

EUROCOM Investment, s.r.o.



BEŠEŇOVÁ
TERMÁLNE SRDCE LIPTOVA



Dátum zostavenia: 01. 07. 2023

Dátum schválenia:

Predkladajú:
konatelia

Ing. Igor Rattaj

Ing. Zuzana Ištvánfiová

Ing. Róbert Šmitala



.....
.....
.....

OBSAH

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	4
1.1. Spoločnosť zostavujúca výročnú správu.....	4
1.2. Hlavné predmety činnosti.....	4
1.3. Štatutárne orgány Spoločnosti.....	4
1.4. Štruktúra spoločníkov.....	5
 2. SPRÁVA RIADITEĽOV (KONATEĽOV) SPOLOČNOSTI ZA ROK 2022.....	5
 3. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA SPOLOČNOSTI.....	11
3.1. Vznik Spoločnosti a zhodnotenie predchádzajúcich rokov.....	11
3.2. Postavenie Spoločnosti na trhu.....	17
3.3. Rozvojové plány.....	18
 4. FINANČNÉ HOSPODÁRENIE.....	19
4.1. Vybrané údaje z Účtovnej závierky r. 2020 – 2022.....	19
 5. ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ.....	19
 6. INFORMÁCIA O VÝZNAMNÝCH RIZIKÁCH A NEISTOTÁCH, KTORÝM JE SPOLOČNOSŤ VYSTAVENÁ	20
 7. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA	20
 8. INÉ DOLEŽITÉ INFORMÁCIE.....	20
 9. NÁVRH NA ROZDELENIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA	21

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Spoločnosť zostavujúca výročnú správu

Dátum zostavenia: 01.07.2023

Dátum schválenia:

Predkladá: Ing. Igor Rattaj, Ing. Zuzana Ištvánfiová, Ing. Róbert Šmitala - konatelia

Zostavila spoločnosť:

EUROCOM Investment, s.r.o., Bešeňová č. 136, 034 83 Bešeňová,

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, oddiel Sro, vložka č.

14558/L, IČO: 35 756 985, DIČ: 2021394969 (ďalej „Spoločnosť“)

1.2 Hlavné predmety činnosti

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/
- sprostredkovanie obchodu a služieb
- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností
- prenájom priemyselného tovaru
- prenájom strojov a prístrojov bez obsluhujúceho personálu
- pohostinská činnosť
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach a v chatovej osade triedy 3, v kempingoch triedy 3 a 4
- organizovanie kultúrnych, športových a spoločenských podujatí
- organizovanie seminárov, veľtrhov a výstav
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu
- poľnohospodárstvo a lesníctvo vrátane predaja nespracovaných poľnohospodárskych a lesných výrobkov za účelom spracovania alebo ďalšieho predaja
- vedenie účtovníctva
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov
- elektroenergetika
- správa bytového fondu
- správa nebytového priestoru
- zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov
- zmenárne - nákup peňažných prostriedkov v cudzej mene za slovenskú menu v hotovosti
- výroba tepla, rozvod tepla
- výskum a vývoj v oblasti prírodných a technických vied
- prevádzkovanie športových zariadení
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- prípravné práce k realizácii stavby
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- inžinierske činnosti, technické testovanie a analýzy

1.3 Štatutárne orgány Spoločnosti

Počas písania výročnej správy prišlo v spoločnosti k zmene štatutárneho orgánu

Konatelia od 1.7.2023 : Ing. Igor Rattaj, Ing. Zuzana Ištvánfiová, Ing. Róbert Šmitala

Konatelia do 30.6.2023: Ing. Igor Rattaj, Ing. Jozef Hodek, Ing. Igor Mráz

1.4 Štruktúra spoločníkov

TMR Parks a.s. – jediný spoločník od 13.4.2022,
Výška splateného vkladu 9 360 137 EUR

2. SPRÁVA KONATEĽOV SPOLOČNOSTI ZA ROK 2022

Vodný park Bešeňová sa nachádza v srdci Slovenska, v čarokrásnom prostredí Liptova, v kúpeľnej dedinke Bešeňová. Vznikol na báze horúcich prameňov liečivých vôd, ktoré vyvierajú z hĺbky 1987 metrov. Voda sa na povrch dostáva prostredníctvom vrtu vybudovaného v roku 1987 o teplote 60,5 °C. Voda pôsobí blahodarne na pohybové i dýchacie ústrojenstvo a napomáha pri liečbe urologických problémov. Má priaznivé kozmetické účinky a pozitívne vplýva aj na psychiku. Postupným budovaním a rozsiahlymi investíciami sa Vodný park Bešeňová zaradil medzi najvýznamnejšie strediská cestovného ruchu na Slovensku s celoročnou prevádzkou. Svojim hosťom ponúka po celý rok kvalitné relaxačné, ubytovacie, stravovacie a zábavné služby.

HISTÓRIA



Pokiaľ rok 2005 bol pre Spoločnosť investičným rokom, v roku 2006 sa začali naplňovať očakávania z hľadiska nárastu tržieb a celkového hospodárskeho výsledku. Thermal park Bešeňová navštívilo v roku 2006 viac ako 450 000 hostí. Nárast tržieb a počet návštevníkov za rok 2006 pokračoval aj v roku 2007, keď moderný areál navštívilo vyše 480-tisíc hostí. Tržby za rok 2007 dosiahli vyše 200 miliónov korún. Rok 2008 bol najúspešnejším v doterajšej histórii Thermal parku Bešeňová, areál navštívilo vyše 600-tisíc hostí. Najviac návštevníkov Thermal parku tvoria klienti z Poľska, Českej republiky, Slovenska a ďalších krajín Európskej únie. Významnú časť tvoria aj hostia z krajín ako je Rusko, Ukrajina, Bielorusko a pobaltské krajiny. Maximálna denná kapacita v lete je 5 500 návštevníkov.

Thermal park svojim hosťom ponúka po celý rok kvalitné relaxačné, ubytovacie, stravovacie a zábavné služby.



Spoločnosť Eurocom Investment, s.r.o., Bešeňová začala s celkovou rekonštrukciou, novou výstavbou a rozšírením areálu Thermal parku Bešeňová v máji 2005. Investície do 1. etapy výstavby predstavovali 300 miliónov Sk, z toho 33 miliónov Spoločnosť čerpala zo štrukturálnych fondov Európskej únie. Od leta 2006, kedy bola kolaudácia 1. etapy, Thermal park Bešeňová rozšíril ponuku svojich služieb takmer päťnásobne. Celkovú plochu Thermal parku tvorí v súčasnosti 6 hektárov aj s parkovacími plochami, z toho tretina hektára je vodná plocha.

V roku 2006 sa začala 2. etapa výstavby v Thermal parku Bešeňová, ktorá bola rozdelená na tri fázy:

- 1) V prvej fáze** došlo ku kompletnej rekonštrukcii vonkajších bazénov, úprave chodníkov, osvetlenia v areáli, výstavbe nových prístupových komunikácií, parkovísk a odstavných plôch. V 3 vnútorných nerezových bazénoch je čistá pitná voda. V krytom bazénovom komplexe sa nachádza sedací relaxačný bazén, veľký plavecký bazén s nerezovým tobogánom a bazén pre deti. Súčasťou tohto komplexu je celoročne otvorené átrium s 2 whirlpoolmi pod holým nebom. V sedacom bazéne je podvodná lavica, vzduchová lavica, masážne trysky, chfliče, bublinkovače a reflektor z kryštálov Swarovského, ktorý dodáva bazénom osobitú atmosféru. Do veľkého bazéna ústi nerezový tobogan, rôzne chfliče a masážne trysky. V detskom bazéne je deťom k dispozícii šmykačka, vodný hrič a vodný ježko. Neopakovateľnú atmosféru celkového uvoľnenia vytvára Vitálny svet. Pripravený je čarovný svet vôní, farieb a príjemných zvukov hudby a životodarnej vody. Pozostáva zo sústavy sáun (bylinková, rímska, soľná, mentolová, fínska), ochladzovacieho bazéna s kúskami ľadu, whirlpoolu, tepidária a masážnych spřch. Dokonalosť tohto komplexu dotvára tečúci horský potok. Európskou raritou je vyhrievané kreslo z 24 karátového zlata. Pod „jednou strechou“ je aj relax centrum, ktoré tvorí: fitness centrum s množstvom posilňovacích zariadení, ďalej klasické, športové a relaxačné masáže, odpočívareň. Dotyk slnka počas pochmúrnych dní nahradí solárium. Kompletne ošetrovanie rúk a nôh poskytne manikúra a pedikúra. Pre dokonalý pôžitok sú k dispozícii aj menej známe čokoládové, medové, bylinkové masáže a rašelinové zábaly.



- 2) Druhá fáza** od septembra 2007 zahŕňala budovanie 5 nových vonkajších bazénov z antikora s prieslačnou ohrievanou vodou (toboganový bazén, detský bazén, plavecký 25 m, divoká rieka s protiprúdmi, veľký relaxačný bazén). V roku 2008 boli tieto práce ukončené a areál bol koncom júna slávnostne otvorený pre verejnosť. Najväčší je *relaxačný bazén* (plocha 600 m², objem 600 m³, hĺbka 1 m, teplota vody 33 – 36 °C), po obvode s podvodnými ležadlami a lavicami s masážnymi tryskami. Jeho súčasťou sú dva chrliče vody a prevrátený akvadukt v strede bazénu. Rodičia s deťmi uvítali nový *detský bazén* (plocha 100 m², objem 40 m³, hĺbka 0,4 m, teplota vody 30 °C), so striekajúcou fontánkou a ježkom, vstup pri brodidlách oživujú ďalšie zvieratká so striekajúcou vodou. Oba bazény majú protišmykové dno. Vyznávači aktívneho plávania sa tešia na *plavecký bazén 25 m* so 6 dráhami, štartovacími blokmi a čiarami na dne (plocha 336 m², objem 537 m³, hĺbka 1,6 m, teplota 26 – 28 °C), kde sa môžu usporiadať aj medzinárodné plavecké preteky. Atrakciou novej časti areálu je tzv. *divoká rieka* s ostrovom v strede (plocha 125 m², 150 m³, hĺbka 1,2 m, 28 °C), v bazéne je 9 zapustených dýz, ktoré vytvárajú prúd vody (1000 m³/hod.) a unášajú návštevníkov rýchlosťou 1,6 – 2 m za sekundu. Priaznivcov adrenalínovej zábavy potešil nový *dopadový bazén* (plocha 113 m², 125 m³, hĺbka 1,1 m, 28 °C), do ktorého ústia 2 tobogany a 3-dráhová šmýkačka. V novej časti areálu Thermal parku si prídu na svoje najmä rodiny s deťmi, pre ktoré je pripravených množstvo nových atrakcií. Okrem preliezačiek, nafukovacích hradov a šmýkačiek pribudli pre najmenších detské bazény s vodnými bicyklami a ďalšie novinky. Komfort pre hostí zvýšil ešte *nový letný vstup*, kde okrem ďalších pokladní pribudli nové šatne. Celkom je v areáli pre hostí k dispozícii až 2 000 uzamykateľných šatňových skriniek. Na poschodí budovy sú nové administratívne priestory pre manažment Thermal parku a Spoločnosti EUROCOM Investment. Súčasťou tejto etapy bola výstavba novej výmenníkovej stanice, nových administratívnych priestorov, ako aj stánkov rýchleho občerstvenia s letnými terasami. Ubytovanie tvorí 47 dvojlôžkových hotelových izieb s možnosťou prísteliek na úrovni **** a 7 apartmánov v priestoroch hotelov Termal a Giga a 109 štúdií a apartmánov v hoteli Luka****. Celková ubytovacia kapacita dosahuje takmer 500 lôžok. Štúdiá a apartmány v hoteli Luka okrem štandardného vybavenia izieb disponujú aj plne

zariadenými kuchynskými kútmí. Všetky izby, štúdiá a apartmány sú moderne a nadštandardne vybavené s LCD TV, PAY TV systémom, trezorom, sušičom na vlasy, telefónom, rádiom, chladničkou.

Raňajky, obedy a večere sa podávajú formou bufetových stolov v samoobslužnej reštaurácii BABU s ponukou špecialít gruzínskej a svetovej kuchyne (80 miest na sedenie). Naraňajkovať sa dá aj priamo pri bazénoch v priestoroch Aqua baru (64 miest na sedenie), taktiež formou bufetových stolov. Obedy a ďalšie jedlá počas dňa si môže návštevník takisto vychutnať aj s obsluhou formou výberu z menu v „a la carte” v reštaurácii Kolchury (120 miest na sedenie). Po absolvovaní relaxačných a wellness aktivít dobre padne posedenie v Relax bare (92 miest na sedenie) s pestrým sortimentom alkoholických a nealkoholických nápojov, káv, zmrzlinových pohárov a cukrárenských výrobkov. Vyznávači rýchleho občerstvenia si pochutia vo Fastfoode (88 miest na sedenie), kde je pestrý výber hotových teplých i studených jedál, šalátov, múčnikov a iných špecialít. Na svoje si prídu aj vegetariáni a deti.

V hoteli LUKA sa nachádza moderná kaviareň Café de Luka (60 miest na sedenie) so širokým sortimentom studených a teplých nealkoholických a alkoholických nápojov. Rovnako hosťom ponúka aj možnosť posedenia pri dobrom víne a príjemnej hudbe do neskorých nočných hodín. Príjemné posedenie ponúka aj kaviareň Kolchury. V areáli sa nachádzajú aj vhodné priestory pre usporiadanie firemných akcií, školení a kongresov, plne vybavené audiovizuálnou technikou – sála Chopok (kapacita do 100 osôb), sála Fatra (kapacita 70 osôb), salónik Choč (kapacita do 20 osôb) a luxusný salónik Márie Terézie (kapacita do 15 osôb).

- 3) Tretia fáza** ďalšieho investičného rozvoja Thermal Parku Bešeňová začala v r. 2011, kedy bola ukončená *výstavba nového geotermálneho vrtu* FGTB 1.1 v rámci areálu Thermal parku, ktorú investične realizovala spoločnosť EUROCOM&Co. Výstavba s rozpočtovými nákladmi 2,150 mil. EUR bola financovaná z prostriedkov štrukturálnych fondov EÚ a z bankového úveru. Po dokončení výstavby v prvom polroku 2011 sa začal proces schválenia diela do trvalej prevádzky. Právoplatné povolenie KÚ ŽP na odber podzemnej geotermálnej vody z vrtu bolo vydané v 04/2012. Odber vody je schválený vo výdatnosti 32 l/sekundu z hĺbky 1833 metrov, teplota geotermálnej vody je 63°C. Od vydania povolenia spoločnosť EUROCOM&Co predáva geotermálnu vodu Spoločnosti EUROCOM Investment – prevádzkovateľ Thermal parku. Týmto má areál Thermal parku kapacitne zabezpečené nároky na teplo nielen na vykurovanie budov, ale aj úpravu (ohrev) vody bazénovej časti areálu, čo je dôležité z pohľadu investičnej výstavby nových bazénov a novej tobogánovej veže tzv. adrenalínovej zóny na mieste, kde sa nachádzal skleník na pestovanie paradajok. Ďalší odovzdaný projekt v roku 2011 v rámci areálu Thermal parku boli dve ubytovacie zariadenia – *agropenzióny* s celkovou kapacitou 35 lôžok. Stavbu začala koncom roka 2010 realizovať spoločnosť WORLD EXCO, tiež so spolufinancovaním pomocou eurofondov a bankového úveru, s rozpočtovým nákladom 2,1 mil. EUR. Penzióny vyťahuje Spoločnosť EUROCOM Investment v rámci ponuky ubytovacích kapacít areálu Thermal parku. Tým sa zvýšila jednak ubytovacia kapacita areálu, ako aj ponuka iného „lacnejšieho“ ubytovania, avšak s kvalitatívne vysokým štandardom. Okrem ubytovania sa v rámci jedného penziónu dokončila výstavba *výmenníkovej stanice*, čo z hľadiska potrieb areálu významne skvalitní servis obsluhy bazénov a potrieb výroby tepla pre celý areál, jestvujúca výmenníková stanica už doslúžila. Ďalší objekt v rámci penziónov je *nová práčovňa* s najmodernejšou technológiou prania, sušenia a žehlenia,

čo nielen kvalitou, ale aj kapacitne plne zabezpečuje nároky na túto službu pre celý areál a nebude nutné zabezpečovať tento servis externe.

Výstavba adrenalínovej zóny začala v 04/2012, kedy bol schválený bankový úver na spolufinancovanie tejto etapy. Nová časť areálu - bazén s morskými vlnami, detský bazén a toboganová veža - sa spustila dočasne do prevádzky ešte pred ukončením letnej sezóny a zaznamenala výrazný úspech vo zvýšenej návštevnosti a úspechu v ponuke nových atraktívnych možností areálu. *Nová toboganová veža* - ide o európsku raritu - 35 metrov vysoká veža so 138 schodmi s celkovou dĺžkou 6-tich toboganov 1000 metrov a s rýchlosťou takmer 60 km/h v najrýchlejšom tobogane. *Vlnový bazén* s rôznymi stupňami intenzity umelých vln s vodnou plochou 1010 m², objem vody 897 m³ vody s hĺbkou 1,8 metra ukončený lezeckou stenou a *bazén detský vodný raj* s plochou 396 m², objem 158 m³ s hradom, šmýkačkami a vodnými delami ako ucelený komplex bazénových atrakcií pre detského klienta. Celý tento nový komplex leží na mieste skleníka, ktorý sa v 04/2012 celý demontoval a pestovanie paradajok sa ukončilo. Etapa tejto výstavby pokračovala po stavebnom uzavretí dočasnej prevádzky od polovice septembra 2012 do decembra 2012, kedy sa adrenalínová zóna zastrešila stavebne aj architektonicky unikátnym spôsobom – *plachtou* natiahnutou na oceľovej konštrukcii *v tvare obrovského stanu* s technickými a kvalitatívnymi parametrami klasického zastrešenia pevnou strechou. Na sklonku roka 2012 bolo dielo skolaudované a uvedené do trvalej prevádzky. Táto nová časť areálu je prepojená so stávajúcim areálom Thermal parku a prevádzkovaná celoročne. V tejto súvislosti sa plánuje nová zonácia s rôznymi cenovými balíkmi poskytovaných služieb so zachovaním komfortu pre klienta a vstupmi prostredníctvom čipového systému. V súhrnných číslach predstavuje v súčasnosti areál plochu 9 ha, z toho vodná plocha viac ako 5000 m², celková plocha adrenalínovej zóny okolo 3000 m², vodná plocha adrenalínovej zóny okolo 1500 m², okamžitá kapacita areálu 6000 ľudí, denná kapacita 9000 ľudí.



Rozvojová investičná aktivita Spoločnosti pokračovala v roku 2013 ukončením dodávky a uvedením zo skúšobnej do ostrej prevádzky **kontajnerovej kogeneračnej jednotky** s výkonom 3x1,2 MW. Kogenerácia predstavuje 3 oceľové kontajnery s tromi zdrojovými agregátmi, tepelnými blokmi a rozvádzačmi s výkonom po 1,2 MW, ktoré na princípe spaľovania plynu vyrábajú generátormi elektrickú energiu a teplo. Zmluvné

dodávky elektrickej energie do distribučnej sústavy SSE predáva Spoločnosť s doplatkom ceny za 1MW, ktorý má schválený Úradom pre reguláciu sieťových odvetví. Prevádzkou Kogenerácie Spoločnosť nielenže vyrobenú elektrinu predáva, ale dosiahla takmer 100%-nú samostatnosť a nezávislosť na externých dodávkach elektrickej energie, ktorú potrebuje pre vlastnú spotrebu a stala sa energeticky sebestačnou.

Projekt Divoká rieka je ďalšou etapou v nových investíciách a je pokračovaním zábavno - adrenalínovej zóny. V decembri 2013 sa stavebne položili základy výstavby *Divokej rieky* s núteným obehom, *Zábavného bazéna* s vodnými atrakciami, *Pirátskej lode* s potápaním a nových *sociálnych zariadení*. Na tento projekt má Spoločnosť schválený nenávratný finančný príspevok zo ŠF EÚ s 50% intenzitou pomoci a zároveň schválený úver na financovanie od komerčnej banky. Investičný náklad 2,0 mil. EUR. Projekt Divokej rieky v konečnej fáze bol zaradený do užívania v júli 2014. Projektom Divokej rieky rozšírila Spoločnosť ponuku svojich služieb návštevníkom areálu Gino Paradise Bešeňová.

V roku 2013 bol z hľadiska marketingu a všeobecného povedomia vnímania areálu zavŕšený proces budovania nového brandingu, keď Spoločnosť prezentuje svojím jedinečným zameraním najkomplexnejšiu ponuku služieb v porovnaní s podobnými zariadeniami cestovného ruchu na Slovensku pod zmenenou značkou **GINO PARADISE Bešeňová**.



3. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

3.1. Vznik Spoločnosti a zhodnotenie predchádzajúcich rokov

Spoločnosť bola založená v r. 1998, avšak terajšou činnosťou sa začala zaoberať až koncom roku 2003, kedy kúpila areál Thermal parku v Bešeňovej. V priebehu roku 2004 sa realizovali veľké rekonštrukcie niektorých technologických častí areálu. Zároveň sa pripravila investícia do rozšírenia zariadení na regeneráciu a rekondíciu. Vypracúvali sa investičné analýzy a optimalizácie. Zároveň prebiehala projektová príprava.

Na jar roku 2005 začala významná investícia s termínom dokončenia do konca roku 2005. To sa síce nepodarilo splniť, ale na konci spomínaného roku bola investičná akcia už tesne pred dokončením. Do prevádzky sa však uviedli objekty *Hlavný vstup* a *Centrálna šatňa*. V júni 2006 po úspešnej kolaudácii slávnostne otvorili ďalšie časti nového areálu – *Vonkajšie bazény*, *Vnútorné bazény*, *Vitálny svet* a *Relax centrum*, ubytovacie kapacity - *Hotel Termal* a *Penzión Giga*, stravovacie zariadenia – reštaurácia *Steak house*, *Fast food* a *Relax bar*. Súčasne prebiehala projektová príprava tretej fázy rozšírenia Thermal parku. Na jar roku 2007 došlo k rekonštrukcii jedného z bazénov a v septembri potom začalo v rámci 2. etapy výstavby budovanie novej časti areálu, ktorá bola dokončená v roku 2008.

V roku 2009, ktorý bol vo všeobecnosti poznačený celosvetovou hospodárskou krízou, sme pocítili významný prepád v oblasti návštevnosti a tržieb. V dôsledku krízy a prechodu na spoločnú európsku menu EUR od 01.01.2009 bol najväčší pokles návštevnosti najmä poľskej a českej klientely. Pokles návštevnosti Slovákov nebol taký markantný. V roku 2010 sa tržby v hlavných podnikateľských činnostiach ako sú vstupy, ubytovanie a stravovanie mierne zvýšili oproti roku 2009, nárast predstavuje v medziročnom porovnaní 11,6%, čo je priaznivý trend. Zaznamenali sme mierny nárast návštevníkov z Česka aj Poľska, Slováci ostávajú v pôvodnom zastúpení. Ubytovatelia návštevníci volia skôr kratší pobyt niekoľkokrát v roku, ako jeden dlhší pobyt. Využívajú pritom akcie first moment, kde rezervujú služby Thermal parku v zľave a v dostatočnom predstihu. Napriek tomu Spoločnosť pokračovala v prijatých úsporných opatreniach vo vnútri Spoločnosti aj v roku 2010. Boli smerované hlavne do šetrenia v oblasti výdavkov na marketing, miezd, do optimalizácie nákupu surovín, takisto opravy a údržbu v rámci areálu sme zabezpečovali v čo najväčšej miere vlastnými silami. Na podporu zvýšenia návštevnosti a atraktívnosti Thermal Parku sa kládol dôraz na kvalitu poskytovaných služieb, čo je prínosom v šírení dobrého mena a lukratívnosti Spoločnosti.

V roku 2011 tržby v hlavnej podnikateľskej činnosti, to znamená vstupy, ubytovanie a gastro vzrástli oproti roku 2010 celkom o 7,17%, v štruktúre najviac v oblasti gastro a ostatných služieb 17,8%, ubytovanie 12,55% a vstupy 0,59%. V pokračujúcej zložitej ekonomickej situácii zvlášť v oblasti cestovného ruchu je tento trend, aj keď len mierneho nárastu, pozitívny. V oblasti vytvárania ubytovacích kapacít, ktoré má Spoločnosť v prenájme sme tiež vyplatili majiteľom apartmánov vyšší podiel na zisku v porovnaní s predchádzajúcim rokom.

V roku 2012 sa tržby v medziročnom porovnaní v hlavnej podnikateľskej činnosti zvýšili o 4,6%, z čoho tržby zo vstupov o 11,6%, v gastronómii na úrovni r. 2011 a v ubytovaní -

4,9%. Od 10/2012 sa Spoločnosť rozhodla dať všetky gastro prevádzky v rámci areálu do prenájmu tretím osobám s tým, že noví nájomcovia sú naďalej zaviazaní zachovávať štandard a komfort poskytovaných služieb voči zákazníkovi.

Rok 2013 bol zlomovým rokom v zmysle dosiahnutých tržieb a v počte návštevníkov od krízového roku 2009. Nárast návštevníkov v medziročnom porovnaní 2013/2012 bol na vstupoch +25,7%, v počte ubytovaných +12,36%, v počte osobonocí +14,35%. Vo finančnom vyjadrení bol nárast tržieb na vstupoch +55,5%, v ubytovaní +8,2%. Významný bol nárast tržieb v predaji služieb, tovaru a materiálov (štvornásobný). Tento nárast bol vplyvom vývozu materiálov a tovarov na výstavbu aquaparku v gruzínskom hlavnom meste Tbilisi subdodávateľským spôsobom.

V roku 2014 zaznamenala Spoločnosť nárast tržieb na vybranom vstupnom do areálu Gino Paradise Bešeňová aj z dôvodu rozšírenia adrenalínovej zóny, oproti roku 2013 predstavoval nárast tržieb na vybranom vstupnom 5,3 %.

Rok 2015 sa niesol v duchu inovácií, opráv a vylepšení aquaparku v prospech našich návštevníkov. Zaviedli sme nový pokladničný systém EPOS, prerobili sme pokladne na vstupoch, ktoré zabezpečili lepšiu priechodnosť pokladní a vybudovali sme nové infocentrum pre našich zákazníkov. Následne prebehla renovácia termálnych bazénov, ktorá pozostávala z výmeny fólií, nerezových konštrukcií a dlažieb. Ďalej sa opravila vzduchotechnika v stane a vymenila sa celá osvetľovacia sústava pri termálnych bazénoch.

V roku 2016 sa podobne ako v roku predchádzajúcom investovali významné finančné prostriedky do zlepšenia a efektívnejšieho využitia priestoru v celom aquaparku, čo malo za následok zvýšenie návštevnosti a s tým spojené zvýšenie dosiahnutých tržieb o 23,4% v porovnaní s predchádzajúcim obdobím. V sledovanom období sa uskutočnili investície menšieho aj väčšieho charakteru. Nové investície smerovali do prestavby priestorov nevyužitých tureckých masáží, ktoré sa prerobili na novú suchú saunu Chopok, a tým sa zabezpečilo zvýšenie celkovej kapacity wellness centra. Spoločnosť kompletne opravila sprchy a toalety, vystavali sa nové prestrešené čakacie koridory „Express pass“, ktoré mali za následok zvýšenie komfortu klientov pri čakaní na jednotlivé atrakcie. Pri hlavnom vstupe sa vybudoval nový obchod na predaj doplnkov a suvenírov Color tree shop, čím sa zabezpečilo zvýšenie kvality, zlepšenie prostredia a procesu predaja doplnkov a suvenírov. Ďalej sa prestrešilo átrium bazénovej haly, ktoré viedlo k rozšíreniu oddychovej plochy o 956 m² a pribudlo 150 ks nových ležadiel pre zvýšenie komfortu návštevníkov. Vytvorila sa nová VIP zóna pre budúcich klientov hotela Galéria Thermal Bešeňová, doplnila sa živá zeleň, hydroponické steny a jazierko so živými rybami.

Rok 2017 bol pre Spoločnosť významný z titulu dokončenia veľkých investícií a zmeny obchodno - marketingovej značky vodného parku. Značku Gino Paradise Bešeňová nahradilo pomenovanie **BEŠEŇOVÁ – TERMÁLNE SRDCE LIPTOVA**. Snahou Bešeňovej bolo novou „tvárou“, získať novú pozíciu na trhu a odlíšiť sa od blízkeho aquaparku Tatrallandia.

Nová BEŠEŇOVÁ sa stala prameňom sviežej energie a TERMÁLNYM SRDCOM LIPTOVA. Od začiatku leta 2017 sa prezentuje novým sviežim logom, ktoré v dvoch farbách modrej a hnedej symbolizuje dva svety liptovského vodného parku - svet pasívneho relaxu a svet aktívneho oddychu a zábavy.



Rebrandingom oslovila Bešeňová – Termálne srdce Liptova stálych aj nových klientov a stala sa vyhľadávaným miestom kvôli termálnej vode a aktívnym wellnessom so saunovými rituálmi.



Vysoká investičná náročnosť z roku 2016 vyvrcholila v roku 2017 dokončovacími prácami a uvedením do života prvého 4-hviezdičkového holistického hotela na Slovensku s názvom Hotel Galeria **** Thermal Bešeňová. Hotel bol slávnostne otvorený v júni 2017, kedy privítal svojich prvých hostí. Výstavbou hotela Galéria **** sa zvýšila celková ponúkaná ubytovacia kapacita priamo v areály vodného parku o 125 lôžok (45 izieb). Hotel ponúka klientom zo svojich 9 hotelových izieb priamy privátny vstup do vonkajších bazénov.



Ďalšou dokončenou investíciou Spoločnosti v roku 2017 bolo rozšírenie vnútorných priestorov s označením ÁTRIUM (bazénová a reštauračná hala) a rozšírenie stravovacích možností v podobe nového BISTRA. Výstavbou ÁTRIA sa dostali „pod jednu strechu“ priestory bazénov, spojovacích chodieb, odbytových plôch reštaurácie a iných málo využívaných priestorov. Vytvorením vnútorného ÁTRIA prišlo aj k rozšíreniu priestorov wellness-u. Ku zvýšeniu komfortu návštevníkov vodného parku Bešeňová prispelo aj otvorenie dobudovaného vodného baru s názvom COSMOPOLITAN. Na existujúcom 3* Hoteli Bešeňová bola prerobená v rámci roka 2017 pôvodná pracovňa na hotelové izby a výstavba nových hotelových výťahov. Celkovo boli investičné akcie dokončené a uvedené do prevádzky v hodnote 4,8 milióna EUR.



Rok 2018 bol zameraný na rýchlo sa rozvíjajúci celosvetový trend „online“ nákupov, kde si zákazník vybaví svoje požiadavky z pohodlia vlastného počítača. Na urýchlenie

nákupu vstupov do vodného parku Bešeňová a skrátenie čakacieho času na pokladniach boli pred letnou sezónou 2018 inštalované do vstupnej haly vodného parku Bešeňová samoobslužné nákupné automaty, tzv. “asistované obchodné miesta“ (skratka AOM).

Postupne si klienti zvykli a začali AOM plne využívať a tým si skrátili svoj čas strávený na pokladniach. Počas leta 2018 bol zaznamenaný 21,13% podiel predaja vstupov do vodného parku Bešeňová cez AOM.



Na skvalitnenie oddychovo - relaxačného zážitku pre klientov bola v roku 2018 dobudovaná exteriérová záhrada s whirlpool-om. Celková plocha 440 m² umožnila navýšiť kapacitu saunového sveta na 199 osôb. Rekonštrukciou fínskej sauny vznikol priestor na poskytovanie novej služby klientom formou metličkových procedúr (Ruská Banya).



V roku 2019 Spoločnosť uskutočnila drobné investície prevádzkového charakteru. Medzi najvýznamnejšie investície roku 2019 môžeme zaradiť investície do vylepšenia ubytovacích priestorov Hotela Galéria 4* ako aj Hotela Bešeňová 3*, do prevádzky samotného vodného parku, ako napríklad investícia do technológie bazénových vôd a jej údržby, drobné investície do reštaurácie a relaxačnej haly, ako aj rozšírenie oddychových plôch v novej časti saunového sveta. Spoločnosť rovnako začala s rekonštrukciou recepcie a vstupu do sáun, výstavby exteriérového ochladzovacieho bazéna a wellness baru. Táto investícia bola dokončená v mesiaci december 2019. Medzi ďalšie významné investície, ktoré Spoločnosť v roku 2019 uskutočnila, je kúpa a zámena pozemkov so spoločnosťou GINO House s.r.o., ktorá v areáli vodného parku začala s výstavbou nového apartmánového domu „AKVAMARIN“. Tento nový ubytovací komplex má naprojektovaných 235 nových apartmánov v štvorhviezdičkovom štandarde. Spoločnosť pracuje na tom, že si v budúcnosti predmetné apartmány prenájme a bude si ich vyťazovať.



Hoci rok 2020 bol pre spoločnosť extrémne náročný z titulu celosvetovej pandémie COVID-19, spoločnosť realizovala plánovanú väčšiu investíciu s označením „Oktagon“. Išlo o rekonštrukciu a prerobenie 1. poschodia budovy letných vstupov a šatní pre aquapark na ubytovacie kapacity. Počas roku 2020 prebiehali stavebné práce, ktorých výsledkom bolo v roku 2021 rozšírenie ubytovacích kapacít o 8 apartmánov s celkovou ubytovacou kapacitou 24 lôžok (12 pevných lôžok + 12 prísteliek). Apartmány Oktagon boli pričlenené k hotelu Bešeňová 3* a začali sa ponúkať klientom od mája 2021 po uvoľnení opatrení vládou Slovenskej republiky. Spoločnosť na financovanie prerábky využila externé finančné zdroje vo forme pôžičky. Letný vstup so šatňami do aquaparku zostal zachovaný a je k dispozícii pre klientov.



Počas roku 2021 neprišlo k žiadnej významnej investícii, spoločnosť realizovala len nevyhnutné opravy na chod svojich prevádzok. Spoločnosť po dvoch koronových rokoch očakávala ako sa vyvinie situácia na trhu domáceho aj zahraničného cestovného ruchu a akú budú mať chuť a možnosti klienti cestovať.

Spoločnosť počas roku 2022 pristúpila k zlúčeniu s dcérskou spoločnosťou World Exco, ktorých majetok už tvoril jeden vizuálny celok = areál Vodného parku Bešeňová. Obchodným a právny zlúčením spoločnosť Eurocom Investment získala do svojho majetku okrem iného aj 2 hlavné budovy a to budovu Kongresového centra a budovu ubytovacej časti Agropenzión.

Keďže uvedenú ubytovaciu časť plánujeme pričleniť k Hotelu Galéria a ponúkať ju našim klientom, po ukončení letnej sezóny 2023 sa plánuje jej prerobenie na apartmány štandardu hotela Galéria.

3.2 Postavenie spoločnosti na trhu

V súčasnosti sa na slovenskom trhu nachádza okrem VODNÉHO PARKU Bešeňová niekoľko ďalších areálov podobného zamerania. Ani v jednom prípade však nie je v ponuke taká jedinečná geotermálna voda, ako je práve v Bešeňovej. Potvrdzujú to aj naše marketingové prieskumy zamerané na dôvody, prečo nás navštevuje toľko zákazníkov. Okrem nádhornej scenérie okolitej prírody, do ktorej vhodne zapadá celkový vzhľad i charakter VODNÉHO PARKU Bešeňová, je to predovšetkým komplexnosť a vysoký štandard ponuky služieb, ktoré sa neustále rozširujú a predstihli ostatné areály podobného zamerania.

Spoločnosť si uvedomuje pri všetkých svojich obchodných aktivitách vplyv na životné prostredie. Energetickú náročnosť celého areálu Vodný park Bešeňová minimalizuje využívaním obnoviteľných zdrojov energie (geotermálna voda) na vykurovanie bazénov, všetkých svojich budov aj pridružených objektov. Disponuje vysoko účinnou kombinovanou výrobou elektrickej energie a tepla. Postupne všetky svoje budovy a stavby rekonštruje (zateplenie, výmena okien) čím znižuje energetickú náročnosť. Pre svoje prevádzkové účely ako aj pre svojich klientov zriadila elektrické nabíjacie stanice pre automobily aj e-bike, čím prispieva k zníženiu emisií. Ekologické správanie utvrdzuje separáciou a triedením komunálneho odpadu, zálohovaním a zberom PET fliaš. V gastro prevádzkach využíva ekologicky rozložiteľný inventár a používa 100% prírodné produkty vo svojich wellness-zariadeniach.

Postoj k životnému prostrediu šíri spoločnosť aj interne medzi zamestnancami a to zúčastňovaním sa na rôznych akciách napr. „Zelený Chopok“, Čistenie brehov Liptovskej

Mary“ a iné. Spoločnosť spolupracuje s Oblasťou organizáciou cestovného Ruchu LIPTOV pri vytváraní rôznych kultúrnych a spoločenských podujatí.

Významným faktorom úspechu spoločnosti sú ľudské zdroje. Spoločnosť pokračuje v skvalitňovaní procesov v riadení ľudských zdrojov, v stabilizácii pracovných miest, kontinuálnom internom aj externom vzdelávaní zamestnancov a využívaní všetkých moderných nástrojov personalistiky na dosiahnutie kvality, stability a rozvoja. Keďže sa spoločnosť Eurocom Investment s.r.o. stala v apríli 2022 súčasťou skupiny TMR Group jej zamestnanci využívajú benefity zamestnancov TMR Group ako sú pravidelne realizované rôzne spoločenské akcie, množstvo aktivít, prepracovaný sociálny program. Spoločnosť zachováva rovnosť šancí, v priemere zamestnáva 33 % mužov a 67% žien.

3.3 Rozvojové plány

Významnou oblasťou a priestorom na zlepšovanie je kvalitný rozvoj ľudských zdrojov, ktoré sú v Spoločnosti považované za prioritu pri zvyšovaní úrovne poskytovaných služieb. Vedenie Spoločnosti si uvedomuje, že v cestovnom ruchu ide o najťažšiu oblasť podnikania, tzv. kontaktné podnikanie.

Spoločnosť v nasledujúcom finančnom roku, od 1. novembra 2022 do 31. októbra 2023, plánuje investície menšieho rozsahu a to formou technického zhodnotenia Gastro prevádzka BISTO, hlavne v oblasti rozšírenia kuchyne.

Pre aktuálnu letnú sezónu 2023 sa spoločnosť zameriava na prítiahnutie domácej aj zahraničnej klientely. Marketingovo ponúknuť klientom čo najväčšiu škálu rôznych kombinácií produktov a služieb, ktoré klientov prisvedčia na dovolenku práve v areáli Vodného parku Bešeňová.



4. FINANČNÉ HOSPODÁRENIE

4.1. Vybrané údaje z Účtovnej závierky r. 2020 – 2022 v EUR

v EUR	ROK 2020	ROK 2021	ROK 2022
Spolu majetok	39 647 786,00	41 102 770,00	42 300 455,00
Vlastné imanie	23 080 042,00	23 273 985,00	24 781 247,00
Základné imanie	9 360 137,00	9 360 137,00	9 360 137,00
Hospodársky výsledok	2 510 048,00	193 943,00	1 507 262,00
Nerozdelený zisk min. období	10 273 843,00	12 783 891,00	12 977 834,00
Neuhrazená strata z min. období	0,00	0,00	0,00
Rezervný fond	936 014,00	936 014,00	936 014,00
Priemerný počet zamestnancov	81,00	71,00	90,00
Osobné náklady	1 276 591,00	1 141 285,00	1 668 228,00
Tržby z predaja tovaru	29 416,00	13 007,00	36 126,00
Tržby za výrobky a služby	12 321 090,00	8 669 133,00	15 160 190,00
Náklady na predaný tovar	262 360,00	152 777,00	35 125,00
Spotreba materiálu a energií	3 030 185,00	2 656 977,00	3 184 781,00
Služby	3 916 235,00	3 955 957,00	7 552 835
Kurzové zisky	426,00	412,00	413,00
Nákladové úroky	137 549,00	505 212,00	488 199,00
Kurzové straty	141,00	209,00	237,00
Ostatné finančné náklady	60 563,00	38 870,00	192 552,00
Pridaná hodnota	5 607 750,00	2 292 266,00	4 906 653,00
Odpisy	1 681 543,00	1 488 759,00	1 397 274,00

5. ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Od roku 2007 bola zaregistrovaná organizačná zložka v Gruzínsku, v Tbilisi v zmysle zákona o živnostenskom podnikaní v Gruzínsku.

Základné údaje o organizačnej zložke:

Obchodné meno:	Organizačná zložka EUROCOM Investment, s.r.o.
Sídlo:	Tbilisi, Ul. Saburtaleb č. 40
Predmet podnikania:	Každý druh činnosti, ktorý nie je zakázaný zákonom
Zakladateľ:	EUROCOM Investment, s.r.o. Bešeňová
Zástupca:	Ramaz Mikadze

Organizačná zložka (OZ) v r. 2014 vykonávala činnosť za účelom dosiahnutia tržieb. Podieľala sa subdodávateľsky na výstavbe aquaparku v Tbilisi. Z účtovnej závierky OZ ku 28.02.2018 boli do hlavnej knihy Spoločnosti zaúčtované interným dokladom zostatky na

účtoch podľa hlavnej knihy OZ ku 28.02.2018. Tieto účty boli v hlavnej knihe zaúčtované pod osobitnou, za týmto účelom vytvorenou, analytickou evidenciou. Organizačná zložka v Tibilisi ukončila svoju činnosť a bola k 28.2.2018 zrušená výmazom z obchodného registra.

6. INFORMÁCIA O VÝZNAMNÝCH RIZIKÁCH A NEISTOTÁCH, KTORÝM JE SPOLOČNOSŤ VYSTAVENÁ.

Vedeniu Spoločnosti nie sú známe žiadne významné, konkrétne skutočnosti, ktoré by nepriaznivo ovplyvnili z krátkodobého aj dlhodobého výhľadu hospodárenie spoločnosti.

7. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA.

Počas zostavovania účtovej závierky sa spoločnosť nachádza v polovici letnej sezóny. Priaznivé počasie má pozitívny vplyv na návštevnosť aquaparku a obsadenosť hotelových prevádzok.

Vplyv na celý svet ako aj prevádzky spoločnosti Eurocom Investment s.r.o. má stále pretrvávajúci vojenský konflikt na Ukrajine. Vo všeobecnosti vojnová agresia Ruska ovplyvňuje cenotvorbu energetických komodít, cien tovarov a materiálov, čo je jedným z faktorov zvyšujúcej sa inflácie v krajinách Európy. Európsky parlament ako formu podpory v jednotlivých členských štátoch uvoľnil finančné prostriedky na pomoc v „energetickej kríze“ aj podnikateľským subjektom ako určitú formu kompenzácie vysokých cien energií, ktorú využila aj spoločnosť Eurocom Investment v najväčšej možnej miere. V čase písania výročnej správy k účtovej závierke za rok 2022 spoločnosť obdržala na bankový účet dotácie na energie vo výške 106 801,83 Eur.

Očakávané tržby na rok 2023 sú ovplyvnené zvyšujúcimi sa nákladmi, najmä v dôsledku rastúcej inflácie, ale aj pokračujúceho vojnového konfliktu na Ukrajine. Z toho dôvodu spoločnosť pristúpila k zvýšeniu cien za využívanie služieb Vodného parku Bešeňová. Ceny za vstupy počas leta vzrástli na kamenných predajniach o 6%, v online predaji v priemere o 11-14% (v závislosti od časového predstihu nákupu). Počet vstupov predaných počas leta mimo hotelových klientov sa znížil o necelých 8%, čo bolo do značnej miery ovplyvnené vyšším počtom hostí využívajúcich hotelové služby v našich zariadeniach v areáli, ktorí mali vstupy do vodného parku obsiahnuté v cene ubytovania.

Priemerná cena ubytovania na leto 2023 medziročne vzrástla globálne za všetky hotely o približne 25%, najvyšší nárast bol zaznamenaný v predajnej cene hotela Akvamarín (v priemere približne o 41% v porovnaní s minulým rokom). Je to možné pripísať, okrem iných faktorov, najmä lepšej viditeľnosti hotela v povedomí klientov. Na druhú stranu je potešiteľné, že odliv klientov do Hotela Akvamarín neovplyvnil výrazne negatívnou formou dopyt po Hoteli Bešeňová a Galeria Thermal, ktoré si udržali svoju klientelu a aj tieto hotely sa darilo predávať za vyššie ceny oproti minulému roku (v priemere o 17% Hotel Bešeňová a o 6% Galeria Thermal), zároveň všetky tri hotely dosiahli počas leta 2023 vyššiu obsadenosť ako v predošlom roku, hotel Akvamarín aj pri vyššom počte izieb v prevádzke našej spoločnosti v porovnaní s minulým rokom.

Zaujímavosťou môžu byť tiež zmeny v národnostnej štruktúre hotelovej klientely - počty prenocovaní hostí zo Slovenska a Poľska sú prakticky na rovnakej úrovni, ako

predošlý rok. Badať však výrazne zvýšený dopyt Čechov (spôsobený okrem iného najmä výhodnejším kurzom koruna - euro), taktiež výraznejší návrat klientov z Izraela (do istej miery uvoľnenie COVID reštrikcií v porovnaní s minulým rokom), či zvýšený dopyt oproti minulému roku od klientov z Nemecka a Rakúska (menšie obavy z navštívenia Slovenska kvôli vojne na Ukrajine v porovnaní s minulým rokom). Naopak, menší dopyt v porovnaní s minulým rokom je od klientov z Ukrajiny.

8. INÉ DÔLEŽITÉ INFORMÁCIE.

- Spoločnosť neúčtovala o nákladoch na činnosti v oblasti výskumu a vývoja,
- Spoločnosť neúčtovala o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov ani obchodných podieloch,
- Neexistujú podniky, v ktorých je spoločnosť neobmedzene ručiacim spoločníkom,
- Spoločnosť nezostavovala konsolidovanú účtovnú závierku za finančný rok 2022,
- Spoločnosť sa od 1.4.2022 stala súčasťou konsolidovaného celku TMR Holding.
- Činnosť účtovnej jednotky nemá negatívny dopad na životné prostredie a má pozitívny vplyv na zamestnanosť v regióne.
- Spoločnosť sa k 1.11.2022 stala nástupníčkou spoločnosťou zaniknutej sesterskej spoločnosti World Exco s.r.o.

9. NÁVRH NA ROZDELENIE výsledku hospodárenia - zisk

Výsledok hospodárenia za rok končiaci 31.10.2022 – zisk	1 507 262,07 EUR
Rozdelenie (návrh):	
- Zisk zúčtovaný na účet nerozdeleného zisku	1 507 262,07 EUR
- Vysporiadanie straty minulých rokov	0,00 EUR
- Prídel do rezervného fondu	0,00 EUR

PRÍLOHY :

Správa nezávislého audítora
Účtovná závierka k 31.10.2022
Poznámky k 31.10.2022
Cash-Flow k 31.10.2022

