

DODATOK SPRÁVY AUDÍTORA

o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou spoločnosti
k 31. 12. 2013

EUROCOM Investment, s.r.o.

Bešeňová 136, 034 83 Bešeňová
IČO: 35 756 985

DODATOK SPRÁVY AUDÍTORA O OVERENÍ SÚLADU VÝROČNEJ SPRÁVY S ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU SPOLOČNOSTI

**Pre spoločníkov spoločnosti EUROCOM Investment, s.r.o.,
Bešeňová 136, 034 83 Bešeňová**

Overili sme účtovnú závierku spoločnosti EUROCOM Investment, s. r. o. (ďalej len spoločnosť) k 31. 12. 2013, ku ktorej sme dňa 28. 10. 2014 vydali správu audítora v nasledujúcom znení:

„Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti k 31.12.2013, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2013, výkaz ziskov a strát a poznámky za rok končiaci k tomuto dátumu, ako aj prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce poznámky.

Zodpovednosť vedenia spoločnosti za účtovnú závierku

Vedenie spoločnosti je zodpovedné za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení jeho dodatkov a za návrh, implementáciu a zachovávanie interných kontrol, ktoré vedenie spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti v dôsledku podvodu alebo chyby, ďalej výber a uplatňovanie vhodných účtovných zásad a účtovných metód, ako aj uskutočnenie účtovných odhadov primeraných za daných okolností.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme vykonali v súlade s medzinárodnými auditorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie auditorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizika významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky účtovnej

jednotky, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených manažmentom, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Základ pre podmienený názor

Spoločnosť má stálu prevádzkarňu EUROCOM Investment Ltd. v Gruzínsku. Spoločnosť vykazuje v riadnej individuálnej účtovnej závierke k 31.12.2013 prevzaté stavy aktív (1 245 TEUR), pasív (1 245 TEUR), nákladov (1 837 TEUR) a výnosov (2 087 TEUR) stálej prevádzkarne. Počas nášho auditu nám neboli poskytnuté dostatočné a vhodné audítorské dôkazy o účtovných hodnotách aktív, pasív, nákladov a výnosov a teda o finančnej situácii stálej prevádzkarne EUROCOM Investment Ltd. v Gruzínsku k 31. decembru 2013, výsledkoch jej hospodárenia a peňažných tokoch, lebo nám neboli poskytnuté dostatočné podklady v nami požadovanej forme, najmä dôkazy o riadne vykonanej inventarizácii majetku, záväzkov a vlastného imania. Dostatočné a vhodné audítorské dôkazy sme nemohli získať ani alternatívnymi prostriedkami. V dôsledku uvedeného sme neboli schopní zistiť, či si tieto sumy vyžadujú nejaké úpravy.

Podmienený názor

Podľa nášho názoru účtovná závierka, okrem vplyvu skutočností uvedených v predchádzajúcom odseku, vyjadruje objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti EUROCOM Investment, s.r.o. k 31. decembru 2013, výsledky jej hospodárenia a peňažné toky za rok končiaci k danému dátumu v súlade so Zákonom o účtovníctve.“

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 názor na súlad výročnej správy s účtovnou závierkou. Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. 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 sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. 12. 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 uvedené vo výročnej správe spoločnosti za rok 2013 vo všetkých významných súvislostiach v súlade s účtovnou závierkou za účtovné obdobie, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa.

V Bratislave, dňa 09. 12. 2014



ACCEPT AUDIT & CONSULTING, s.r.o.
Baštová 38, 080 01 Prešov
licencia SKAU č. 000124
OR OS Prešov, vl.č. 2365/P

Zodpovedný audítor:
Ing. Ivan Bošela, CA, MBA
licencia SKAU č. 962



Eurocom Investment, s.r.o.

VÝROČNÁ SPRÁVA ROK 2013

GINO
PARADISE
BEŠEŇOVÁ





Dátum zostavenia 13.10.2014

Dátum schválenia 14.10.2014

Predkladá :
Dr. Nodari Giorgadze
konateľ

**OBSAH**

1.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	4
1.1.	Spoločnosť zostavujúca výročnú správu.....	4
1.2.	Hlavné predmety činnosti.....	4
1.3.	Štatutárne orgány spoločnosti.....	4
1.4.	Štruktúra spoločníkov.....	4
2.	SPRÁVA RIADITEĽA (KONATEĽA) SPOLOČNOSTI ZA ROK 2013.....	4
3.	GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA SPOLOČNOSTI.....	10
3.1.	Vznik spoločnosti a zhodnotenie predchádzajúcich rokov.....	10
3.2.	Postavenie spoločnosti na trhu.....	11
3.3.	Rozvojové plány.....	11
4.	FINANČNÉ HOSPODÁRENIE.....	12
4.1.	Vybrané údaje zo súvahy a Výkazu ziskov a strát r.2012 – 2013.....	12
4.2.	Vybrané finančné ukazovatele	13
5.	ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ.....	13
6.	INFORMÁCIA O VÝZNAMNÝCH RIZIKÁCH A NEISTOTÁCH, KTORÝM JE SPOLOČNOSŤ VYSTAVENÁ	13
7.	INÉ DOLEŽITÉ INFORMÁCIE.....	14
8.	NÁVRH NA ROZDELENIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA	14



1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Spoločnosť zostavujúca výročnú správu

Dátum zostavenia : 13.10.2014

Dátum schválenia : 14.10.2014

Predkladá : Dr. Nodari Giorgadze, konateľ spoločnosti

Zostavila spoločnosť :

EUROCOM Investment, s.r.o., Bešeňová č. 136, 03483 Bešeňová,

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

14558/L, IČO : 35756985, DIČ : 2021394969

1.2 Hlavné predmety činnosti

- * Prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu
- * Ubytovacie služby
- * Pohostinská činnosť
- * Organizovanie seminárov, veľtrhov, výstav
- * Organizovanie kultúrnych, spoločenských a športových podujatí
- * Elektroenergetika
- * Správa bytového aj nebytového priestoru
- * Výroba tepla, rozvod tepla

1.3 Štatutárne orgány spoločnosti

Dr. Nodari Giorgadze, konateľ

Lali Tvauri, konateľka

1.4 Štruktúra spoločníkov

Dr. Nodari Giorgadze – jediný spoločník, výška vkladu 3 023 137 EUR

2. SPRÁVA RIADITEĽA (KONATEĽA) SPOLOČNOSTI ZA ROK 2013

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

HISTÓRIA

Pokiaľ rok 2005 bol pre spoločnosť investičným rokom, v roku 2006 sa začali naplňovať očakávania z hľadiska nárastu tržieb a celkového hospodárskeho výsledku. Thermal park Bešeňová navštívilo v roku 2006 viac ako 450 000 hostí. Nárast tržieb a počet



návštevníkov za rok 2006 pokračoval aj v roku 2007, keď moderný areál navštívilo vyše 480-tisíc hostí. Tržby za rok 2007 dosiahli vyše 200 miliónov korún. Rok 2008 bol najúspešnejším v doterajšej histórii Thermal parku Bešeňová, areál navštívilo vyše 600-tisíc hostí. Najviac návštevníkov Thermal parku tvoria klienti z Poľska, Českej republiky, Slovenska a ďalších krajín Európskej únie. Významnú časť tvoria aj hostia z krajín ako je Rusko, Ukrajina, Bielorusko a pobaltské krajiny. Maximálna denná kapacita v lete je 5 500 návštevníkov. Thermal park svojim hosťom ponúka po celý rok kvalitné relaxačné, ubytovacie, stravovacie a zábavné služby.



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

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

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



ošetrenie rúk a nôh poskytne manikúra a pedikúra. Pre dokonalý pôžitok sú k dispozícii aj menej známe čokoládové, medové, bylinkové masáže a rašelinové zábaly.



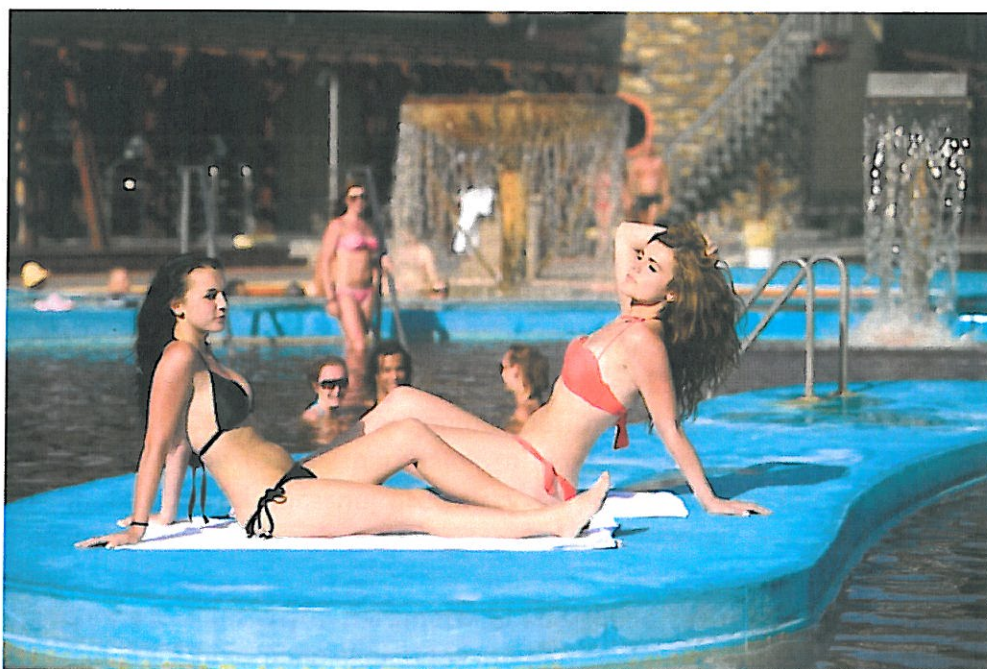
Druhá fáza od septembra 2007 zahŕňala budovanie 5 nových vonkajších bazénov z antikora s prieskumnou ohrievanou vodou (toboganový bazén, detský bazén, plavecký 25 m, divoká rieka s protiprúdmi, veľký relaxačný bazén). V roku 2008 boli tieto práce ukončené a areál bol koncom júna slávnostne otvorený pre verejnosť. Najväčší je *relaxačný bazén* (plocha 600 m², objem 600 m³, hĺbka 1 m, teplota vody 33 – 36 °C), po obvodě s podvodnými ležadlami a lavicami s masážnymi tryskami. Jeho súčasťou sú dva chrliče vody a prevrátený akvadukt v strede bazénu. Rodičia s deťmi uvítali nový *detský bazén* (plocha 100 m², objem 40 m³, hĺbka 0,4 m, teplota vody 30 °C), so striekajúcou fontánkou a ježkom, vstup pri brodidičoch oživujú ďalšie zvieratká so striekajúcou vodou. Oba bazény majú protišmykové dno. Vyznávači aktívneho plávania sa tešia na *plavecký bazén 25 m* so 6 dráhami, štartovacími blokmi a čiarami na dne (plocha 336 m², objem 537 m³, hĺbka 1,6 m, teplota 26 – 28 °C), kde sa môžu usporiadať aj medzinárodné plavecké preteky. Atrakciou novej časti areálu je tzv. *divoká rieka* s ostrovom v strede (plocha 125 m², 150 m³, hĺbka 1,2 m, 28 °C), v bazéne je 9 zapustených dýz, ktoré vytvárajú prúd vody (1000 m³/hod.) a unášajú návštevníkov rýchlosťou 1,6 – 2 m za sekundu. Priaznivcov adrenalínovej zábavy potešil nový *dopadový bazén* (plocha 113 m², 125 m³, hĺbka 1,1 m, 28 °C), do ktorého ústia 2 tobogany a 3-dráhová šmýkačka. V novej časti areálu Thermal parku si prídu na svoje najmä rodiny s deťmi, pre ktoré je pripravených množstvo nových atrakcií. Okrem preliezačiek, nafukovacích hradov a šmýkačiek pribudli pre najmenších detské bazény s vodnými bicyklami a ďalšie novinky.

Komfort pre hostí zvýšil ešte *nový letný vstup*, kde okrem ďalších pokladní pribudli nové šatne. Celkom je v areáli pre hostí k dispozícii až 2 000 uzamykateľných šatňových skriniek. Na poschodí budovy sú nové administratívne priestory pre manažment Thermal parku a spoločnosti Eurocom Investment. Súčasťou tejto etapy bola výstavba novej výmenníkovej stanice, nových administratívnych priestorov, ako aj stánkov rýchleho občerstvenia s letnými terasami.

Ubytovanie tvorí 47 dvojlôžkových hotelových izieb s možnosťou prísteliek na úrovni **** a 7 apartmánov v priestoroch hotelov Termal a Giga a 109 štúdií a apartmánov v hoteli Luka****. Celková ubytovacia kapacita dosahuje takmer 500 lôžok. Štúdiá a apartmány v hoteli Luka okrem štandardného vybavenia izieb disponujú aj plne zariadenými kuchynskými kútmi. Všetky izby, štúdiá a apartmány sú moderne a nadštandardne vybavené s LCD TV, PAY TV systémom, trezorom, sušičom na vlasy, telefónom, rádiom, chladničkou.

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

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





Tretia fáza ďalšieho investičného rozvoja Thermal Parku Bešeňová začala v r. 2011, kedy bola ukončená *výstavba nového geotermálneho vrtu* FGTB 1.1 v rámci areálu Thermal parku, ktorú investične realizovala spoločnosť EUROCOM&Co. Výstavba s rozpočtovými nákladmi 2,150 mil. EUR bola financovaná z prostriedkov štrukturálnych fondov EÚ a z bankového úveru. Po dokončení výstavby v prvom polroku 2011 sa začal proces schválenia diela do trvalej prevádzky. Právoplatné povolenie KÚ ŽP na odber podzemnej geotermálnej vody z vrtu bolo vydané v 04/2012. Odber vody je schválený vo výdatnosti 32 l/sekundu z hĺbky 1833m, teplota geotermálnej vody je 63°C. Od vydania povolenia spoločnosť EUROCOM&Co predáva geotermálnu vodu spoločnosti EUROCOM Investment – prevádzkovateľ Thermal parku. Týmto má areál Thermal parku kapacitne zabezpečené nároky na teplo nielen na vykurovanie budov, ale aj úpravu (ohrev) vody bazénovej časti areálu, čo je dôležité z pohľadu investičnej výstavby nových bazénov a novej tobogánovej veže tzv. adrenalínovej zóny na mieste, kde sa nachádzal skleníky na pestovanie paradajok.

Ďalší odovzdaný projekt v roku 2011 v rámci areálu Thermal parku boli dve ubytovacie zariadenia – *agropenzióny* s celkovou kapacitou 35 lôžok. Stavbu začala koncom roka 2010 realizovať spoločnosť WORLD EXCO, tiež so spolufinancovaním pomocou eurofondov a bankového úveru, s rozpočtovým nákladom 2,100 mil. EUR. Penzióny vyťažuje spoločnosť EUROCOM Investment v rámci ponuky ubytovacích kapacít areálu Thermal parku. Tým sa zvýšila jednak ubytovacia kapacita areálu, ako aj ponuka iného „lacnejšieho“ ubytovania, avšak s kvalitatívne vysokým štandardom. Okrem ubytovania sa v rámci jedného penziónu dokončila výstavba *výmenníkovej stanice*, čo z hľadiska potrieb areálu významne skvalitní servis obsluhy bazénov a potrieb výroby tepla pre celý areál, jestvujúca výmenníková stanica už doslúžila. Ďalší objekt v rámci penziónov je *nová práčovňa* s najmodernejšou technológiou prania, sušenia a žehlenia, čo nielen kvalitou, ale aj kapacitne plne zabezpečuje nároky na túto službu pre celý areál a nebude nutné zabezpečovať tento servis externe.

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

poskytovaných služieb so zachovaním komfortu pre klienta a vstupmi prostredníctvom čipového systému. V súhrnných číslach predstavuje v súčasnosti areál plochu 9 ha, z toho vodná plocha viac ako 5000 m², celková plocha adrenalínovej zóny okolo 3000 m², vodná plocha adrenalínovej zóny okolo 1500 m², okamžitá kapacita areálu 6000 ľudí, denná kapacita 9000 ľudí.

Rozvojová investičná aktivita spoločnosti pokračovala v r 2013 ukončením dodávky a uvedením zo skúšobnej do ostrej prevádzky **kontajnerovej kogeneračnej jednotky** s výkonom 3x1,2MW. Kogenerácia predstavuje 3 oceľové kontajnery s tromi zdrojovými agregátmi, tepelnými blokmi a rozvádzačmi s výkonom po 1,2 MW, ktoré na princípe spaľovania plynu vyrábajú generátormi elektrickú energiu a teplo. Zmluvné dodávky elektrickej energie do distribučnej sústavy SSE predáva spoločnosť s doplatkom ceny za 1MW, ktorý má schválený Úradom pre reguláciu sieťových odvetví. Prevádzkou Kogenerácie spoločnosť nielenže vyrobenú elektrinu predáva, ale dosiahla takmer 100%nú samostatnosť a nezávislosť na externých dodávkach elektrickej energie, ktorú potrebuje pre vlastnú spotrebu a stala sa energeticky sebestačnou.

Projekt Divoká rieka je ďalšou etapou v nových investíciách a je pokračovaním zábavno - adrenalínovej zóny. V decembri 2013 sa stavebne položili základy výstavby *Divokej rieky* s núteným obehom, *Zábavného bazéna* s vodnými atrakciami, *Pirátskej lode* s potápaním a nových *sociálnych zariadení*. Na tento projekt má spoločnosť schválený nenávratný finančný príspevok zo ŠF EÚ s 50% intenzitou pomoci a zároveň schválený úver na financovanie od komerčnej banky. Investičný náklad 2,0 mil. EUR.

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





3. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

3.1. Vznik spoločnosti a zhodnotenie predchádzajúcich rokov

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

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

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

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

V roku 2012 sa tržby v medziročnom porovnaní v hlavnej podnikateľskej činnosti zvýšili o 4,6%, z čoho tržby zo vstupov o 11,6%, v gastro na úrovni r. 2011 a v ubytovaní - 4,9%. Od 10/2012 sa spoločnosť rozhodla dať všetky gastro prevádzky v rámci areálu do



prenájmu tretím osobám s tým, že noví nájomcovia sú naďalej zaviazaní zachovávať štandard a komfort poskytovaných služieb voči zákazníkom.

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

3.2 Postavenie spoločnosti na trhu

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

3.3 Rozvojové plány

Spoločnosť realizuje investičné zámery, ktoré sú orientované do niekoľkých základných smerov. Pomáhajú aj cudzie zdroje, ktoré sú však v udržateľnom objeme. Po každej doterajšej investícii je viditeľný nárast tržieb, čo je vždy očakávaný efekt. V rokoch 2004 – 2005 tvorili investície 1 892 tis. EUR. V rokoch 2005 – 2006 to už bolo 10 622 tis. EUR. V rokoch 2007 – 2008 tvorili investície 11 950 tis. EUR, v roku 2011-2012 boli 9 000 tis. EUR.

V roku 2013 pokračovali investície do *Zábavno - adrenalínovej zóny*, v objeme 2,0 mil. EUR a v čase písania tejto správy je projekt *Divoká rieka* ukončený a je v prevádzke. Financovaný bol okrem vlastných zdrojov prostredníctvom úveru komerčnej banky a bude naň čerpaný nenávratný finančný príspevok zo ŠF EÚ.

Z hľadiska energetickej náročnosti spoločnosť v roku 2013 po úspešnej realizácii dodávky, montáže a spustenia do ostrej prevádzky *Kogeneračnej jednotky* funguje na princípe energetickej samostatnosti. Elektrickú energiu vyrába jednak pre potreby chodu celého areálu a zároveň predáva do distribučnej siete SSE. Spoločnosť je sebestačná aj vo výrobe tepla. Tepelná náročnosť celého areálu je pokrytá technologicky výrobou tepla z vôd z teplých geotermálnych vrtov a z odpadového tepla pri výrobe elektrickej energie v Kogeneračných jednotkách. Celková investícia výstavby Kogeneračných jednotiek bola v objeme 3,3 mil. EUR a bola financovaná s pomocou komerčného bankového úveru.

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



4. FINANČNÉ HOSPODÁRENIE

4.1. Vybrané údaje zo súvahy a Výkazu ziskov a strát r. 2011 – 2013 v EUR

	2011 EUR	2012 EUR	2013 EUR
Spolu majetok	21 196 298	28 452 253	29 138 352
Vlastné imanie	3 913 517	3 788 079	3 723 279
Základné imanie	3 023 136	3 023 137	3 023 137
Hospodársky výsledok	-32 959	-126 834	609 978
Nerozdelený zisk min. období	913 355	914 750	216
Neuhradená strata z min. období	-119 910	-152 869	-39 947
Rezervný fond	133 964	133 964	133 964
Priemerný počet zamestnancov	134	101	108
Osobné náklady	1 011 214	1 026 956	926 876
Tržby z predaja tovaru	32 816	184 627	4 477 276
Tržby za výrobky a služby	5 841 878	6 002 999	9 366 055
Náklady na predaný tovar	17 536	111 124	3 957 718
Spotreba materiálu a energií	1 316 571	1 248 244	3 600 282
Služby	1 758 217	2 309 004	3 979 460
Kurzové zisky	18 213	16 803	15 140
Nákladové úroky	335 361	348 076	506 365
Kurzové straty	25 680	1 210	37 925
Ostatné finančné náklady	22 731	80 900	75 927
Pridaná hodnota	2 807 676	2 547 352	2 793 213
Odpisy	964 716	891 810	1 343 919



4.2. Vybrané finančné ukazovatele zadĺženosti, likvidity a rentability v medziročnom porovnaní

	2012	2013
Zadĺženosť = (cudzie zdroje/pasíva)	0,87	0,87
Likvidita = (pohot. prostr.+KD pohľad.)/KD záväzky	0,35	0,39
Rentabilita = (čistý zisk/tržby*100)	-2,05%	4,41%

Zadĺženosť v štruktúre finančných zdrojov predstavuje rozsah použitia cudzieho kapitálu na financovanie potrieb spoločnosti.

Likvidita II. stupňa – bežná likvidita - vyjadruje schopnosť spoločnosti hradiť svoje záväzky.

Rentabilita z tržieb predstavuje jednak schopnosť spoločnosti vytvárať zisk a zároveň zisk vo vzťahu k celkovým tržbám.

5. ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

Základné údaje o organizačnej zložke :

Obchodné meno : Organizačná zložka EUROCOM Investment, s.r.o.

Sídlo : Tbilisi, Ul. Saburtaleb č. 40

Predmet podnikania: Každý druh činnosti, ktorý nie je zakázaný zákonom

Zakladateľ : EUROCOM Investment, s.r.o. Bešeňová

Zástupca : Ramaz Mikadze

Organizačná zložka (OZ) v r. 2013 vykonávala činnosť za účelom dosiahnutia tržieb. Podieľala sa subdodávateľsky na výstavbe aquaparku v Tbilisi. Z účtovnej závierky OZ ku 31.12.2013 boli do hlavnej knihy spoločnosti EUROCOM Investment, s.r.o. zaúčtované interným dokladom zostatky na účtoch podľa hlavnej knihy OZ ku 31.12.2013. Tieto účty sú v hlavnej knihe zaúčtované pod osobitnou, za týmto účelom vytvorenou analytikou. V čase písania tejto správy je z rozhodnutia konateľa spoločnosti naplánované ukončenie činnosti OZ v Tbilisi a jej následné zrušenie.

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

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