

SADEYA, a.s., 1 Mája 14/460, 013 13 Rajecké Teplice

IČO 44934971, DIČ 2022878484

Výroční správa za rok 2013



H O T E L D I P L O M A T ★ ★ ★ ★ ★
RAJECKÉ TEPLICE



H O T E L D I P L O M A T ★★★★★
RAJECKÉ TEPLICE

1. Profil spoločnosti

Spoločnosť SADEYA, a. s. bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 17.08.2009 vo forme notárskej zápisnice N 18/2009, Nz27592/2009 bez výzvy na upísanie akcií v zmysle príslušných ustanovení z.č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka. Vznikla zápisom do Obchodného registra Okresného súdu Žilina dňa 04.09.2009 ako novovzniknutá spoločnosť.

Predmet podnikania

Základným predmetom podnikania spoločnosti je poskytovanie ubytovacích, reštauračných a wellness služieb v prevádzke spoločnosti, v Hoteli Diplomat^{****}.

Udalosti osobitného významu

Spoločnosť SADEYA, a.s. nadobudla „Hotel Diplomat^{****}“, 1.Mája 14/460, 013 13 Rajecké Teplice 1.11.2009, kúpou časti podniku na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi LURE GROUP s.r.o., Mariánske nám. 30/5,010 01 Žilina ako predávajúcim a SADEYA, a.s., 1.Mája 14/460, 013 13 Rajecké Teplice ako kupujúcim.

Základné imanie

Základné imanie ku dňu vzniku spoločnosti tvorilo 10 kmeňových listinných akcií na meno každá v menovitej hodnote 2500,-€, čo spolu predstavovalo sumu 25 000,-€.

22.04.2010 spoločnosť navýšila počet kmeňových listinných akcií znejúcich na meno na 5330 ks, každá v menovitej hodnote 2500,-€, čo k zostaveniu účtovnej závierky za rok 2011 spolu predstavuje 13 325 000,- €.

Vlastnícke vzťahy

Akcionármi spoločnosti ku dňu zostavenia účtovnej závierky za rok 2013 sú:

- obchodná spoločnosť FDP CORPORATION SK a.s. so sídlom v Bratislave, Palisády 29/A a s počtom 5320 kusov akcií, čo predstavuje (99,81 %).
- Spoločnosť ZACONI FINANCE LIMITED so sídlom Londýn, Wigmore Street, Spojené kráľovstvo Veľkej Británie a Severného Írska s počtom akcií 10 (0,19 %)

Pozn. Od 28.2.2014 je novým, 100% akcionárom spoločnosť FPD Hotels & Hospitality, a.s., Palisády 29/A, 811 06 Bratislava

2. Štruktúra a identifikácia vrcholných predstaviteľov spoločnosti

Predstavenstvo

Ing. Konštantín Kuchár – predseda predstavenstva

Vznik funkcie : 02.12.2010

Zánik funkcie : trvá

Dozorná rada - kontrolný orgán

Dozorná rada pracovala v tomto zložení:

JUDr. Jozef Chovanec

Vznik funkcie : 09.09.2009

Zánik funkcie : trvá

Ing. František Jelenčíak

Vznik funkcie : 09.10.2009

Zánik funkcie : trvá

Ing. Peter Švrček

Vznik funkcie : 25.06.2010

Zánik funkcie : trvá

Nefinančné informácie

Spoločnosť SADEYA, a.s.

- nemá v zahraničí zriadenú organizačnú zložku
- neobstarala za overované obdobie vlastné akcie ani podiely iných spoločností
- nerealizuje činnosti v oblasti výskumu a vývoja
- nezaznamenala udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa, okrem zmeny vlastníka akcií, ako je uvedené v bode 1.

3. Činnosť spoločnosti v roku 2013

Základným predmetom podnikania spoločnosti je poskytovanie ubytovacích, reštauračných a wellness služieb v prevádzke spoločnosti, v Hoteli Diplomat ****.



Rajecké Teplice sú jedným z najkrajších a turistami najvyhľadávanejších miest cestovného ruchu na Slovensku. Príjemné chvíle v jednom z najkomfortnejších hotelov v meste Rajecké Teplice strávilo počas roka 2013 takmer 9000 hostí.

Hotel Diplomat je kúsok od centra Rajeckých Teplíc, ktoré sú známe kúpeľnou turistikou, turistickými trasami, prírodnými pamiatkovými zónami, ale aj kvalitnými lyžiarskymi traťami a golfovým ihriskom, ktoré sa nachádzajú v blízkom okolí. Hotel Diplomat má výhodnú polohu pre návštevníkov, ktorí majú radi oddych v tichom prostredí a relax spojeným so športovým vyžitím. Za svojimi bránami

neponúka len to, čo iní, ale aj čosi navyše. Tento štvorhviezdičkový hotel, postavený v duchu moderného dizajnu, si vyslúžil dobré meno vďaka svojej profesionalite.

Hotel sa zameriaval počas roka nielen na individuálnu klientelu, ale aj na skupinovú klientelu, keďže hotel disponuje kongresovými miestnosťami, v ktorých počas roka organizoval súkromné, alebo firemné školenia, konferencie a iných spoločenské akcie. Moderné prostredie Hotela Diplomat je dokonalým a romantickým miestom na organizovanie svadieb. Tím Hotela Diplomat zorganizoval niekoľko svadobných dní, vrátane svadobného menu, kvetinovej výzdoby, dekorácie, kameramana, DJ, ľudovej hudby, fotografa, ... až po chutné koláče, torty vlastnej výroby. Pre našich klientov sa personál hotela snažil spomínané podujatia a akcie „šiť na mieru“. Zabezpečili sme všetko od ubytovania, cez stravovanie až po doplnkové akcie teambuildingu.

Firemné akcie boli kvalitne zabezpečené aj vďaka širokému vybaveniu kongresových miestností – dataprojektor, flipchart, fixy, plátno, ozvučenie, mikrofóny, tlmočnické zariadenie, pripojenie na internet, DVD prehrávač .



Kongresová miestnosť „Diplomat“



Kongresová miestnosť „Zimná záhrada“



VIP salónik

Pre individuálnu klientelu boli pripravené na využitie pobytové balíčky - Klasik, Relax, Víkend, Romantik, Čarovné Vianoce, Silvestrovský program v štýle ľudových tradícií.

Pozitívnym prínosom na vykrývanie obsadenosti hotela v mimosezóně sú aj možnosti pobytov cez zľavové portály, ktoré hotel pravidelne využíva. Ide o marketingovú akciu, zameranú na získanie nových klientov, akcia je vždy časovo a kapacitne limitovaná. Ak budú zákazníci spokojní, vrátia sa znovu. A to je cieľ akcie.

Hotel Diplomat je obľúbený aj vďaka kvalitným službám poskytovaným vo wellnesse. Pri tzv. wellness hoteloch je filozofia wellness hlavnou myšlienkou a súčasťou všetkých činností hotela. Hlavným mottom takého hotela je, aby bolo o zákazníkov postarané čo najlepšie. Tento nový trend pôsobí na všetky generácie ľudí. Mladí chcú zážitky, ich rodičia oddych od následkov hektického života, seniori zase chcú pozastaviť čas. Je na ubytovacom zariadení, aby dokázalo vyvolať vo svojich potencionálnych zákazníkoch dojem, že toto dokáže.

Hotel môže svojim širokým spektrom úzko na sebe nadväzujúcich služieb z wellness oblasti uspokojiť prania akéhokoľvek zákazníka. Už nemusíte odísť za hranice Slovenska, aby ste spoznali nepoznané a zažili aj niečo svetové.



Hotel Diplomat ponúkal opäť vo svojom wellness svoje služby a tieto boli naplno využívané :

- vnútorný vlnový 20 m design bazén s masážnymi tryskami
- saunový svet – fínska, parná a bylinková sauna, vírivka, tropický dážď, perličkový vodopád
- solárium
- fitness centrum, kardiofitness
- masáže
- relax-coctail bar s oddychovou zónou
- kozmetiku



Ubytovanie

Ubytovanie hostí je zabezpečované v izbách a apartmánoch, ktoré sú navrhnuté tak, aby spájali ako potrebnú funkčnosť, tak najvyšší komfort. Hotel ponúka ubytovanie v 52 nadštandardne zariadených izbách doplnených luxusným talianskym nábytkom.

- 34 Štandard izieb (16m²)
- 4 Malý apartmán (38,5m²)
- 9 Apartmán štandard (45m²)
- 4 Veľké Apartmány (50m²)
- 1 V.I.P. Apartmán (75m²)
- 1 Prezidentský apartmán



Kapacita: 106 lôžok + 17 prísteliek

8

Štandard izba

Možnosť double postele alebo twin – polohovateľné postele. Všetky izby majú balkón a výhľad na pohorie Malej Fatry.

Apartmány

Apartmán s double posteľou a možnosťou prístelky. Všetky apartmány sú na južnej strane s balkónmi alebo terasami a niektoré výhľadom na Rajeckú dolinu.

Hotel poskytuje vo svojich priestoroch ďalšie služby

- pranie, žehlenie
- Guest Relation – služby pre klienta podľa individuálnej požiadavky
- Personál ovládajúci viacero cudzích jazykov
- Kancelárske služby / kopírovanie, fax, tlač a skenovanie/
- Uskladnenie materiálov a dokumentov na vyžiadanie klienta
- Kvetinová výzdoba
- Preprava
- Informačný stojan
- Denná tlač
- Room service
- Možnosť zapožičania žehličky

Reštaurácia, lobby bar

Príjemné moderné prostredie reštaurácie so zimnou záhradou s ponukou špecialít slovenskej kuchyne vytvára ideálne miesto pre pohodlné a intímne spoločenské stretnutia. Bohatý jedálny lístok je doplnený veľkým výberom vín. Počas letnej sezóny je našim hosťom k dispozícii aj letná terasa, ktorá je umiestnená pri reštaurácii, v malom záhradnom átriu, kde sú umiestnené aj detské atrakcie. V lobby bare si hostia mohli vychutnať svoju obľúbenú šálku kávy. Lobby bar ponúka výborné miešané nápoje a vlastné cukrárenské výrobky.



Reštaurácia

Špeciality slovenskej kuchyne



Ďalšie aktivity v Hoteli Diplomat

3D Golf

Bowling

Tenis

Požičovňa bicyklov

Biliard

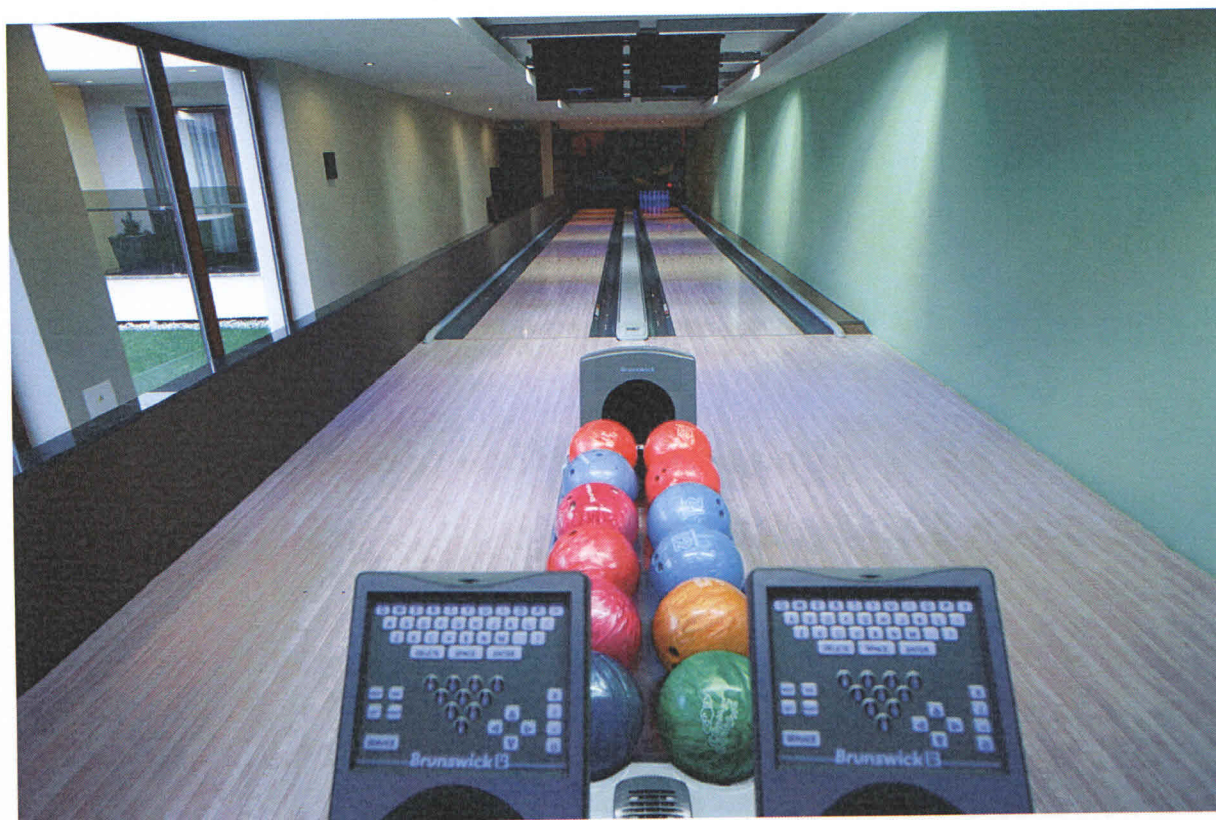
Šach vonkajší

Malý šach na zapožičanie

Detský kútik/indoor/

Preliezky, trampolína /outdoor/

Parkovanie pre hostí je zabezpečené priamo pri hoteli, celodenne zabezpečené kamerovým systémom.



Bowling

Prezentácia hotela na podujatiach

11



Prezentácia DANUBIUS GASTRO CUP 2013 Bratislava



Žilinská gastronomická jeseň 2013 Holiday on Inn - Tím kuchyne získal 2 zlaté, 4 strieborné a 1 bronzové ocenenie v kategórii studená kuchyňa v druhom ročníku súťaže Žilinská Gastronomická Jeseň... a zároveň sa stali absolútnym víťazom súťaže v kategórii senior...

4. Hospodárenie spoločnosti SADEYA, a.s. v roku 2013

12

Súvaha v EUR

		31.12.2012	31.12.2013
	Spolu MAJETOK	10 288 145	9 485 759
A.	Neobežný majetok	10 048 331	9 313 544
A. I.	Dlhodobý nehmotný majetok	501 408	228 061
A. II.	Dlhodobý hmotný majetok	9 546 922	9 085 483
A. III.	Dlhodobý finančný majetok	0	0
B.	Obežný majetok	223 657	169 829
B. I.	Zásoby	100 977	102 802
B. II.	Dlhodobé pohľadávky	0	0
B. III.	Krátkodobé pohľadávky	82 378	46 464
B. IV.	Finančné účty	40 301	20 563
C.	Časové rozlíšenie	16 157	2 386
C. 1.	Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
C. 2.	Náklady budúcich období krátkodobé	16 157	2 386
C. 4.	Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0
	Spolu VLASTNÉ IMANIE a ZÁVÄZKY	10 288 145	9 485 759
A.	Vlastné imanie	9 837 335	9 018 110
A. I.	Základné imanie	13 325 000	13 325 000
A. II.	Kapitálové fondy	2 500	2 500
A. III.	Fondy zo zisku	0	0
A. IV.	Výsledok hospodárenia minulých rokov	-2 558 485	-3 490 165
A. V.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-931 680	-819 225
B.	Záväzky	293 414	310 253
B. I.	Rezervy	27 674	26 601
B. II.	Dlhodobé záväzky	4 870	5 756
B. III.	Krátkodobé záväzky	139 870	156 621
B. IV.	Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
B. V.	Bankové úvery	121 000	121 275
C.	Časové rozlíšenie	157 396	157 396
C. 1.	Výdavky budúcich období	0	0
C. 2.	Výnosy budúcich období	157 396	157 396

Výkaz ziskov a strát v EUR

		31.12.2012	31.12.2013
I.	Tržby z predaja tovaru	0	18 025
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	9 791
+	Obchodná marža	0	8 234
II.	Výroba	1 354 664	1 367 300
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	1 341 374	1 352 645
II.3	Aktivácia	13 289	14 655
B.	Výrobná spotreba	759 805	743 195
+	Pridaná hodnota	594 858	632 339
C.	Osobné náklady	683 620	665 517
D.	Dane a poplatky	11 987	11 699
E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	796 629	723 277
IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	3 635	4 008
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	11 987	32 742
*	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-905 320	-803 015
X.	Výnosové úroky	5	2
N.	Nákladové úroky	10 028	11 000
O.	Kurzové straty	75	2
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť	16 356	5 223
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
*	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-26 359	-16 209
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti	0	0
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením	-931 680	-819 224
***	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení	-931 680	-819 225
XIV.	Mimoriadne výnosy	0	0
T.	Mimoriadne náklady	0	0
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením	0	0
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení	0	0
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-931 680	-819 225

Obsadenosť izieb za rok 2013

Celkový počet izieb na predaj na rok	18 980
Predané izby	8 954
Celková obsadenosť za rok	47,17%

Počet zamestnancov v roku 2013

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	53
Stav k 31.12.2013	53

Prehľad tržieb za rok 2013 (v EUR)

Tržby za ubytovanie a služby	880 631
Tržby z reštauračných služieb	306 374
Tržby z predaja WELLNESS služieb	159 446
Tržby ostatné	38 874
Tržby z predaja vlastných výrobkov a tržieb	1 385 325
Ostatné výnosy	4 023
Výnosy celkom	1 389 348

Prehľad významných položiek nákladov za rok 2013 (v EUR)

Spotreba materiálu – kuchyňa, reštaurácia	234 244
Ostatná spotreba materiálu – hotel, wellness, PHM	141 379
Spotreba energií	160 977
Služby – pranie hotel. bielizne, inzercia, reklama, strážna služba,	228 085
Osobné náklady	665 517
Odpisy	723 277
Ostatné prevádzkové náklady	38 869
Ostatné finančné náklady	16 225
Náklady celkom	2 208 573

5. Návrh vysporiadania hospodárskeho výsledku za rok 2013

15

Predstavenstvo spoločnosti SADEYA, a. s. navrhuje, aby sa hospodársky výsledok - strata za zdaňovacie obdobie 2013 vo výške 819 224,82 €, zaúčtoval nasledovným spôsobom:

- strata sa v plnej výške, t. j. 819 224,82 € sa zaúčtuje na účet neuhradenej straty minulých rokov

6. Zámery na ďalšie obdobie

Spoločnosť SADEYA, a. s. bude vyvíjať úsilie o vyššiu obsadenosť hotela „Hotel Diplomat“^{****} týkajúcu sa ubytovania, ďalej maximalizovať využitie kongresových priestorov so snahou umiestniť sa čo najlepšie v rebríčku kongresových hotelov na Slovensku s poskytovaním kvalitných služieb vrátane gastronómie.


Ing. Konštatín Kuchár
Predseda predstavenstva

Správa o overení súladu

Výročnej správy s účtovnou závierkou
v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. § -u 23 odsek 5

(Dodatok správy audítora)

Akcionárom spoločnosti **SADEYA, a.s.** Rajecké Teplice

- I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti **SADEYA, a.s.** (ďalej len spoločnosť) za obdobie k 31. decembru 2013 uvedenú v prílohe výročnej správy, ku ktorej sme dňa 3. apríla 2014 vydali správu nezávislého audítora a v ktorej sme vyjadrili svoje audítorské stanovisko v nasledujúcom znení:

Názor

*Podľa nášho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný pohľad na finančnú situáciu spoločnosti **SADEYA, a.s.** k 31. decembru 2013, a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve*

- II. Overili sme taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedné vedenie spoločnosti. Našou úlohou je vydať na základe overenia stanovisko o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardami. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe na stranách 1 – 15 (bez príloh) sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2013. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje primeraný podklad pre vyjadrenie názoru audítora.

Podľa nášho názoru sú uvedené účtovné informácie vo výročnej správe vo všetkých významných súvislostiach v súlade s hore uvedenou účtovnou závierkou.

V Liptovskom Mikuláši,
30. októbra 2014

TPA, s.r.o.
Garbiarska 905
031 01 Liptovský Mikuláš
Licencia UDVA č. 367

Ing. Tatiana Mihalová
Zodpovedný audítor

