

SENETUS, s.r.o., Tobrucká ul. 4, Bratislava



# Výročná správa 2025

## **OBSAH**

- I. Základné informácie o spoločnosti
- II. Predmet podnikania
- III. Analýza stavu a vývoja podnikania
- IV. Vyhodnotenie výsledku hospodárenia
- V. Doplnujúce informácie
- VI. Návrh na rozdelenie zisku
- VII. Účtovná závierka
- VIII. Správa nezávislého audítora

*Táto výročná správa bola zostavená podľa § 20  
zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov*

## **I. Základné informácie o spoločnosti**

Obchodné meno: **SENETUS, s.r.o.**  
Sídlo: Tobrucká ul. 4, 811 02 Bratislava  
IČO: 35 746 521  
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III.,  
Oddiel: Sro, Vložka číslo!. 17330/B  
DIČ: 2020252520  
IČ DPH: SK 2020252520  
Základné imanie: 165 970 EUR

Spoločník: CADUS Invest, a.s.,  
Tobrucká 4, 811 02 Bratislava  
(ďalej len spoločnosť)

**Orgány spoločnosti:** - valné zhromaždenie spoločnosti  
- konatelia spoločnosti: JUDr. Nina Masárová,  
Eva Nagyová

### **Konanie menom spoločnosti:**

Konatelia sú oprávnení vystupovať, konať a podpisovať za spoločnosť samostatne s výnimkou uzatvárania zmlúv o nadobúdaní, scudzovaní a zaťažovaní nehnuteľností alebo práv viažucim sa k nim, kedy podpisujú konatelia spoločne.

## **II. Predmet podnikania**

Predmetom podnikania spoločnosti sú nasledovné činnosti:

- ubytovacie služby,
- pohostinské služby,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- prevádzkovanie garáží,
- prevádzkovanie zariadení na regeneráciu a rekonštrukciu.

## **III. Analýza stavu a prognóza vývoja**

Spoločnosť od 1.4.2003 prevádzkuje vlastný Marrol's Boutique Hotel\*\*\*\*\* v Bratislave na Tobruckej ul. č.4. Hotel Marrol's vždy patril a v súčasnosti naďalej patrí medzi najlepšie hotely v Bratislave.

Tak ako v roku 2024 aj v roku 2025 si hotel Marrol's udržal vysokú obsadenosť. V Nadväznosti na nižšiu DPH na ubytovacie služby bola vyššia priemerná cena a aj RevPAR bola vyššie o 7,7%.

V hoteli sa nachádza aj luxusná reštaurácia HOUDINI. Napriek nižšej DPH na reštauračné služby, reštaurácia dosiahla nižšie tržby než v roku 2024. Preto do budúcnosti musíme prehodnotiť koncepciu služieb a viac sa venovať marketingu.

Všetky významné riziká v súčasnosti vyplývajú z externého prostredia. Ide predovšetkým o vojenský konflikt na Ukrajine a na Blízkom východe ako aj spomalenie ekonomického rastu na Slovensku.

#### IV. Vyhodnotenie výsledku hospodárenia

##### AKTÍVA

###### *Majetková štruktúra*

	v EUR	ROK 2025	ROK 2024
<b>spolu majetok</b>		<b>2 498 695</b>	<b>2 515 997</b>
neobežný majetok		2 170 305	2 262 186
obežný majetok		312 107	236 514
časové rozlíšenie		16 283	17 297

Spoločnosť hospodári s vlastným dlhodobým majetkom, najvyššiu položku majetku predstavuje historická pamiatka - budova hotela Marrol's. Stav zásob, stav krátkodobých pohľadávok a časového rozlíšenia sú stabilné. Spoločnosť má stále nízky stav pohľadávok.

##### PASÍVA

###### *Zdroje krytia majetku*

	v EUR	ROK 2025	ROK 2024
<b>vlastné imanie a záväzky</b>		<b>2 498 695</b>	<b>2 515 997</b>
vlastné imanie		1 010 964	725 170
základné imanie		165 970	165 970
zákonný rezervný fond		16 597	16 597
výsledok hospodárenia minulých rokov		542 603	348 998
výsledok hospodárenia za účtovné obdobie		285 794	193 605
záväzky		1 474 199	1 777 804
časové rozlíšenie		13 532	13 023

Základné imanie spoločnosti zapísané v obchodnom registri je splatené v plnej výške. V záväzkoch najvyššiu položku predstavujú prijaté dlhodobé pôžičky a odložená daň z príjmov z dôvodu vyšších daňových odpisov budovy hotela.

##### VÝSLEDOK HOSPORÁRENIA

###### *Vybrané ukazovatele*

	v EUR	ROK 2025	ROK 2024
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu</b>		<b>3 385 913</b>	<b>3 304 617</b>
Tržby z predaja služieb		3 305 706	3 233 570
Aktivácia		46 789	45 396
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti		33 230	24 174
<b>Náklady na hospodársku činnosť spolu</b>		<b>3 016 313</b>	<b>3 050 843</b>
Spotreba materiálu, energie		645 703	701 158
Služby		656 941	617 678
Osobné náklady		1 520 245	1 542 008
Odpisy dlhodobému majetku a ZC predaného DHM		147 809	150 460
Ostatné náklady na hospodársku činnosť		16 616	16 092

Tržby za ubytovacie služby aj za pohostinské služby sa stabilizovali a dosiahli celkovo úroveň predchádzajúceho roka. Stabilný vývoj vidieť aj v nákladoch, ktoré sú tiež porovnateľné.

## **V. Doplnujúce informácie**

1. Spoločnosť má Úradom priemyselného vlastníctva registrované dve ochranné známky. Ide o ochrannú známku „Hotel Marrol's“, ktorá je zapísaná do roku 2033 a ochrannú známku „HOUDINI WINE & DINE“ zapísanú v registri do roku 2026.
2. V roku 2025 spoločnosť nezaznamenala fluktuáciu, neboli prepustení žiadni pracovníci, situácia v zamestnávaní je stabilná.
3. Spoločnosť nemá v zahraničí organizačnú zložku.
4. Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku. 100% vlastníkom spoločnosti je spoločnosť CADUS Invest, a.s., so sídlom na Tobručkej ul. 4 v Bratislave.
5. Operácie v oblasti nadobúdania vlastných akcií, dočasných listov a obchodných podielov v materskej účtovnej jednotke sa v roku 2025 nevyskytli.
6. Chod hotela Marrol's má z prevádzky podzemného parkoviska a plynovej kotolne vplyv na okolité prostredie. Tento je zabezpečený v zmysle platných právnych predpisov.
7. V oblasti výskumu a vývoja spoločnosť nemala v roku 2025 žiadne výdavky.
8. Spoločnosť bude naďalej podnikáť v oblasti hotelových a pohostinských služieb.
9. Neľahká ekonomická situácia a vojna na Ukrajine a Blízkom východe môžu mať negatívny vplyv na prevádzku hotela. Nedá sa však bližšie odhadnúť, ako tieto riziká ovplyvnia v budúcnosti chod hotela.

## **VI. Návrh na vysporiadanie zisku**

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie ku dňu 31.12.2025 po zdanení predstavuje účtovný zisk vo výške 285 793,95 EUR. Konatelia navrhli celý zisk dosiahnutý v roku 2025 previesť na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

## **VII. Účtovná závierka**

Súčasťou výročnej správy je účtovná závierka za účtovné obdobie ku dňu 31.12.2025, ktorá pozostáva zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke.

## **VIII. Správa nezávislého audítora**

Neoddeliteľnou súčasťou tejto správy je Správa nezávislého audítora.

V Bratislave dňa 2.3.2026



Eva Nagyová  
Finančný riaditeľ a konateľ  
SENETUS, s.r.o.