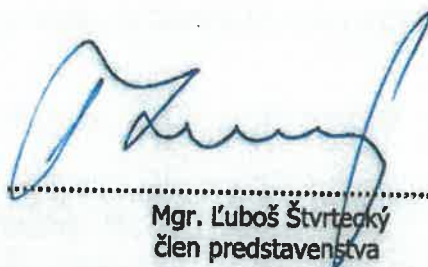
Dátum zostavenia: 10.3.2022

Dátum overenia : 31.3.2022

Dátum zostavenia výročnej správy: 1.8.2022



Róbert Tóth
Predseda predstavenstva



Mgr. Ľuboš Štvrtecký
člen predstavenstva