

**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 01.01.2023 – 31.12.2023**  
podľa § 20 zákona č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov

**Bratislava, 04.12.2024**

# Výročná správa 2023

## Obsah

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Úvod</b>  | <b>03</b> |
| Základné informácie  | 03        |
| Predmet činnosti   | 03        |
| Orgány spoločnosti   | 03        |
| Akcie  | 03        |
| História spoločnosti a poskytované služby  | 03        |
| Konkurenčné prostredie v roku 2023   | 04        |
| Celkové zhodnotenie roka 2023  | 05        |
| <br>   |           |
| <b>1. Vyhodnotenie podnikateľského zámeru v časti ekonomika</b>                        | <b>06</b> |
| 1.1 Hospodársky výsledok za rok 2023   | 06        |
| 1.2 Výnosy za rok 2023   | 07        |
| 1.3 Náklady za rok 2023  | 08        |
| 1.4 Finančná situácia v roku 2023  | 08        |
| 1.5 Pohľadávky v roku 2023   | 09        |
| 1.6 Záväzky v roku 2023  | 09        |
| 1.7 Zdroje financovania v roku 2023  | 09        |
| 1.8 Poistenie spoločnosti v roku 2023  | 10        |
| 1.9 Účtovná závierka za rok 2023   | 10        |
| 1.10 Predpokladané riziká a neistoty   | 12        |
| 1.11 Vplyv činnosti Spoločnosti na životné prostredie                                  | 12        |
| 1.12 Tvorba a čerpanie sociálneho fondu 2023   | 13        |
| 1.13 Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti  | 13        |
| 1.14 Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia          | 13        |
| <br>   |           |
| <b>2. Vyhodnotenie roku 2023 v časti obchodu a marketingu</b>                          | <b>14</b> |
| 2.1 Úvod   | 14        |
| 2.2 Vyhodnotenie obchodných a marketingových aktivít za rok 2023                       | 14        |
| <br>   |           |
| <b>3. Prílohy k výročnej správe</b>  |           |
| Správa audítora o overení účtovnej závierky  |           |
| Účtovná závierka k 31.12.2023 (ako súčasť Správy audítora o overení účtovnej závierky) |           |
| Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2023                                 |           |

# Výročná správa 2023

## 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 2023 vyplynula 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 2023 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 hnutelných 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

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

### Akcie

Základné imanie spoločnosti k 31.12.2023 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 2023 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 2023

**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 57 krajinách poskytuje tie najkvalitnejšie služby s profesionálnym prístupom.

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 2023 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 CLOUD a OPUS, v ktorých sa poskytujú stravovacie služby modernej trendy gastronómie a zážitková kuchyňa.
- **Kongresové služby** – celková kapacita 11 sál s denným svetlom na ploche viac ako 1 200 m<sup>2</sup>, v ktorých je možné usporiadať kongresové, spoločenské, kultúrne a športové udalosti naraz pre viac ako 1 500 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:** prenájma 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 m<sup>2</sup>.

## Konkurenčné prostredie v roku 2023

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 Flexibilné storno podmienky aplikovateľné na ubytovanie, aj na konferenčné služby
- 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.
- Vnútorý 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 nábrevia Dunaja, lokalita s výbornou dostupnosťou do gastro a spoločenských prevádzok v centre mesta, hotel disponuje 5 menšími konferenčnými sálami s rozlohou 471 m<sup>2</sup>.
- **Sheraton Bratislava Hotel 5\***- 209 hotelových izieb, vrátane 23 luxusných apartmánov a prezidentského apartmánu, výborná lokalita s ideálnou polohou na nábreví Dunaja v bezprostrednej blízkosti novej budovy SND a nákupného centra EUROVEA s takmer 200 obchodmi.

## Výročná správa 2023

**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 2023

Chod hotela DoubleTree by Hilton Bratislava v roku 2023 fungoval v štandardnom režime, a to cez všetky segmenty od ubytovania, kongresy až po reštaurácie

Najsilnejšími mesiacmi v roku 2023 z hľadiska hotelových tržieb (zdroj rezervačný systém Opera) boli apríl (603 004 EUR), október (635 265 EUR) a december (567 359 EUR).

# Výročná správa 2023

## 1. Vyhodnotenie podnikateľského zámeru v časti ekonomika

### 1.1 Hospodársky výsledok za rok 2023

Hospodársky výsledok spoločnosti za kalendárny rok 2023 po zdanení bola strata -546 311 EUR. Podrobnejšiu štruktúru hospodárskeho výsledku za rok 2023 zobrazuje tabuľka č. 3 uvedená nižšie. Vo finančnom pláne na rok 2023 sa plánovala strata pred zdanením vo výške -208 489 EUR. Z uvedeného vyplýva, že spoločnosť v roku 2023 nedosiahla plánovaný hospodársky výsledok tak, ako plánovala vo finančnom pláne, pretože dosiahla vyššiu stratu.

Návrh na vysporiadanie HV za rok 2023 je prílohou k Výročnej správe za rok 2023.

Tabuľka č. 3 Štruktúra hospodárskeho výsledku

| Ukazovateľ   | Suma             |
|--|------------------|
| HV z hospodárskej činnosti                           | - 198 510        |
| HV z finančnej činnosti                              | - 347 801        |
| HV z bežnej činnosti pred zdanením                   | - 546 311        |
| Daň (splatná a odložená) z príjmov z bežnej činnosti | 0                |
| <b>Výsledok hospodárenia po zdanení</b>              | <b>- 546 311</b> |

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

Tabuľka č. 4 Plnenie finančného plánu 2023

| Ukazovateľ              | Kumulatív<br>1-12/2023 | Plán<br>2023    | Plnenie<br>plánu v % |
|-------------------------|------------------------|-----------------|----------------------|
| Náklady celkom          | 6 242 220              | 5 877 786       | 94,16%               |
| Výnosy celkom           | 5 695 909              | 5 589 297       | 98,13%               |
| <b>HV pred zdanením</b> | <b>-546 311</b>        | <b>-288 489</b> | <b>-52,81%</b>       |
| Splatná a odložená daň  | 0                      | -               | -                    |
| <b>HV po zdanení</b>    | <b>-546 311</b>        | <b>-288 489</b> |                      |

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

Tabuľka č. 5 Odchýlky plnenia plánu tržieb 2023

| Ukazovateľ<br>za obdobie 01-12/2023                              | Tržby<br>za obdobie 01-<br>12/2023 | Plán tržieb<br>na rok 2023 | Odchýlky<br>od plnenia plánu |
|--|------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Tržby z predaja služieb - ubytovanie                             | 2 281 190                          | 1 719 521                  | 561 669                      |
| Tržby z predaja služieb - jedlá, nápoje, externý catering        | 2 092 534                          | 2 235 038                  | -142 504                     |
| Tržby z predaja služieb - parkovné                               | 206 266                            | 199 000                    | 7 266                        |
| Tržby z predaja služieb - wellness                               | 27 209                             | 37 800                     | -10 591                      |
| Tržby z predaja služieb - nájomné kongres (priestory, vybavenie) | 451 564                            | 760 392                    | -308 828                     |
| Tržby z predaja služieb - prenájom administratívnych priestorov* | 378 830                            | 528 458                    | -149 628                     |
| Tržby z predaja služieb - ostatné                                | 25 926                             | 66 488                     | -40 562                      |
| <b>TOTAL</b>   | <b>5 463 519</b>                   | <b>5 546 697</b>           | <b>-83 178</b>               |

\*Z tržieb za prenájom administratívnych priestorov boli v rámci koncoročných operácií preúčtované opakované plnenia (zálohy na energie) do výnosov z hospodárskej činnosti (9 729 EUR).

## Výročná správa 2023

V oblasti prenájmu administratívnych priestorov bola situácia v porovnaní s predošlým rokom nepriaznivejšia, nakoľko v roku 2023 došlo k výpadku plánovaných tržieb z prenájmov z dôvodu ukončenia nájomných zmlúv s niektorými nájomníkmi.

### 1.2 Výnosy za rok 2023

V roku 2023 spoločnosť dosiahla celkové výnosy 5 695 909 EUR, z toho tržby za poskytované služby boli vo výške 5 463 519 EUR (po preúčtovaní opakovaných plnení z tržieb z prenájmu do ostatných výnosov).

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

Tabuľka č.6 Štruktúra výnosov v roku 2023

| Výnosy 2023   |                  |                |
|---|------------------|----------------|
| Názov   | Suma v EUR       | % podiel       |
| Tržby z predaja služieb - ubytovanie                              | 2 281 190        | 40,05%         |
| Tržby z predaja služieb - jedlá a nápoje                          | 2 092 534        | 36,74%         |
| Tržby z predaja služieb - prenájom kongres (priestory, vybavenie) | 206 266          | 3,62%          |
| Tržby z predaja služieb - parkovné                                | 27 209           | 0,48%          |
| Tržby z predaja služieb - wellness                                | 451 564          | 7,93%          |
| Tržby z predaja služieb - prenájom administratívnych priestorov   | 378 830          | 6,65%          |
| Tržby z predaja služieb - ostatné                                 | 25 926           | 0,46%          |
| Aktivácia - stravovanie vo vlastnom stravovacom zariadení         | 34 795           | 0,61%          |
| Tržby z predaja dlhodobého majetku                                | 12 700           | 0,22%          |
| Zmluvné a ostatné pokuty a penále                                 | 24 660           | 0,43%          |
| Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti – v tom aj príspevky zo ŠR | 51 507           | 0,90%          |
| Úroky, kurzové zisky  | 108 728          | 1,91%          |
| <b>Výnosy celkom</b>  | <b>5 695 909</b> | <b>100,00%</b> |

# Výročná správa 2023

## 1.3 Náklady za rok 2023

Celkové náklady za rok 2023 boli v sume 6 242 220 EUR. Jednotlivé druhy nákladov s ich podielom na celkových nákladoch zobrazuje tabuľka č. 7.

Tabuľka č.7 Štruktúra nákladov v roku 2023

| Náklady 2023                            |                  |             |
|---|------------------|-------------|
| Názov                                   | Suma v EUR       | % podiel    |
| Spotreba materiálu                      | 808 654          | 12,95%      |
| Spotreba energie                        | 485 352          | 7,77%       |
| Opravy a udržiavanie                    | 285 123          | 4,57%       |
| Cestovné                                | 356              | 0,00%       |
| Náklady na reprezentáciu                | 4 981            | 0,08%       |
| Ostatné služby                          | 1 502 469        | 24,07%      |
| Mzdové náklady                          | 1 395 906        | 22,36%      |
| Zákonné sociálne zabezpečenie           | 494 801          | 7,92%       |
| Zákonné a ostatné sociálne náklady      | 66 550           | 1,06%       |
| Dane a poplatky                         | 55 902           | 0,90%       |
| Ostatné pokuty a penále                 | 2 831            | 0,04%       |
| Tvorba opravných položiek k pohľadávkam | - 3 677          | -0,03%      |
| Iné náklady na hospodársku činnosť      | 40 910           | 0,66%       |
| Odpisy                                  | 645 536          | 10,34%      |
| Úroky                                   | 376 367          | 6,03%       |
| Ostatné finančné náklady                | 80 159           | 1,28%       |
| Odložená a splatná daň                  | 0                | 0%          |
| <b>Náklady celkom</b>                   | <b>6 242 220</b> | <b>100%</b> |

V rámci vyššie uvedených druhov nákladov najvýznamnejšími položkami (% pomer k celkovým nákladom) boli:

- ostatné služby (účty 518) 1 502 469 EUR (24,07%)
- mzdové a sociálne náklady (skupina 52) 1 395 906 EUR (22,36%)
- spotreba materiálu (účty 501) 808 654 EUR (12,95%)
- odpisy (skupina 55) 645 536 EUR (10,34%)
- spotreba energií (502) 485 352 EUR (7,77%)

V skupine Ostatné služby najvyššie položky tvoria Náklady na strážnu službu, Poplatky siete Hilton, Outsourcing, Poplatky a licencie a Náklady na marketing a reklamu.

V rámci Spotreby materiálu sa najvyššie náklady vynaložili na nákup potravín, čistiacich a hygienických potrieb, na nákup spotrebného materiálu na nepretržitý chod a údržbu hotela.

Spoločnosť v roku 2023 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 2023

Spoločnosť k 31.12.2023 disponovala finančným majetkom v celkovej sume 1 200 270 EUR. Finančný majetok sa skladal:

- pokladňa, ceniny 7 695 EUR
- bežné bankové účty 12 500 EUR
- termínovaný účet 1 180 075 EUR

Spoločnosť si počas celého roka 2023 plnila všetky svoje záväzky voči zamestnancom, daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, zdravotným poisťovniam 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.

## Výročná správa 2023

Závazky voči obchodným partnerom – dodávateľom uhrádzala spoločnosť počas celého roka v rámci jej možností, väčšina faktúr bola uhradená v dobe ich splatnosti, príp. v termíne dohodnutom s obchodnými partnermi alebo na základe splátkových kalendárov.

### 1.5 Pohľadávky v roku 2023

K 31.12.2023 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. Stav opravných položiek vytvorených a zaúčtovaných v roku k 31.12.2023 bol 17 893 Eur k pohľadávkam, pri ktorých je riziko ich neuhradenia. Stav opravných položiek k 31.12.2022 bol 27 640 EUR.

Tabuľka č. 8 Štruktúra pohľadávok k 31.12.2023 (brutto)

| Druh pohľadávky               | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu | Bezprostredne predch. obdobie |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------------------------|
| <b>Dlhodobé</b>               | <b>7 030</b>        |                      | <b>7 030</b>     | <b>6 835</b>                  |
| Pohľadávky z obchodného styku | 7 030               |                      | 7 030            | 6 835                         |
| Odložená daňová pohľadávka    | 0                   |                      | 0                | 0                             |
| <b>Krátkodobé</b>             | <b>107 348</b>      | <b>165 227</b>       | <b>272 575</b>   | <b>425 105</b>                |
| Pohľadávky z obchodného styku | 77 454              | 165 227              | 242 681          | 400 308                       |
| Daňové pohľadávky a dotácie   |                     |                      |                  |                               |
| Iné pohľadávky                | 29 894              |                      | 29 894           | 24 797                        |
| <b>Spolu</b>                  | <b>114 378</b>      | <b>165 227</b>       | <b>279 605</b>   | <b>425 105</b>                |

### 1.6 Závazky v roku 2023

K 31.12.2023 spoločnosť vykazovala záväzky v sume 8 144 189 EUR. Ich štruktúru reprezentuje tabuľka č. 9:

Tabuľka č. 9 Štruktúra záväzkov k 31.12.2023

| Druh záväzku                    | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce obdobie |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| <b>Dlhodobé</b>                 |                       |                                      |
| Úvery                           | 4 233 856             | 4 740 277                            |
| Záväzky z obchodného styku      |                       |                                      |
| Ostatné záväzky                 | 2 114 814             | 1 418 415                            |
| <b>Krátkodobé</b>               |                       |                                      |
| Záväzky z obchodného styku      | 921 097               | 603 406                              |
| Úvery                           | 509 196               | 490 617                              |
| Rezervy zákonné a ostatné       | 134 080               | 121 081                              |
| Záväzky voči zamestnancom       | 101 259               | 86 636                               |
| Záväzky zo sociálneho poistenia | 83 889                | 55 547                               |
| Daňové záväzky                  | 43 898                | 90 787                               |
| Ostatné záväzky                 | 2 100                 | 3 239                                |
| <b>Spolu</b>                    | <b>8 144 189</b>      | <b>7 610 005</b>                     |

### 1.7 Zdroje financovania v roku 2023

Zdrojmi financovania prevádzky spoločnosti v roku 2023 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), a tak isto poskytnutie finančných prostriedkov akcionármi.

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 2023 splácala na základe Prílohy k Dodatku č. 906/CC/16-D2 k Zmluve o úvere, ktorá bol uzatvorená v marci 2021.

# Výročná správa 2023

## 1.8 Poistenie spoločnosti v roku 2023

Spoločnosť TEHELNÉ POLE, a.s. mala v roku 2023 uzatvorené nasledovné poisťovné zmluvy:

- Poistenie majetku** – poisťovná zmluva uzatvorená so spoločnosťou KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s., výška ročného poisťovného 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** – poisťovné zmluvy služobných motorových vozidiel Renault PZP aj KASKO boli uzatvorené so spoločnosťou KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s., uhradená výška ročného poisťovného predstavovala sumu 458 EUR.
- Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti** – poisťovná zmluva je uzatvorená s poisťovňou Colonnade Insurance S.A., výška ročného poisťovného predstavovala sumu 4 560 EUR a pokrýva poisťovnú sumu (limit poisťovného plnenia) 3 000 000 EUR (vrátane nákladov právneho zastúpenia).

## 1.9 Účtovná závierka za rok 2023

Spoločnosť podala daňové priznanie k dani z príjmu právnických osôb za rok 2023 elektronicky v riadnom termíne dňa 01.07.2024 spolu so všetkými náležitosťami – Účtovná závierka (Súvaha a Výkaz ziskov a strát) a Poznámky s cash flow stanovenými osobitnými predpismi.

Spoločnosť za rok 2023 dosiahla výsledok hospodárenia pred zdanením stratu -546 311, výsledok hospodárenia po zdanení stratu -546 311 EUR (spoločnosť v roku 2023 neúčtovala splatnú ani odloženú daň).

Základ dane bol stanovený tak, že výsledok hospodárenia pred zdanením -546 311 EUR bol zvýšený o položky upravujúce základ dane v sume 688 704 EUR, z toho podstatnú časť tvoril rozdiel medzi účtovnými a daňovými odpismi (320 042 EUR). Pri výpočte daňovej povinnosti boli uplatnené položky znižujúce výsledok hospodárenia, a to v sume 184 479 EUR, z toho:

- 162 462 EUR neuhradené faktúry s povinnosťou úhrady
- 17 804 EUR rozpustenie opravnej položky, odpis záväzku
- 10 740 EUR rozpustenie a zrušenie rezerv z roku 2022

Na základe uvedených čiastok dosiahol základ dane sumu -42 086 EUR.

### Súvaha (Vybrané údaje)

Tabuľka č. 11 Súvaha – vybrané údaje

| <b>A K T Í V A netto</b>  | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Spolu majetok</b>      | <b>25 329 637</b> | <b>25 338 457</b> |
| <b>Neobežný majetok</b>   | <b>23 791 821</b> | <b>23 535 955</b> |
| Dlhodobý nehmotný majetok | 29 230            | 40 489            |
| Dlhodobý hmotný majetok   | 23 762 591        | 23 495 466        |
| <b>Obežný majetok</b>     | <b>1 514 343</b>  | <b>1 741 658</b>  |
| Zásoby                    | 52 361            | 42 461            |
| Dlhodobé pohľadávky       | 7 030             | 6 835             |
| Krátkodobé pohľadávky     | 254 682           | 397 465           |
| Finančné účty             | 1 200 270         | 1 294 897         |
| <b>Časové rozlíšenie</b>  | <b>23 473</b>     | <b>60 844</b>     |

## Výročná správa 2023

| <b>P A S Í V A</b>                       | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Spolu vlastné imanie a záväzky           | <b>25 329 637</b> | <b>25 338 457</b> |
| Vlastné imanie                           | <b>17 178 444</b> | <b>17 724 755</b> |
| Základné imanie                          | 27 459 861        | 27 459 861        |
| Zákonné rezervné fondy                   | 3 566             | 3 566             |
| Výsledok hospodárenia minulých rokov     | -9 738 672        | -9 113 406        |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie | -546 311          | -625 266          |
| <b>Záväzky</b>                           | <b>8 144 189</b>  | <b>7 610 005</b>  |
| Dlhodobé záväzky                         | 2 114 814         | 1 418 415         |
| Dlhodobé bankové úvery                   | 4 233 856         | 4 740 277         |
| Krátkodobé záväzky                       | 1 152 243         | 839 615           |
| Krátkodobé rezervy                       | 134 080           | 121 081           |
| Krátkodobé bankové úvery                 | 509 196           | 490 617           |
| <b>Časové rozlíšenie</b>                 | <b>7 004</b>      | <b>3 697</b>      |

### Výkaz ziskov a strát (vybrané údaje)

Tabuľka č. 12 Výkaz ziskov a strát – vybrané údaje

| <b>Položka</b>  | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>                             | <b>5 587 184</b> | <b>4 598 473</b> |
| Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb                      | 5 463 519        | 4 370 254        |
| Aktivácia   | 34 798           | 33 526           |
| Tržby z predaja DNIM, DHIM  | 12 700           | 6 900            |
| Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti                            | 76 167           | 187 793          |
| <b>Náklady na hospodársku činnosť</b>                             | <b>5 785 694</b> | <b>4 931 952</b> |
| Spotreba materiálu, energií a ostatných neskladovateľných dodávok | 1 294 006        | 1 366 739        |
| Služby  | 1 792 930        | 1 115 601        |
| Osobné náklady  | 1 957 257        | 1 708 796        |
| Mzdové náklady  | 1 395 906        | 1 234 436        |
| Náklady na sociálne poistenie                                     | 494 801          | 419 303          |
| Sociálne náklady  | 66 550           | 55 057           |
| Dane a poplatky   | 55 902           | 51 429           |
| Odpisy a opravné položky k DNM a DHM                              | 645 536          | 653 374          |
| Tvorba a zúčtovanie OP k pohľadávkam                              | - 3 677          | 362              |
| Ostatné náklady na hospodársku činnosť                            | 43 740           | 35 651           |
| <b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>              | <b>-198 510</b>  | <b>-333 479</b>  |
| Výnosové z derivátových operácií                                  | 103 138          | 0                |
| Nákladové úroky   | 376 367          | 201 530          |
| Kurzové zisky   | 5 587            | 7 440            |
| Kurzové straty  | 8 666            | 10 308           |
| Náklady na derivátové operácie                                    | 24 219           | 53 498           |
| Ostatné náklady na finančnú činnosť                               | 47 274           | 33 923           |
| <b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>                 | <b>-347 801</b>  | <b>- 291 787</b> |
| <b>Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením</b>      | <b>-546 311</b>  | <b>-625 266</b>  |

## Výročná správa 2023

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Daň z príjmov z bežnej činnosti                               | 0               | 0               |
| - splatná   | 0               | 0               |
| - odložená  | 0               | 0               |
| <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b> | <b>-546 311</b> | <b>-625 266</b> |
| <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>    | <b>-546 311</b> | <b>-625 266</b> |

### 1.10 Predpokladané riziká a neistoty

Spoločnosť bola vystavená v priebehu roka 2023 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 spoločnosť 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 2023 bol po roku 2022 taktiež mimoriadne náročný na likviditu. S niektorými obchodnými partnermi boli dohodnuté posuny splatnosti záväzkov. Spoločnosť takéto dohody počas roka 2023 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 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 2023 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 lúčok za LED lampy s lepšou svetelnosťou a taktiež na hospodárnejšie nakladanie s odpadmi a triedenie odpadov (pravidelné využívanie košov na separovaný odpad). Zároveň od roku 2022 poskytujeme našim klientom možnosť nabíjania elektromobilov a to cez 2 nabíjacie stanice, ktoré sa nachádzajú v hotelovej garáži a parkoviskom pred hotelom.

## Výročná správa 2023

### 1.12 Tvorba a čerpanie sociálneho fondu 2023

Sociálny fond spoločnosti TEHELNÉ POLE, a.s. vykazoval k 01.01.2023 počiatočný stav 23 195 EUR. V priebehu roka bol tvorený vo výške 0,6% zo súhrnu hrubých miezd zamestnancov v celkovej čiastke 7 264 EUR.

Čerpanie sociálneho fondu v roku 2023 bolo nasledovné:

- Príspevok na stravovanie zamestnancov bol 5 354 EUR, t.j. 17,58% z celkového objemu disponibilných zdrojov
- Vernostná odmena po 5 a 10 odpracovaných rokoch bola 1 000 EUR, t.j. 3,28% z celkového objemu disponibilných zdrojov
- Iné príspevky na ďalšiu realizáciu podnikovej sociálnej politiky boli 9 769 EUR, t.j. 32,07% z celkového objemu disponibilných zdrojov

Zostatok nevyčerpaných prostriedkov k 31.12.2023 je 14 337 EUR, čo predstavuje 93,46% z celkových prostriedkov sociálneho fondu; zostatok bol prevedený do roku 2024.

### 1.13 Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti

V globálnom meradle bol rok 2023 poznačený vysokou infláciou a nestabilnou politickou situáciou. Tieto faktory výrazne ovplyvňujú ekonomiku a následne aj hotel DoubleTree by Hilton Bratislava aj v roku 2024. Vysoká inflácia spôsobila náročné podmienky pre podnikanie, čo má nepriaznivý dopad na realitný trh, ktorý zažíva obdobím stagnácie. Toto sa odzrkadľuje 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 vyhliadkach našich kongresových a eventových služieb. V roku 2024 očakávame priemerné zvýšenie tržieb o 15 percent. V roku 2024 je naplánovaná rekonštrukcia priestorov v administratívnej budove hotela a sanitácia inžinierskych sietí. V priebehu roku 2024 očakávame otvorenie dvoch nových kongresových priestorov a vybudovanie vonkajšieho parkovacieho systému pred hotelom. Rozhodli sme sa tiež zvýšiť kapacitu raňajkovej reštaurácie, a to zmenou konceptu.

### 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 2023 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 sme začali v roku 2023 vykonávať výraznejšie investície v hoteli. 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 2024 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 2024 očakávame rast tržieb, v porovnaní s predpandemickým obdobím. Významný nárast tržieb očakávame v roku 2024 v ubytovacom a kongresovom segmente. 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 marketingových aktivít za rok 2023

### 2.1. Úvod

V roku 2023 sa hotel DoubleTree by Hilton Bratislava zameril na ďalšie posilňovanie svojej pozície na trhu, pričom využil skúsenosti z predošlých rokov a sústredil sa na efektívne marketingové a obchodné stratégie. Tento rok bol charakterizovaný významným nárastom tržieb, stabilizáciou po covidovom období a úspešnou expanziou v rámci mediálnych spoluprác a spoločenských aktivít.

## 2.2 Vyhodnotenie obchodných a marketingových aktivít za rok 2023

### 2.2.1 Obchodné iniciatívy:

- Korekcia a rast tržieb: Po covidovom období v roku 2022 sme zaznamenali pozitívnu korekciu s výrazným nárastom tržieb. Tento nárast je pripisovaný efektívnejšej obchodnej stratégii a zvýšenému záujmu o naše služby, čo odráža rastúcu dôveru klientov v stabilitu a kvalitu poskytovaných služieb.
- Rozšírenie spolupráce s mediálnymi domami: V roku 2023 sme úspešne oslovili významné mediálne domy, ako sú TA3, Forbes, Mafra, a News and Media. Výsledkom tejto spolupráce bolo presunutie mnohých konferencií, ktoré tieto spoločnosti organizujú, do nášho hotela. V prípade TA3 sa prakticky všetky konferencie konali v priestoroch nášho hotela, čo výrazne zvýšilo našu viditeľnosť a prestíž.

### 2.2.2 Zefektívnenie interných procesov:

- Interné procesy: V rámci interných procesov došlo k ich zefektívneniu, čo viedlo k vyššej efektivite a spokojnosti našich hostí. Zlepšenie riadiacich postupov a optimalizácia práce tímov prispeli k hladšiemu priebehu každodenných operácií a rýchlejšiemu riešeniu požiadaviek klientov.

### 2.2.3 Marketingové stratégie:

- Online kampane: V roku 2023 sme sa zamerali na digitálne marketingové kampane, konkrétne na sociálne siete a Google Ads, s cieľom propagovať našu hotelovú reštauráciu Cloud Restaurant. Kampane na sociálnych sieťach a Google Ads boli zamerané na zvýšenie povedomia o reštaurácii a prilákanie nových hostí. Výsledky týchto kampaní naznačujú rastúci záujem o naše gastronomické služby a zvýšenú návštevnosť reštaurácie.
- Tradičné reklamné kampane: Okrem digitálnych kampaní sme realizovali aj billboardovú kampaň a televíznu reklamu zameranú na hotelovú reštauráciu Cloud Restaurant. Tieto kampane pomohli posilniť našu prítomnosť v offline prostredí a prilákať širšiu verejnosť do našej reštaurácie.

### 2.2.4 Kľúčové podujatia a partnerstvá:

- Spolupráca s TA3: Spolupráca s TA3 bola jedným z najvýznamnejších partnerstiev v roku 2023. Vďaka tejto spolupráci sme získali exkluzívne postavenie pri organizovaní konferencií a podujatí, čo výrazne prispelo k posilneniu imidžu nášho hotela.
- Spoločenská zodpovednosť: Marketingové aktivity hotela presiahli rámec tradičných biznisových aktivít a zahŕňali aj aktivity v oblasti spoločenskej zodpovednosti. Patrí sem podpora charity, organizovanie darovania krvi v priestoroch hotela a ďalšie komunitné projekty, ktoré posilnili naše prepojenie s miestnou komunitou a pozitívne ovplyvnili imidž našej značky.

Vypracoval:  
Pavel Hrnčířík  
Matej Števo  
Rebeka Szőkeová

Bratislave, dňa 04.12.2024

# Výročná správa 2023

Príloha k Výročnej správe 2023

## NÁVRH NA ROZDELENIE HV ZA ROK 2023

Spoločnosť Tehelné pole, a.s. dosiahla za rok 2023 **hospodársky výsledok stratu** vo výške **-546 311,05 EUR**.

Predstavenstvo spoločnosti navrhuje zaúčtovať stratu za rok 2023 nasledovne –

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Základné imanie</b>   | <b>27 459 861,00 €</b>  |
| <b>Zákonný rezervný fond</b> (účty 417 a 421)<br><i>(tvorba max. do výšky 10% základného imania spoločnosti)</i> | <b>3 566,04 €</b>       |
| <b>Spolu neuhradená strata minulých rokov</b>  | <b>-9 738 671,63 €</b>  |
| <b>HV za rok 2023</b>  | <b>-546 311,05 €</b>    |
| <b>NÁVRH na vysporiadanie HV za rok 2023 je nasledovný:</b>  |                         |
| <b>Zaúčtovať stratu na účet Neuhradená strata roku 2023</b><br>a stratu uhrádzať zo ziskov v budúcich obdobiach  | <b>-546 311,05 €</b>    |
| <b>Celkom neuhradená strata minulých rokov</b>   | <b>-10 284 982,68 €</b> |