

TEHELNÉ POLE, a.s., Trnavská cesta 27/A, 831 04 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Vložka č.3880/B, Oddiel Sa
IČO: 36361666 DIČ: 2022187376



VÝROČNÁ SPRÁVA

Účtovné obdobie 01.01.2022 – 31.12.2022
podľa § 20 zákona č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov

Bratislava, 13.10.2023

Výročná správa 2022

Obsah

Úvod	03
Základné informácie	03
Predmet činnosti	03
Orgány spoločnosti	03
Akcie	03
História spoločnosti a poskytované služby	03
Konkurenčné prostredie v roku 2022	04
Celkové zhodnotenie roka 2022	05
1. Vyhodnotenie podnikateľského zámeru v časti ekonomika	06
1.1 Hospodársky výsledok za rok 2022	06
1.2 Výnosy za rok 2022	07
1.3 Náklady za rok 2022	07
1.4 Finančná situácia v roku 2022	08
1.5 Pohľadávky v roku 2022	08
1.6 Záväzky v roku 2022	08
1.7 Zdroje financovania v roku 2022	09
1.8 Poistenie spoločnosti v roku 2022	09
1.9 Účtovná závierka za rok 2022	09
1.10 Predpokladané riziká a neistoty	11
1.11 Vplyv činnosti Spoločnosti na životné prostredie	11
1.12 Tvorba a čerpanie sociálneho fondu 2022	12
1.13 Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti	12
1.14 Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia	12
2. Vyhodnotenie roku 2022 v časti obchodu a marketingu	13
3. Prílohy k výročnej správe	
Správa audítora o overení účtovnej závierky	
Účtovná závierka k 31.12.2022 (ako súčasť Správy audítora o overení účtovnej závierky)	
Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2022	

Výročná správa 2022

Úvod

Základné informácie

Spoločnosť TEHELNÉ POLE, a.s. (ďalej len spoločnosť), bola založená zakladateľskou zmluvou zo dňa 27.04.2006. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka 3880/B dňom 23.05.2006.

Identifikačné číslo spoločnosti (IČO): 36361666

Daňové identifikátory spoločnosti: DIČ 2022187376 a IČ DPH SK2022187376

Sídlo spoločnosti: Trnavská cesta 27/A, Bratislava 831 04

Povinnosť vypracovať Výročnú správu spoločnosti za rok 2022 vyplýva z § 20 Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Predmet činnosti

Spoločnosť v súlade s výpisom z Obchodného registra v priebehu roka 2022 vykonávala najmä tieto činnosti:

- ubytovacie služby
- poskytovanie gastronomických služieb
- poskytovanie cateringových služieb
- prevádzkovanie výdajne stravy
- organizovanie kultúrnych a spoločenských podujatí
- poskytovanie obslužných služieb pri kultúrnych a iných spoločenských podujatiach
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu (fitness a wellness)
- prenájom hnuteľných vecí v rozsahu voľnej živnosti
- prenájom nehnuteľnosti spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľnosti
- organizovanie kurzov, školení a seminárov.

Orgány spoločnosti

Predstavenstvo:	Mgr. Juraj Široký, MBA	predseda predstavenstva
	Ing. Stanislav Fuňa	člen predstavenstva
	Ing. Natália Vargová	člen predstavenstva
Dozorná rada:	Ing. Martin Čorba	predseda dozornej rady
	Ing. Adriana Matysová	člen dozornej rady
	Peter Pajor	člen dozornej rady

Akcie

Základné imanie spoločnosti k 31.12.2022 je 27 459 861 EUR. Základné imanie tvorí spolu 15 kmeňových listinných akcií na meno, z toho 12 akcií po 3 320 EUR a 3 akcie po 9 140 007 EUR.

Spoločnosť nenadobudla v roku 2022 žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie ani dočasné listy a obchodné podiely akcionárov.

História spoločnosti a poskytované služby

Spoločnosť TEHELNÉ POLE, a.s. bola založená zakladateľskou zmluvou zo dňa 27.04.2006. Za obdobie rokov 2006 až 2009 spoločnosť nevykazovala takmer žiadnu obchodnú činnosť. Od roku 2009 začala spoločnosť realizovať investíciu pod názvom ŠSC (športovo-spoločenské centrum) Tehelné pole. Investičný projekt bol rozdelený do dvoch celkov: hotel a administratívna budova.

Dňa 08.04.2011 prebehla kolaudácia hotela. Hotel splnením klasifikačných kritérií vyhlášky 277/2008 Z.z. bol zaradený do kategórie ****.

Výročná správa 2022

Spoločnosť TEHELNÉ POLE, a.s. od roku 2011 na základe zmluvy o franšízovej licencií so spoločnosťou Doubletree International Franchise LLC, Delaware s.r.o. prevádzkuje **Hotel DoubleTree by Hilton** na Trnavskej ceste 27/A v Bratislave. DoubleTree by Hilton Bratislava je ****hotel svetoznámej siete Hilton Worldwide, ktorá pod touto značkou na 6 svetových kontinentoch v 49 krajinách poskytuje tie najkvalitnejšie služby s profesionálnym prístupom.

Už v roku 2020 sieť Hilton Worldwide zaviedla celosvetovo vo všetkých sieťových hoteloch v súvislosti s pandémiou COVID-19, v rámci najvyššej ochrany nielen svojich hostí, ale aj zamestnancov, patentovaný hygienický program „Hilton CleanStay“, ktorý bol aplikovaný aj počas celého roka 2022. Hilton Worldwide sa naďalej prezentuje ako sieť s dôrazom na kvalitné služby, zameriava sa na ochranu životného prostredia a vytvára zamestnancom príjemné pracovné prostredie.

Pod značkou Hilton Worldwide spoločnosť Tehelné pole, a.s. aj v roku 2022 poskytovala prvotriedne služby v nasledovných predmetoch činnosti:

- **Ubytovacie služby** – hotel má 120 hotelových izieb, z toho 12 de-luxe izieb a 12 apartmánov.
- **Stravovacie služby** – dve reštaurácie TOSCANA a OPUS, v ktorých sa poskytujú stravovacie služby modernej trendy gastronómie a zážitková kuchyňa.
- **Kongresové služby** – celková kapacita 8 sál s denným svetlom na ploche viac ako 1 200 m², v ktorých je možné usporiadať kongresové, spoločenské, kultúrne a športové udalosti naraz pre viac ako 1 100 hostí.
- **Doplňkové hotelové služby** – moderne vybavené fitness a wellness centrum, kde sú služby poskytované v súlade so štandardmi siete Hilton 24/7 (24 hodín, 7 dní v týždni). Súčasťou komplexu je vyhrievaný bazén, sauny, plne vybavené fitness centrum a relaxačná zóna.
- **Parkovacie služby** v podzemnej garáži pre viac ako 76 áut.

Administratívna časť: prenajíma priestory od 18.11.2011, po kolaudácii administratívnej budovy:

- päť nadzemných podlaží slúžiacich na prenájom administratívnych priestorov,
- celková plocha určená na prenájom cca 2 660 m².

Konkurenčné prostredie v roku 2022

Kvalitu hotela DOUBLETREE BY HILTON v porovnaní s konkurenciou vyjadrujú nasledovné ukazovatele:

- Sila značky - jediný hotel v Bratislave z hotelovej siete Hilton
- Unikátny vernostný program Hilton Honors
- Patentovaný hygienický program **Hilton Clean Stay**™, marketingová podpora siete
- Flexibilné storno podmienky aplikovateľné na ubytovanie, aj na konferenčné služby
- Najväčšia kongresová sála v Bratislave s denným svetlom na využitie maximálne povoleného počtu účastníkov pri dodržaní predpísaných rozstupov podľa nariadení RÚVZ BA.
- Vnútorný bazén, fitness centrum 24/7 dní v týždni, sauny alebo relax na slnečnej letnej terase
- Veľká kapacita garáže pod štadiónom Ondreja Nepelu (možnosť využitia cca 350 parkovacích miest)
- Strategická poloha v blízkosti športových štadiónov, nákupných centier a biznis centier

Našou priamou konkurenciou v Bratislave sú nasledovné hotelové reťazce:

- **NH Gate One 4*** - 116 izieb, ťaží prevažne zo strategickej lokality v blízkosti veľkého nákupného centra, medzinárodného letiska M.R. Štefánika a business centier v lokalite Galvaniho.
- **Hotel Crowne Plaza 4*** - 224 izieb, veľká ponuka konferenčných možností, výborná lokalita priamo na pešej zóne mesta, s výbornou dostupnosťou do historického centra.
- **Lindner hotel Gallery Central 4*** - 222 izieb, relatívne nový moderný hotel spojený s obchodným centrom, 3 menšie konferenčné miestnosti. Agresívny cenový dumping v korporátnom, ale aj v turistickom segmente.
- **Radisson Blu Carlton Hotel, Bratislava** - 170 izieb a apartmánov, 3 konferenčné miestnosti s kapacitou max. do 250 hostí. Hotel sa nachádza priamo v historickom centre mesta v pešej dostupnosti do Opery.
- **Clarion Congress hotel 4*** – 175 izieb, 7 konferenčných miestností. Hotel sa nachádza v centre mesta v blízkosti hlavnej železničnej stanice.
- **Park Inn by Radisson Danube Bratislava 4*** - 240 moderne zariadených izieb, v srdci historického centra mesta v blízkosti Bratislavského hradu a nábrežia Dunaja, lokalita s výbornou dostupnosťou do gastro a spoločenských prevádzok v centre mesta, hotel disponuje 5 menšími konferenčnými sálami s rozlohou 471 m².

Výročná správa 2022

- **Sheraton Bratislava Hotel 5***- 209 hotelových izieb, vrátane 23 luxusných apartmánov a prezidentského apartmánu, výborná lokalita s ideálnou polohou na nábreží Dunaja v bezprostrednej blízkosti novej budovy SND a nákupného centra EUROVEA s takmer 200 obchodmi.

Na porovnanie výkonnosti hotela s konkurenciou slúži tzv. STR report, ktorý porovnáva výsledky obsadenosti, priemernej ceny a priemernej tržby pripadajúcej na jednu izbu (tržba za ubytovanie/počet všetkých izieb) hotela DoubleTree by Hilton a priamej konkurencie hotelov NH Gate One, Hotel Crowne Plaza, Lindner Hotel Gallery Central, Radisson Blu Carlton a Clarion Congress hotel.

Celkové zhodnotenie roka 2022

Chod hotela DoubleTree by Hilton Bratislava v roku 2022 fungoval v normálnom režime, a to cez všetky segmenty od ubytovania, kongresov až po reštaurácie

Najsilnejšími mesiacmi v roku 2022 z hľadiska hotelových tržieb (zdroj rezervačný systém Opera) boli september (426 221 EUR), november (445 970 EUR) a december (509 736 EUR).

Hotelu v roku 2022 narástli tržby oproti rokom 2021 a 2020, kedy bolo pandemické obdobie. Pomalým tempom sa hotel dostával v roku 2022 na úroveň tržieb pred pandemickým obdobím.

Výročná správa 2022

1. Vyhodnotenie podnikateľského zámeru v časti ekonomika

1.1 Hospodársky výsledok za rok 2022

Hospodársky výsledok spoločnosti za kalendárny rok 2022 po zdanení bola strata -625 266 EUR. Podrobnejšiu štruktúru hospodárskeho výsledku za rok 2022 zobrazuje tabuľka č. 3 uvedená nižšie. Vo finančnom pláne na rok 2022 sa plánovala strata pred zdanením vo výške – 205 000 EUR. Z uvedeného vyplýva, že spoločnosť v roku 2022 nedosiahla plánovaný hospodársky výsledok tak, ako plánovala vo finančnom pláne, pretože dosiahla vyššiu stratu.

Návrh na vysporiadanie HV za rok 2022 je prílohou k Výročnej správe za rok 2022.

Tabuľka č. 3 Štruktúra hospodárskeho výsledku

Ukazovateľ	Suma
HV z hospodárskej činnosti	- 333 479
HV z finančnej činnosti	- 291 787
HV z bežnej činnosti pred zdanením	- 625 266
Daň (splatná a odložená) z príjmov z bežnej činnosti	0
Výsledok hospodárenia po zdanení	- 625 266

Plnenie finančného plánu v číselnom vyjadrení zobrazuje tabuľka č.4:

Tabuľka č. 4 Plnenie finančného plánu 2022

Ukazovateľ	Kumulatív 1-12/2022	Plán 2022	Plnenie plánu v %
Náklady celkom	5 231 211	5 453 000	95,93%
Výnosy celkom	4 605 945	5 248 000	87,77%
HV pred zdanením	-625 266	-205 000	-305,01%
Splatná a odložená daň	0	-	-
HV po zdanení	-625 266		

Prehľad plnenia plánu tržieb v číselnom vyjadrení zobrazuje tabuľka č.5:

Tabuľka č. 5 Odchýlky plnenia plánu tržieb 2022

Ukazovateľ za obdobie 01-12/2022	Tržby za obdobie 01- 12/2022	Plán tržieb na rok 2022	Odchýlky od plnenia plánu
Tržby z predaja služieb - ubytovanie	1 812 944	1 956 000	-143 056
Tržby z predaja služieb - jedlá, nápoje, externý catering	1 557 424	2 095 000	-537 576
Tržby z predaja služieb - parkovné	145 763	135 000	10 763
Tržby z predaja služieb - wellness	22 525	17 000	5 525
Tržby z predaja služieb - nájomné kongres (priestory, vybavenie)	327 530	454 500	-126 970
Tržby z predaja služieb - prenájom administratívnych priestorov*	488 939	501 000	-12 061
Tržby z predaja služieb - ostatné	15 130	29 000	-13 870
TOTAL	4 370 255	5 187 500	-817 245

*Z tržieb za prenájom administratívnych priestorov boli v rámci koncoročných operácií preúčtované opakované plnenia (zálohy na energie) do výnosov z hospodárskej činnosti (13 383 EUR).

V oblasti prenájmu administratívnych priestorov bola situácia v porovnaní s predošlým rokom nepriaznivejšia, nakoľko v roku 2022 došlo k výpadku plánovaných tržieb z prenájmov z dôvodu ukončenia nájomných zmlúv s niektorými nájomníkmi.

Výročná správa 2022

1.2 Výnosy za rok 2022

V roku 2022 spoločnosť dosiahla celkové výnosy 4 605 946 EUR, z toho tržby za poskytované služby boli vo výške 4 370 254 EUR. V roku 2022 tvorili významnú časť výnosov príspevky zo ŠR, ktoré spoločnosť získala v rámci programov pomoci „Dotácie na energie“, spolu v sume 76 646 EUR.

Podiel jednotlivých druhov tržieb na celkových výnosoch zobrazuje tabuľka č.6.

Tabuľka č.6 Štruktúra výnosov v roku 2022

Výnosy 2022		
Názov	Suma v EUR	% podiel
Tržby z predaja služieb - ubytovanie	1 812 944	39,36%
Tržby z predaja služieb - jedlá a nápoje	1 557 424	33,81%
Tržby z predaja služieb - prenájom kongres (priestory, vybavenie)	327 530	7,11%
Tržby z predaja služieb - parkovné	145 763	3,16%
Tržby z predaja služieb - wellness	22 525	0,49%
Tržby z predaja služieb - prenájom administratívnych priestorov	488 939	10,62%
Tržby z predaja služieb - ostatné	15 130	0,33%
Aktivácia - stravovanie vo vlastnom stravovacom zariadení	33 526	0,73%
Tržby z predaja dlhodobého majetku	6 900	0,15%
Zmluvné a ostatné pokuty a penále	15 950	0,35%
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti – v tom aj príspevky zo ŠR	171 843	3,73%
Úroky, kurzové zisky	7 472	0,16%
Výnosy celkom	4 605 946	100,00%

1.3 Náklady za rok 2022

Celkové náklady za rok 2022 boli v sume 5 231 211 EUR. Jednotlivé druhy nákladov s ich podielom na celkových nákladoch zobrazuje tabuľka č. 7.

Tabuľka č.7 Štruktúra nákladov v roku 2022

Náklady 2022		
Názov	Suma v EUR	% podiel
Spotreba materiálu	573 598	10,96%
Spotreba energie	793 142	15,16%
Opravy a udržiavanie	139 627	2,67%
Cestovné	3	0,00%
Náklady na reprezentáciu	2 634	0,05%
Ostatné služby	973 337	18,61%
Mzdové náklady	1 234 436	23,60%
Zákonné sociálne zabezpečenie	419 303	8,02%
Zákonné a ostatné sociálne náklady	55 057	1,05%
Dane a poplatky	51 429	0,98%
Ostatné pokuty a penále	64	0,00%
Tvorba opravných položiek k pohľadávkam	362	0,01%
Iné náklady na hospodársku činnosť	35 586	0,68%
Odpisy	653 374	12,49%
Úroky	201 530	3,85%
Ostatné finančné náklady	97 729	1,87%
Odložená a splatná daň	0	0%
Náklady celkom	5 231 211	100%

Výročná správa 2022

Spoločnosť v roku 2022 nevynaložila žiadne náklady na výskum a vývoj, nakoľko sa v rámci svojej podnikateľskej činnosti výskumom ani vývojom nových produktov alebo postupov nezaobrá.

1.4 Finančná situácia v roku 2022

Spoločnosť k 31.12.2022 disponovala finančným majetkom v celkovej sume 1 294 898 EUR. Finančný majetok sa skladal:

- pokladňa, ceniny 10 488 EUR
- bežné bankové účty 84 409 EUR
- termínovaný účet 1 200 000 EUR

Spoločnosť si počas celého roka 2022 plnila všetky svoje záväzky voči zamestnancom, daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, zdravotným poisťovniám a banke podľa vopred dohodných termínov (spoločnosť využila možnosť odkladu splatnosti odvodov za zamestnávateľa do Sociálnej poisťovne v roku 2021 za mesiace 01-06/21 a 12/21. Záväzky voči obchodným partnerom – dodávateľom uhrádzala spoločnosť počas celého roka v rámci jej možností. Väčšina faktúr bola uhradená v dobe ich splatnosti alebo len s minimálnym oneskorením. S niektorými obchodnými partnermi bol dohodnutý posun splatnosti faktúr a s niektorými bol dohodnutý splátkový kalendár, ktorý spoločnosť dodržiavala.

1.5 Pohľadávky v roku 2022

K 31.12.2022 spoločnosť evidovala celkové pohľadávky vo výške 431 940 EUR (brutto), z toho neuhradené pohľadávky z obchodného styku boli v sume 400 308 EUR (brutto). Z tejto čiastky boli pohľadávky po lehote splatnosti 249 998 (brutto). Uhradenie uvedených pohľadávok sa očakávalo začiatkom roku 2023, z tohto dôvodu spoločnosť netvorila na celý objem týchto pohľadávok opravné položky. Opravné položky vytvorené a zaúčtované v roku 2022, pri ktorých je riziko ich neuhradenia, boli zaúčtované vo výške 4 272 EUR. Stav opravných položiek k 31.12.2022 bol 27 640 EUR.

Tabuľka č. 8 Štruktúra pohľadávok k 31.12.2022 (netto)

Druh pohľadávky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu	Bezprostredne predch. obdobie
Dlhodobé	6 835		6 835	6 835
Pohľadávky z obchodného styku	6 835		6 835	6 835
Odložená daňová pohľadávka	0		0	0
Krátkodobé	175 107	249 998	425 105	598 596
Pohľadávky z obchodného styku	150 310	249 998	400 308	548 985
Daňové pohľadávky a dotácie				29 678
Iné pohľadávky	24 797		24 797	19 933
Spolu	175 107	249 998	425 105	605 431

1.6 Záväzky v roku 2022

K 31.12.2022 spoločnosť vykazovala záväzky v sume 6 490 026 EUR. Ich štruktúru reprezentuje tabuľka č. 9:

Tabuľka č. 9 Štruktúra záväzkov k 31.12.2022

Druh záväzku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
Dlhodobé		
Úvery	4 740 277	5 229 354
Záväzky z obchodného styku		
Ostatné záväzky	1 418 415	256 411
Krátkodobé		
Záväzky z obchodného styku	603 406	330 251
Úvery	490 617	472 818
Rezervy zákonné a ostatné	121 081	90 477
Záväzky voči zamestnancom	86 636	52 274
Záväzky zo sociálneho poistenia	55 547	15 507
Daňové záväzky	90 787	34 821
Ostatné záväzky	3 239	8 113
Spolu	7 610 005	6 490 026

Výročná správa 2022

1.7 Zdroje financovania v roku 2022

Zdrojom financovania prevádzky spoločnosti v roku 2022 boli finančné prostriedky získané z prevádzkových tržieb spoločnosti, a to z prevádzky hotela (najmä z poskytnutých hotelových, kongresových a reštauračných služieb, ktoré mohli byť počas celého roka poskytované len s rôznymi obmedzeniami).

V roku 2022 získala spoločnosť zdroje na financovanie prevádzky spoločnosti aj zo štátneho rozpočtu. Jednalo sa o dotácie z Ministerstva hospodárstva SR na energie 76 646 EUR.

Cudzie zdroje financovania (úver zo SLSP, a.s.), ktoré boli získané už v minulosti (úver na výstavbu hotela, administratívnej budovy a kúpu pozemku), spoločnosť v roku 2022 splácala na základe Prílohy k Dodatku č. 906/CC/16-D2 k Zmluve o úvere, ktorá bol uzatvorená v marci 2021.

1.8 Poistenie spoločnosti v roku 2022

Spoločnosť TEHELNÉ POLE, a.s. mala v roku 2022 uzatvorené nasledovné poistné zmluvy:

- Poistenie majetku** – poistná zmluva uzatvorená so spoločnosťou KOOPERATIVA poisťovňa, a.s., výška ročného poistného majetku predstavovala sumu 25 104 EUR, ktorá kryje nasledovné riziká:
 - Živelné poistenie a poistenie terorizmu
 - Poistenie proti odcudzeniu
 - Poistenie prerušenia prevádzky – živelné a strojné
 - Poistenie strojov
 - Poistenie skla
 - Poistenie zodpovednosti za škodu.
- Poistenie motorových vozidiel** – poistné zmluvy služobných motorových vozidiel Renault PZP aj KASKO boli uzatvorené so spoločnosťou KOOPERATIVA poisťovňa, a.s., uhradená výška ročného poistného predstavovala sumu 673 EUR. Vozidlo Škoda Octavia je poistené v rámci Zmluvy o autokredite v poisťovni Allianz – SP, a.s. (ročná suma poistenia Kasko+PZP je 953 EUR).
- Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti** – poistná zmluva je uzatvorená s poisťovňou Colonnade Insurance S.A., výška ročného poistného predstavovala sumu 4 560 EUR a pokrýva poistnú sumu (limit poistného plnenia) 3 000 000 EUR (vrátane nákladov právneho zastúpenia).

Spoločnosť v roku 2022 riešila jednu poistnú udalosť (poistné plnenia boli vyplatené v roku 2022): nabúraný stĺpik pred hotelom vo výške 80,50 EUR.

1.9 Účtovná závierka za rok 2022

Spoločnosť podala daňové priznanie k dani z príjmu právnických osôb za rok 2022 elektronicky v riadnom termíne dňa 29.06.2023 spolu so všetkými náležitosťami – Účtovná závierka (Súvaha a Výkaz ziskov a strát) a Poznámky s cash flow.

Spoločnosť za rok 2022 dosiahla hospodársky výsledok pred zdanením stratu -625 266, po zdanení stratu -625 266 EUR (spoločnosť v roku 2022 neúčtovala splatnú ani odloženú daň).

Súvaha (Vybrané údaje)

Tabuľka č. 11 Súvaha – vybrané údaje

A K T Í V A netto	2022	2021
Spolu majetok	25 338 457	24 844 993
Neobežný majetok	23 535 955	24 129 453
Dlhodobý nehmotný majetok	40 489	44 248
Dlhodobý hmotný majetok	23 495 466	24 085 205
Obežný majetok	1 741 658	686 878
Zásoby	42 461	24 087

Výročná správa 2022

Dlhodobé pohľadávky	6 835	6 835
Krátkodobé pohľadávky	397 465	598 596
Finančné účty	1 294 897	57 360
Časové rozlíšenie	60 844	28 662
P A S Í V A	2022	2021
Spolu vlastné imanie a záväzky	25 338 457	24 844 993
Vlastné imanie	17 724 755	18 350 021
Základné imanie	27 459 861	27 459 861
Zákonné rezervné fondy	3 566	3 566
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-9 113 406	-8 307 926
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-625 266	-805 480
Záväzky	7 610 005	6 490 026
Dlhodobé záväzky	1 418 415	256 411
Dlhodobé bankové úvery	4 740 277	5 229 354
Krátkodobé záväzky	839 615	440 966
Krátkodobé rezervy	121 081	90 477
Krátkodobé bankové úvery	490 617	472 818
Časové rozlíšenie	3 697	4 946

Výkaz ziskov a strát (vybrané údaje)

Tabuľka č. 12 Výkaz ziskov a strát – vybrané údaje

Položka	2022	2021
Výnosy z hospodárskej činnosti	4 598 473	2 637 016
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	4 370 254	2 167 268
Aktivácia	33 526	17 299
Tržby z predaja DNIM, DHIM	6 900	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	187 793	452 449
Náklady na hospodársku činnosť	4 931 952	3 189 088
Spotreba materiálu, energií a ostatných neskladovateľných dodávok	1 366 739	463 094
Služby	1 115 601	605 160
Osobné náklady	1 708 796	1 214 772
Mzdové náklady	1 234 436	885 137
Náklady na sociálne poistenie	419 303	307 509
Sociálne náklady	55 057	22 126
Dane a poplatky	51 429	48 804
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	653 374	664 252
Tvorba a zúčtovanie OP k pohľadávkam	362	7 877
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	35 651	185 129
Výsledok hospodárenia z hlavnej činnosti	-333 479	-552 072
Výnosové úroky	0	0
Nákladové úroky	201 530	179 208
Kurzové zisky	7 440	984
Kurzové straty	10 308	5 559
Náklady na derivátové operácie	53 498	58 626

Výročná správa 2022

Ostatné náklady na finančnú činnosť	33 923	10 999
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 291 787	-253 408
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením	-625 266	-805 480
Daň z príjmov z bežnej činnosti	0	0
- splatná	0	0
- odložená	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-625 266	-805 480
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-625 266	-805 480

1.10 Predpokladané riziká a neistoty

Spoločnosť bola vystavená v priebehu roka 2022 rizikám, ktoré vyplývali hlavne z finančného majetku a finančných záväzkov:

Kreditné riziko je spojené predovšetkým s pohľadávkami z titulu poskytovaných služieb klientom. Hlavným cieľom riadenia a eliminovania tohto rizika je pravidelné sledovanie a riešenie pohľadávok po lehote splatnosti. Proces riadenia pohľadávok rozdeľujeme na dve oblasti:

- eliminovanie kreditného rizika ešte pred vznikom pohľadávky. Eliminovanie tohto rizika spoločnosť rieši tak, že vystavuje zálohové faktúry na poskytované služby - na kongresové akcie, taktiež na ubytovanie skupín a v prípade ubytovaných hostí berie garancie kreditnou kartou,
- pravidelné sledovanie pohľadávok finančným oddelením. Saldo pohľadávok je kontrolované na pravidelnej báze. Dlžníci sú vždy kontaktovaní a v prípade potreby sú zasielané upomienky. Ak to situácia vyžaduje sú pohľadávky následne riešené s externými právnikmi.

Riziko likvidity je spojené so záväzkami spoločnosti, ktoré vyplývajú z obchodných vzťahov a tiež so záväzkami, ktoré spoločnosti plynú z bankového úveru, zo zamestnávania zamestnancov a pod.. Cieľom riadenia tohto rizika je zabezpečiť vždy dostatok financií na včasné zaplatenie splatných záväzkov. Rok 2022 bol po roku 2021 taktiež mimoriadne náročný na likviditu. S niektorými obchodnými partnermi boli dohodnuté posuny splatnosti záväzkov, prípadne bol uzatvorený splátkový kalendár. Spoločnosť takéto dohody počas roka 2022 plne dodržiavala.

Riziko zlyhania interných procesov, ľudských chýb príp. výpadku a zlyhania systémov vzniká vo vzťahu k účtovníctvu. Uvedené riziká súvisia s rizikom chýb, omylov, zlyhania ľudského faktoru – sprenevera, zlyhania IT systémov a bezpečnosti. Tieto prevádzkové riziká zahŕňajú aj riziko možných súdnych sporov. Manažment spoločnosti riadi tieto riziká tak, aby už preventívne zabránil možným finančným stratám a ujám na dobrom mene spoločnosti.

Spoločnosť tieto riziká pravidelne monitoruje a prijíma opatrenia, ktoré sú zamerané na systematické odhaľovanie novej chybovosti a minimalizáciu takýchto interných systémových rizík. Spoločnosť tak robí formou vydávania interných smerníc, nariadení a postupov a taktiež pravidelnými a ad hoc inventúrami tovaru a pokladní na všetkých strediskách. Najdôležitejším kontrolným mechanizmom spoločnosti pri riadení tohto rizika je každoročný externý audit, ktorý prebieha už počas roka ako priebežný audit a na konci roka ako finálny audit za bežné účtovné obdobie.

1.11 Vplyv činnosti Spoločnosti na životné prostredie

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je poskytovanie hotelových, kongresových a reštauračných služieb a tie majú len minimálny vplyv na životné prostredie. Komunálny, triedený (sklo, papier, platy) aj biologický odpad spoločnosť pravidelne likviduje v súlade so všetkými príslušnými normami a plne v súlade s platnou legislatívou. Hotel DoubleTree by Hilton, ako súčasť celosvetovej siete Hilton, sa každoročne zapája do rôznych projektov zameraných na ochranu životného prostredia, samozrejmosťou je pravidelné sledovanie ukazovateľov spotreby energií prostredníctvom Hilton systému Light Stay.

V roku 2022 spoločnosť pokračovala v realizácii už rozbehnutých projektov súvisiacich s ochranou životného prostredia. Tieto projekty sú zamerané jednak na úsporu elektrickej energie - výmena žiaroviek za LED žiarovky a výmena neónových lúčov za LED lampy s lepšou svetelnosťou a taktiež na hospodárnejšie nakladanie

Výročná správa 2022

s odpadmi a triedenie odpadov (pravidelné využívanie košov na separovaný odpad). Zároveň od roku 2022 poskytujeme našim klientom možnosť nabíjania elektromobilov.

1.12 Tvorba a čerpanie sociálneho fondu 2022

Sociálny fond spoločnosti TEHELNÉ POLE, a.s. vykazoval k 01.01.2022 počiatočný stav 24 817 EUR. V priebehu roka bol tvorený vo výške 0,6% zo súhrnu hrubých miezd zamestnancov v celkovej čiastke 6 534 EUR.

Čerpanie sociálneho fondu v roku 2022 bolo nasledovné:

- Príspevok na stravovanie zamestnancov bol 5 155 EUR, t.j. 20,77% z celkového objemu disponibilných zdrojov
- Vernostná odmena po 5 a 10 odpracovaných rokoch bola 3 000 EUR, t.j. 12,09% z celkového objemu disponibilných zdrojov

Zostatok nevyčerpaných prostriedkov k 31.12.2022 je 23 195 EUR, čo predstavuje 93,46% z celkových prostriedkov sociálneho fondu; zostatok bol prevedený do roku 2023.

1.13 Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti

V globálnom meradle bol rok 2022 poznačený pokračujúcim vojnovým konfliktom na Ukrajine, vysokou infláciou a nestabilnou politickou situáciou. Tieto faktory výrazne ovplyvnia ekonomiku a následne aj hotel DoubleTree by Hilton Bratislava aj v roku 2023.

Aj keď sa ubytovacie a gastronomické služby v našom hoteli rozbehli, ešte stále nepredpokladáme, že dosiahnu úroveň z obdobia pred pandémiou. Vysoká inflácia spôsobila náročné podmienky pre podnikanie, čo má nepriaznivý dopad na reálny trh, ktorý zažíva obdobím stagnácie. Toto sa odzrkadlí aj v možnostiach prenájmu kancelárskych priestorov v administratívnej budove. Napriek týmto výzvam sme zaznamenali pozitívny trend v obnovení MICE segmentu, čo ukazuje stúpajúcu tendenciu vo vyhladkách našich kongresových a eventových služieb. V roku 2023 očakávame priemerné zvýšenie tržieb o 28 percent. V roku 2023 je naplánovaná revitalizácia hotelovej reštaurácie. Rozhodli sme sa pre kompletnú zmenu konceptu z talianskej reštaurácie na fine-diningovú reštauráciu, aby sme lepšie vyhovelí požiadavkám našich hostí a posilnili našu pozíciu na trhu. Čo sa týka infraštruktúry, je naplánovaná nutná rekonštrukcia inžinierskych sietí, ktorá by sa mala uskutočniť v letných mesiacoch. Tento krok spôsobí výpadok tržieb z ubytovania v mesiacoch júl a august, ale je nevyhnutný pre zabezpečenie dlhodobej udržateľnosti a efektívnosti našich operácií.

1.14 Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Začiatkom roka 2022 vypukol vojnový konflikt na Ukrajine medzi Ukrajinou a Ruskou Federáciou, čo malo za následok v roku 2022 nárast cien energií, potravín a rast inflácie na dvojciferné hodnoty. Nárast cien v konečnom dôsledku neovplyvnil chod hotela, práve naopak. V rámci hotela sme začali investovať do zariadení, ktoré sú energeticky šetrnejšie, čo v konečnom dôsledku malo vplyv na výšku faktúr za energie. V rámci ušetrených finančných prostriedkov sa začali vykonávať výraznejšie investície v hoteli v roku 2022. Začiatkom roka využili ubytovacie a stravovacie služby prevažne športové skupiny, za čo vďačíme výbornej polohe v blízkosti Zimného štadióna Ondreja Nepelu, Národného futbalového štadióna a Národného tenisového centra a zároveň sa vrátili do hotela spoločenské akcie, plesy, svadby, stužkové. V rámci prvého kvartálu 2023 sa v hoteli konali veľké medzinárodné kongresy, ktoré priniesli rast tržieb. Bežná korporátna klientela sa dostala do stavu pred COVID-19 situáciou. V priebehu roku 2023 očakávame ľahký rast tržieb, v porovnaní s predpandemickým obdobím. Významný nárast tržieb očakávame v roku 2023 v kapitole Prenájom administratívnych priestorov, a to z dôvodu obsadenia administratívnych priestorov novými nájomcami, ktorým vieme ponúknuť výbornú polohu v blízkosti centra mesta a štadiónov. Vedenie spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti, tj. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky.

2. Vyhodnotenie roku 2022 v časti obchodu a marketingu

V roku 2022 sme v oblasti obchodu a marketingu našej spoločnosti prijali proaktívny prístup, aby sme sa prispôbili meniacim sa trhovým podmienkam a zároveň zvýšili efektivitu našich obchodných aktivít.

Pre obchodný plán v roku 2022 boli stanovené nasledovné ciele

- Pravidelná analýza služieb hotela a jeho priamej konkurencie, dôkladné skúmanie prostredia
- Aktívna komunikácia so stálymi klientami a upevnenie vzťahov s nimi
- Vyhľadávanie a následne zazmluvnenie nových korporátnych klientov
- Sledovanie systému SALT a promptné reagovanie na hodnotenia hostí
- Využívanie kampaní Hiltonu, ktoré sú účinným marketingovým nástrojom
- Formulácia správnej stratégie za pomoci vhodne nastavených obchodných aktivít s cieľom získať najväčší podiel na trhu
- Zvyšovanie potenciálu ubytovania členmi programu Hilton Honors

Plánované tržby sa mali dosiahnuť:

- Stanovením správnej cenotvorby pre jednotlivé segmenty
- Prípravou balíčkov viacerých služieb a unikátnych akcií
- Využívaním HH členstva na propagáciu hotelových služieb
- Aktívnou spoluprácou so sieťou HILTON
- Novými obchodnými aktivitami, priamym oslovením klientov podľa jednotlivých segmentov
- Zodpovedným plnením úloh

Marketingové aktivity spoločnosti v roku 2022

Z požiadaviek trhu a v zmysle pokynov zo siete Hilton sme sa zamerali na strategický online marketing a marketingovú podporu siete Hilton v nasledovných oblastiach:

- Sociálne siete – Facebook, LinkedIn, Instagram
- Prezentácia hotela prostredníctvom vernostného programu Hilton Honors – sezónne druhy reklamných kampaní na podporu ubytovania
- Freshmailing pri znovuotvorení hotela, stály kontakt s kľúčovými klientmi

V rámci členstva v Americkej obchodnej komore sme ukutočnili plánované podujatie Deň vďakyvzdania.

V roku 2022 sme boli partnermi kultúrno-spoločenských a športových podujatí: ME v hádzanej 2022, Miss Slovensko 2022, Lýdia Eckhardt (módna prehliadka), mužom.sk, Umenie byť ženou.

Pre dosiahnutie čo najlepších obchodných výsledkov bolo potrebné sa zviditeľniť v médiách.

Reklamná kampaň bola zverejnená cez mediálne odkazy a prezentácie hotela ako hlavného reklamného partnera súťaže Miss Slovensko 2022 v médiách - TV JOJ, PLUS, WAU, TA3, Rádio Jemné a Fun rádio.

V roku 2022 pokračovali hotelové kampane zamerané na ubytovacie služby, čistotu a bezpečnosť, alternatívne využívanie izieb ako kancelárií na denné použitie a tiež, aj prostredníctvom sociálnych sietí, boli propagované ponuky na organizáciu podujatí. Snahou celého obchodného tímu bolo budovať povedomie o hoteli a dobré vzťahy so svojimi cieľovými skupinami.

Všetky reklamné kampane hotela zamerané na ubytovanie, realizáciu menších podujatí rôzneho druhu pri zabezpečení maximálneho komfortu a vysokého hygienického štandardu v hoteli boli dôležitým prínosom v tržbách.

Vypracoval:
Pavel Hrnčířík

Bratislave, dňa 10.07.2023

Výročná správa 2022

Príloha k Výročnej správe 2022

NÁVRH NA ROZDELENIE HV ZA ROK 2022

Spoločnosť Tehelné pole, a.s. dosiahla za rok 2022 **hospodársky výsledok stratu** vo výške **-625 265,77 EUR**. Management spoločnosti navrhuje zaúčtovať stratu za rok 2022 nasledovne –

Základné imanie	27 459 861,00 €
Zákonný rezervný fond (účty 417 a 421) <i>(tvorba max. do výšky 10% základného imania spoločnosti)</i>	3 566,04 €
Spolu neuhradená strata minulých rokov	-9 113 405,86 €
HV za rok 2022	-625 265,77 €
NÁVRH na vysporiadanie HV za rok 2022 je nasledovný:	
Zaúčtovať stratu na účet Neuhradená strata roku 2022 a stratu uhrádzať zo ziskov v budúcich obdobiach	-625 265,77 €
Celkom neuhradená strata minulých rokov	-9 738 671,63 €