

Promenáda, a.s., Tyršovo nábrežie 1, 040 01 Košice

Výročná správa za rok 2014

Košice, 22.06.2015

Obsah

Základné údaje o spoločnosti.....	3
Predmet činnosti spoločnosti	3
Správa o činnosti spoločnosti.....	4
Cenová stratégia	5
Propagačná a marketingová stratégia.....	6
Personálna politika, zamestnanci a rozvoj ľudských zdrojov.....	7
Finančné ukazovatele	7
Súvaha	7
Výkaz ziskov a strát	9
Finančná analýza spoločnosti 2014-2012	10
Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2014.....	14
Ostatné	14
Zámery spoločnosti na rok 2015	14

Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno spoločnosti: PROMENÁDA, a.s.
Právna forma: akciová spoločnosť
Sídlo spoločnosti: Tyršovo nábrevie 1, Košice 040 01
IČO spoločnosti: 35 908 467
Základné imanie: 7 750 352 EUR
Vznik spoločnosti: 25.11.2004
Zápis v OR: oddiel: Sa, vložka číslo 1466/V

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov:

a) Štatutárny orgán

Predstavenstvo :

Ing. Ivan Propper – predseda

Igor Propper – člen

František Buchala – člen

Dozorná rada :

Ing. Martin Liptaj

Ing. Roman Skušek

Ing. Andrej Kasana,

b) Štruktúra akcionárov

Akcionár	% podiel na ZI
HG HOTELS a.s.	79,11 %
FIBON LIMITED	10,69 %
František Buchala	8,56 %
CBA Center	1,64 %
Spolu	100%

Spoločnosť patrí do skupiny hospodársky prepojených subjektov – 79%-ný podiel má spoločnosť HG HOTELS, a. s., ktorej hlavným akcionárom je spoločnosť Lentimex, s.r.o.

Predmet činnosti spoločnosti

Hlavné činnosti účtovnej jednotky podľa výpisu z obchodného registra Okresného súdu v Košiciach :

- pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach a v chatovej osade triedy 3, v kempingoch triedy 3 a 4
- služby súvisiace so skrášľovaním tela
- prevádzkovanie čistiarne a práčovne
- administratívne služby
- zmenárne - nákup peňažných prostriedkov v cudzej mene za slovenskú menu v hotovosti
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu
- organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- prevádzkovanie športových zariadení
- prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení

- reklamná a propagačná činnosť
- poradenská činnosť v oblasti obchodu, služieb a reklamy
- organizačné zabezpečenie školení, seminárov a vzdelávacích podujatí

Správa o činnosti spoločnosti

Pre súčasný stav na trhu je typické, že investičná hodnota hotela nie je v tom, ako je postavený, ale aký výkon podáva jeho prevádzkovateľ.

Hotel Yasmin je živý organizmus a aby si zachoval pevné miesto na trhu je dôležité neustále pracovať s personálom a poskytovať kvalitný servis klientom.

V kategórii hotelov patrí Hotel Yasmin medzi luxusné**** hotely, opätovne obhájil prvenstvo v hodnotení týždenníka TREND ako TOP hotel v košickom regióne, čo v konkurencii veľkých medzinárodných reťazcov je úspechom.

Hotel Yasmin získal cenné ocenenie "**Top Quality Hotel 2014**" od cestovateľského portálu **HRS za najvyššie hodnotenia návštevníkov hotela v kategóriách: spokojnosť zákazníkov, vybavenie hotela, garancia ceny a služby.**

Aktuálne trendy hostí hotela Yasmin sú :

- rast záujmu o kvalitu a luxus
- pohodlie a bezpečie
- záujem o konferenčnú turistiku tzv. segment MICE
- záujem o relax, uvoľnenie - wellness
- skupinová alebo individuálne organizovaná dovolenka zameraná na mestskú kultúru, umenie a históriu
- návšteva športových podujatí
- hostia zameraní na hudobné podujatia

Manažment hotela vychádzal z predchádzajúcich obchodných skúseností a stratégií a za svoje základné ciele si zvolil:

- dosiahnutie 50% nej obsadenosti
- kladný výsledok z hospodárenia z prevádzkovej činnosti
- skvalitňovanie služieb
- dodržiavať pomer kvalita a cena
- udržanie priemernej ceny v ubytovaní
- stabilizovať kolektív a zaškolením skvalitniť služby poskytované na profesionálnej úrovni
- efektívne komunikovať s cieľovými segmentami
- podporiť rozvoj mesta Košice budovaním povedomia poskytovaním kvalitnej ubytovacej a konferenčnej kapacity

Zameranie hotela je poskytovať kvalitné služby:

- Ubytovacie a stravovacie
- Kongresové
- Wellness & Fitness

Potreba ponuky cenovo dostupných produktov a spokojnosť zákazníkov, sa prejavuje v ich opätovnom návrate.

V roku 2014 manažment hotela pokračoval pri predaji svojich služieb v marketingovej a cenovej stratégii roku 2013 s cieľom zvýšenia obsadenosti na plánovaných 50%.

Od začiatku roka naďalej ťažiskovým prvkom bola jednotná cena pri ubytovaní, a to 69,- Eur s DPH od Pondelka do Štvrtka a 59,-Eur s DPH od Piatka do Nedele, čím bola hosťom naďalej ponúkaná takmer 30%-tná zľava za ubytovanie. Táto stratégia sa ukázala v priebehu prvých mesiacov ako nesprávna, nakoľko návštevnosť Košíc nebola v roku 2014 taká ako v roku 2013, kedy Košice boli Európskym mestom kultúry.

Na základe tejto skutočnosti manažment hotela v máji 2014 upustil od cenovej stratégie roku 2013 a ceny za ubytovanie začal postupne zvyšovať v týždni od 75,-Eur s DPH vyššie podľa typu izieb a obsadenosti hotela.

Zároveň od 1.10.2014 hotel zrealizoval po odsúhlasení Poštovou bankou a.s. počet využívaných izieb na predaj z pôvodných 167 na 155.

Spoločnosť PROMENÁDA, a.s. napriek týmto zmenám nedosiahla plánovanú obsadenosť a rok 2014 bol horším ako predchádzajúci rok 2013.

Tabuľka č.1- Porovnanie s predchádzajúcim rokom

	2014	2013	Rozdiel
Hostia	26 479	31 427	-4 948
Izby	21 367	25 044	-3 677
Obsadenosť %	37,09%	42,60%	-5,51%
Priemerná cena izby	58,66 €	56,27 €	+2,39
RevPar	21,76	23,97	-2,21

Hotel má stabilnú klientelu v oblasti korporátneho segmentu/ obchodní cestujúci, ktorí navštevujú hotel za účelom práce, služobnej cesty.

Šetrenie obchodných klientov sa prejavilo čiastočne vo forme zníženého záujmu o predĺženie služobných ciest a mierne klesol dopyt po doplnkových službách.

Tieto skutočnosti majú každoročne vplyv na cválajúcu obsadenosť v jednotlivých mesiacoch. Hotel Yasmin sa zameriava hlavne na bussiness klientelu a z tohto dôvodu stále medzi najsilnejšie mesiace patrí Apríl - Jún a September - Október, ktoré sú odrazom organizovania konferencií s ubytovaním. V roku 2014 k najsilnejším mesiacom z hľadiska ubytovania patril Jún, September a Október s mesačnou priemernou obsadenosťou cca 50%, z hľadiska organizovaných konferencií a iných spoločenských podujatí najsilnejšie mesiace boli Jún, September, Október, November a December s obratom cez 55tis EUR mesačne.

Hotelový segment je veľmi zraniteľný, pretože je to oblasť podnikania, pri ktorom majú klienti možnosť úspory nákladov.

V oblasti konferenčného produktu zaznamenávame pokles dopytu, a to jednak rozhodnutím veľkých spoločností obmedziť počet konferencií a akcií z dôvodu nezájmu organizovania konferenčných akcií na východnom Slovensku. Prevažná časť veľkých konferencií v rámci Slovenska je organizovaná radšej na strednom a západnom Slovensku z dôvodu výhodnejšej dostupnosti pre jednotlivých účastníkov, konferencie s medzinárodnou účasťou sú zasa opäť organizované na západe Slovenska, hlavne v Bratislave, kde dostupnosť (doprava) zahraničných účastníkov je o veľa jednoduchšia ako v Košiciach. V segmente / oddychové resp. turistické skupiny sme upevnili spoluprácu s CK Satur, Sibiu Reisen S.R.L. Záujem zo strany nových CK resp. Touroperátorov nie je nie tak o Košice ako destináciu, hlavne opäť z hľadiska nevýhodnej dostupnosti lokality (zlé letecké spojenia do Košíc).

Väčšie zameranie a investície do rozvoja segmentu v turistike, by priniesli zvýšenie obsadenosti hotela a potenciál pre ďalšie finančné výnosy. Práve z uvedeného dôvodu sú nutné nové finančné investície a zvýšenie povedomia v zahraničí.

Cenová stratégia

Ubytovanie:

Priemerná cena za ubytovanie za rok 2014 bola vo výške 58,66 Eur bez DPH, čo znamená predstavuje nárast oproti minulému roku o 2,39 Eur bez DPH, pri priemernej ročnej obsadenosti 37,09 %, čo predstavovalo tržbu vo výške 1 246 tis. Eur.

V porovnaní s rokom 2013 sme zaznamenali pokles počtu hostí a teda aj % pokles jednotlivých segmentov na celkovom podiele tržieb za ubytovanie. Opätovne najdôležitejšiu klientelu predstavuje segment CG Corporate (firemná klientela, ubytovaná na základe dohôd o cenách), segment DU Rack – pultoví hostia hotela a segment Web Booking, hostia rezervujúci si ubytovanie prostredníctvom webových portálov.

Tabuľka č. 2- Prehľad podielov jednotlivých segmentov

	2014				
	Rooms	Prs.	Priemerná cena	Room Revenue	% podiel k total room revenue 2014
LG Travel Agency	3 637	4 866	53,81 €	195 706,97 €	15,65%
CG Corporate	6 402	6 994	59,67 €	379 007,34 €	30,46%
CO House Use	157	203	19,78 €	3 105,46 €	0,25%
MC Meeting Business	1 960	2 426	53,34 €	104 546,40 €	8,39%
GG Government	130	167	53,86 €	7 001,80 €	0,56%
Du Rack	4 664	5 961	62,98 €	290 738,72 €	23,33%
WG Weekend	866	1 379	51,21 €	44 347,86 €	3,57%
Web Booking	3 551	4 483	62,41 €	221 617,91 €	17,80%
TOTAL	21 367	26 479	58,66 €	1 246 072,46 €	100,00%

V štatistike počtu prenocovaní na 1 hosťa si hotel viedol priemerne. V porovnaní s rokom 2013 (1,65) bol rok 2014 v podstate rovnakým 1,24. Naďalej sa nedarí zvyšovať vyšším tempom počet prenocovaní voči počtu hostí.

Konferencie:

V konferenčnej oblasti sme v roku 2014 udržali výšku tržieb v porovnaní s rokom 2013 v rovnakej úrovni, a to vo výške 485tis. Eur. Ceny prenájmov sa udržali aj napriek úsporným opatreniam jednotlivých klientov, medzi motivačné faktory patrili zľavy z prenájmov, resp. akciové ceny. K najdôležitejším konferenčným akciám v roku 2014 patrili konferencie farmaceutických spoločností, ktoré sme zabezpečovali samostatne alebo v spolupráci so spoločnosťou Progress CA, s.r.o., ale aj konferencie spoločnosti T-Systems Slovakia, Winners Group, Fashion Week a iné.

Restaurant Yasmin a Nočný Club Yasmin:

V oblasti stravovacích služieb sa ceny jedál a nápojov výrazne nemenili, v priebehu roka sme zaviedli nový jedálny lístok na sezónu jar leto a jeseň zima, zrealizovali niekoľko zľavnených akcií, ktoré mali podporiť predajnosť, ďalej organizovali rôzne promo- akcie ako napr. Zabíjačkové a Vianočné hody, Jesenné variácie jedál, Riadené degustácie vín, koňakov, Grilovaním na terase s hudobnými večermi, účasťou na 5.ročníku Gurman Festu v Košiciach.

Tržba tohto strediska predstavovala výšku 495 tis. Eur.

Fitness & Wellness, Laundry, Parkovanie a Ostatné:

Atraktivnosť prostredia a motivácia zamestnancov pri predajnosti priniesli zvýšenie návštevnosti a tržby z uvedených stredísk za rok 2014 vo výške 63tis. Eur.

Propagačná a marketingová stratégia

Marketingová kampaň bola v roku 2014 vyvážená a v rámci rozpočtu bolo nastavené čo najefektívnejšie ovplyvňovanie kľúčových segmentov. Oproti roku 2014 sa využili okrem outdoorových nástrojov, ktoré mali iba lokálny zásah, aj printové nástroje. Zásadným bolo aj aktívnejšie využívanie

online nástrojov (google, facebook, web). Predovšetkým pri vyhľadávani ubytovania v Košiciach pomohli dobre zvolené online kampane, ktoré „presmerovali“ na webstránku hotela Yasmin takmer 60 000 unikátnych návštevníkov.

Hotel Yasmin v roku 2014 bol členom Americkej a Britskej obchodnej komory, členom Klastra, Košice-Turizmus a Zväzu hotelov a reštaurácií.

Personálna politika, zamestnanci a rozvoj ľudských zdrojov

V roku 2014 spoločnosť zabezpečila zamestnancom rôzne školenia a semináre. Od konca roku 2012 začali prebiehať pravidelné školenia zamestnancov a manažérov spoločnosti organizované spoločnosťou AVOAR s.r.o. pod názvom projektu: „ Vzdelávanie v oblasti cestovného ruchu zamerané na rozvoj manažérskych a komunikačných zručností“ zamerané na rozvoj manažérskych a komunikačných zručností pre pracovníkov manažmentu ako aj na rozvoj komunikačných a odborných zručností pre pracovníkov poskytujúcich služby s predpokladaným termínom ukončenia 2/2015. Spoločnosť vytvára podmienky na zlepšovanie pracovného prostredia a zvyšovania kultúry práce. Sú vytvorené podmienky na bezpečnú prácu zamestnancov a ochranu ich zdravia.

Štruktúra zamestnancov

	2014	2013
vedúci zamestnanci	8	8
ostatní zamestnanci	63	66

Štruktúra pracovnej sily

	2014	2013
ženy	43	46
muži	28	28

Vplyv na zamestnanosť

Rok	Mzdové náklady v €	Priemerný počet Zamestnancov	Priemerná mzda v €
2012	697 233	74	785
2013	711 034	74	801
2014	702 531	71	825

Finančné ukazovatele

Súvaha

Časť I. - vybrané ukazovatele súvahy v EUR

Č.r.	AKTÍVA		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
	SPOLU MAJETOK r.02+33+74	1	17 993 542,00	18 234 184,00	18 719 079,00
A.	Neobežný majetok r.03+11+21	2	17 475 088,00	17 938 031,00	18 489 752,00
A.I.	<i>DNM súčet r. 04 až 10</i>	3	0,00	1 833,00	14 093,00
2.	Softvér(013)-/073,091A /	5		1 833,00	14 093,00
A.II.	<i>DHM súčet r. 12 až 20</i>	11	17 475 088,00	17 936 198,00	18 475 659,00
1.	Pozemky(031)-092A	12	537 741,00	537 741,00	537 741,00

2.	Stavby (021)-/081,092A /	13	16 786 758,00	17 159 630,00	17 539 025,00
3.	Sam.hnut.veci (022)-/082,092A /	14	140 811,00	224 752,00	343 763,00
6.	Ostatný DDHM (029)	17	9 778,00	14 075,00	55 130,00
A.III.	<i>DFM súčet r. 22 až 32</i>	21			
B.	Obežný majetok r.34+41+53+66+71	33	512 715,00	289 929,00	223 266,00
B.I.	<i>Zásoby súčet r.35 až 40</i>	34	46 702,00	52 866,00	44 466,00
1.	Material (112,119,11X)-/191,19X/	35	40 367,00	45 711,00	41 438,00
6.	Tovar (132,13X,139)-196,19X	39	6 335,00	7 155,00	3 028,00
B.II.	<i>Dlhodobé pohľadávky r.42+46 až 52</i>	41			
B.III.	<i>Krátkodobé pohľadávky r. 54+58 až 65</i>	53	369 346,00	89 487,00	81 698,00
B.III.1	<i>Pohľadávky obchodne r. 55 až 57</i>	54	367 012,00	85 703,00	75 382,00
1.c	Obchd.ost.(311A,312A,313A,314A,315A)-391A	57	367 012,00	85 703,00	75 382,00
7.	Daňové (341,342,343,345,346,347)-391A	63	2 334,00	3 784,00	
9.	Iné pohľadávky (335A,375A,378A)-391A	65			6 316,00
B.IV.	<i>Krátkodobý FM súčet r.67 až 70</i>	66			
B.V.	<i>Finančné účty súčet r.72+73</i>	71	96 667,00	147 576,00	97 102,00
1.	Peniaze (211,213,21X)	72	96 631,00	145 572,00	96 684,00
2.	Účty (221A,22X +/- 261)	73	36,00	2 004,00	418,00
C.	Časové rozlíšenie súčet r.75 až 78	74	5 739,00	6 224,00	6 061,00
1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A,382A)	75	53,00	576,00	
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A,382A)	76	5 686,00	5 648,00	6 061,00

Č.r.	PASÍVA		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
	<u>VLASTNE IMANIE A ZAVAZKY r. 80+101+141</u>	79	17 993 542,00	18 234 184,00	18 719 079,00
A.	Vlastné imanie r.81+85+86+87+90+93+97+100	80	3 282 642,00	4 013 104,00	4 855 154,00
A.I.	<i>Základné imanie r. 82 až 84</i>	81	11 500 000,00	11 500 000,00	7 750 352,00
1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	11 500 000,00	11 500 000,00	1 327 852,00
2.	Zmena základného imania +/- 419	83			6 422 500,00
A.II.	<i>Emisne ažio (412)</i>	85			
A.III.	<i>Ostatné kapitálové fondy (413)</i>	86			3 749 541,00
A.IV.	<i>Zákonné rezervné fondy r. 88+89</i>	87	56,00	56,00	56,00
1.	Zákonný rezervný fond (421)	88	56,00	56,00	56,00
A.V.	<i>Fondy zo zisku r. 91+92</i>	90			
A.VI.	<i>Oceňovacie rozdiely r. 94 až 96</i>	93			
A.VII.	<i>Hos.výsledok min.rokov r. 98+99</i>	97	-7 486 953,00	-6 645 200,00	-4 966 734,00
1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98			406,00
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	-7 486 953,00	-6 645 200,00	-4 967 140,00
A.VIII.	<i>HV bež.úč.ob.+/-r.01-(81+85+86+87+90+97+907+101+141)</i>	100	-730 461,00	-841 752,00	-1 678 061,00
B.	Závazky r. 102+118+121+122+136+139+140	101	14 709 189,00	14 219 631,00	13 862 752,00
B.I.	<i>Dlhodobé záväzky súčet r. 103+107 až 117</i>	102	4 673 372,00	2 262 069,00	2 097 749,00
B.I.1	<i>Dlhodobé záväzky obchodné r. 104 až 106</i>	103			
4.	Ostatné záväzky-PUJ (471A,47XA)	109	2 670 809,00	1 587 084,00	943 967,00
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A,47XA)	110	1 300 080,00	674 833,00	1 152 028,00

7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	700 000,00		
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	2 483,00	152,00	1 754,00
B.II.	<i>Dlhodobé rezervy r. 119+120</i>	118			
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A,461XA)	121	8 101 671,00	8 664 071,00	9 801 671,00
B.IV.	<i>Krátkodobé záväzky súčet r. 123+127 až 135</i>	122	1 218 646,00	1 842 002,00	1 446 434,00
B.IV.1	<i>Krátkodobé záväzky obchodné súčet r. 124 až 126</i>	123	926 464,00	1 593 342,00	1 269 468,00
1.c	Ost. ochodné(321,322,324,325,475A,478A,479A)	126	926 464,00	1 593 342,00	1 269 468,00
6.	Závazky voči zamestnancom (331,333,33X,479A)	131	40 126,00	47 273,00	37 825,00
7.	Závazky zo sociálneho poistenia (336,479A)	132	41 083,00	57 743,00	50 367,00
8.	Daňové, dot.(341,342,343,345,346,347,34X)	133	210 909,00	140 625,00	88 419,00
10.	Ostatné záväzky (372,373,377,379,474,479)	135	64,00	3 019,00	355,00
B.V.	<i>Krátkodobé rezervy r. 137+138</i>	136	23 617,00	31 700,00	32 997,00
1.	Zákonné rezervy (323A,451A)	137	23 617,00	31 700,00	32 997,00
B.VI.	<i>Bežné bankové úvery (221A,231A,232,23X,461A,46X)</i>	139	691 883,00	1 419 789,00	483 901,00
B.VII.	<i>Krátkodobý FM (241,249,24X,473A,-255A)</i>	140			
C.	Časové rozlíšenie r. 142 až 145	141	1 711,00	1 449,00	1 173,00
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	794,00	1 449,00	1 173,00
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	917,00		

Výkaz ziskov a strát

Časť II. - vybrané ukazovatele výkazu ziskov a strát v EUR

Č. r.	Text		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
*	Čistý obrat (tr.6)	1	2 646 006,00		
**	Výnosy z hos.činnosti (r.03 až r.09)	2	2 691 263,00	2 713 157,00	2 496 105,00
I.	Tržby z predaja tovaru (604,607)	3	35 251,00	41 151,00	28 280,00
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	4	13 016,00	16 213,00	13 513,00
III.	Tržby z predaja služieb (602,606)	5	2 597 739,00	2 592 201,00	2 254 344,00
V.	Aktivácia (sk.62)	7	23 862,00	25 478,00	25 243,00
VI.	Tržby z predaja majetku (641,642)	8			17 171,00
VII.	Ostatné výnosy z HČ (644,645,646,648,655,657)	9	21 395,00	38 114,00	157 554,00
**	Náklady na hos.činnosť 11+12+13+14+15+20+21+24+25+26	10	2 584 484,00	2 756 485,00	2 751 566,00
A.	Náklady na tovar (504,507)	11	14 930,00	17 440,00	12 265,00
B.	Spotreba materiálu,energie (501,502,503)	12	518 061,00	571 478,00	509 228,00
D.	Služby (sk.51)	14	525 395,00	583 707,00	402 740,00
E.	Osobné náklady (r.16 až r.19)	15	974 794,00	997 767,00	958 148,00
E.1.	Mzdové náklady (521,522)	16	702 531,00	711 034,00	697 233,00
3.	Náklady na soc.poistenie (524,525,526)	18	237 326,00	245 095,00	222 246,00
4.	Sociálne náklady (527,528)	19	34 937,00	41 638,00	38 669,00
F.	Dane a poplatky (sk.53)	20	11 059,00	10 779,00	17 403,00
G.	<i>Odpisy a oprav.pol. k majetku (r.22+r.23)</i>	21	507 994,00	561 664,00	794 960,00
G.1.	Odpisy majetku (551)	22	507 994,00	561 664,00	794 960,00
H.	Zostatková cena pred.majetku a mat.(541,542)	24			40 444,00

I.	Opravné položky k pohľ. (+/-) (547)	25	4 568,00		
J.	Ostatné N HČ (543,544,545,546,548,549,555,557)	26	27 683,00	13 650,00	16 378,00
***	Výsledok HČ (+/-) (r.2-r.10)	27	106 779,00	-43 328,00	-255 461,00
*	Pridaná hodnota (r.03+04+05+06+07)- (r.11+12+13+14)	28	1 611 482,00	1 502 418,00	1 397 147,00
**	Výnosy z FČ r.30+31+35+39+42+43+44	29	373,00	352,00	404,00
IX.	Výnosy z fin.majetku (r.32 až 34)	31			
X.	Výnosy k krát.fin.majetku (r. 36 až r. 38)	35			
XI.	Výnosové úroky (r. 40 +r.41)	39	0,00	0,00	1,00
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41			1,00
XII.	Kurzové zisky (663)	42	143,00		
XIV.	Ostatné výnosy FČ (668)	44	230,00	352,00	403,00
**	Náklady na FČ r.46+47+48+49+52+53+54	45	834 733,00	798 776,00	1 235 851,00
N.	Nákladové úroky (r.50+51)	49	773 639,00	747 613,00	1 184 383,00
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	773 639,00	747 613,00	1 184 383,00
O.	Kurzové straty (563)	52	44,00	207,00	166,00
Q.	Ostatné náklady na FČ (568,569)	54	61 050,00	50 956,00	51 302,00
***	Výsledok FČ (+/-) (r.29-r.45)	55	-834 360,00	-798 424,00	-1 235 447,00
****	Výsledok pred zdanením (+/-) (r.27+r.55)	56	-727 581,00	-841 752,00	-1 490 908,00
R.	Daň z príjmov (r.58+59)	57	2 880,00	0,00	187 153,00
R.1.	Daň z príjmov splatná (591,595)	58	2 880,00		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59			187 153,00
****	Výsledok po zdanení (r.56-57-60)	61	-730 461,00	-841 752,00	-1 678 061,00

Finančná analýza spoločnosti 2014-2012

Obrat celkových aktív		r. 2014	r. 2013	r. 2012
Tržby	v03	35 251	41 151	28 280
Tržby	v04	13 016	16 213	13 513
Tržby	v05	2 597 739	2 592 201	2 254 344
Tržby	v07	23 862	25 478	25 243
Tržby	v08	0	0	17 171
	spolu tržby	2 669 868	2 675 043	2 338 551
Aktíva celkom	s01	17 993 542	18 234 184	18 719 079
Obrat celkových aktív				
	Tržby/Aktíva	0,15	0,15	0,12

Obrat stálych aktív		r. 2014	r. 2013	r. 2012
Tržby	v03	35 251	41 151	28 280
Tržby	v04	13 016	16 213	13 513
Tržby	v05	2 597 739	2 592 201	2 254 344
Tržby	v07	23 862	25 478	25 243
Tržby	v08	0	0	17 171
	spolu tržby	2 669 868	2 675 043	2 338 551
Stále aktíva	s02	17 475 088	17 938 031	18 489 752
Obrat stálych aktív				
	Tržby/Stále A.	0,15	0,15	0,13

Obrat obehných aktív		r. 2014	r. 2013	r. 2012
Tržby	v03	35 251	41 151	28 280
Tržby	v04	13 016	16 213	13 513
Tržby	v05	2 597 739	2 592 201	2 254 344
Tržby	v07	23 862	25 478	25 243
Tržby	v08	0	0	17 171
	spolu tržby	2 669 868	2 675 043	2 338 551
Obežné aktíva	s33	512 715	289 929	223 266
Obrat obehných aktív				
	Tržby/Obežné A.	5,21	9,23	10,47

Viazanosť celkových aktív		r. 2014	r. 2013	r. 2012
Tržby	v03	35 251	41 151	28 280
Tržby	v04	13 016	16 213	13 513
Tržby	v05	2 597 739	2 592 201	2 254 344
Tržby	v07	23 862	25 478	25 243
Tržby	v08	0	0	17 171
	spolu tržby	2 669 868	2 675 043	2 338 551
Aktíva	s01	17 993 542	18 234 184	18 719 079
Viazanosť celkových aktív				
	Aktíva/Tržby	6,74	6,82	8,00

Viazanosť stálych aktív		r.2014	r.2013	r.2012
Tržby	v03	35 251	41 151	28 280
Tržby	v04	13 016	16 213	13 513
Tržby	v05	2 597 739	2 592 201	2 254 344
Tržby	v07	23 862	25 478	25 243
Tržby	v08	0	0	17 171
	spolu tržby	2 669 868	2 675 043	2 338 551
Stále aktíva	s02	17 475 088	17 938 031	18 489 752
Viazanosť stálych aktív				
	Stále A./Tržby	6,55	6,71	7,91

Viazanosť obehných aktív		r.2014	r.2013	r.2012
Tržby	v03	35 251	41 151	28 280
Tržby	v04	13 016	16 213	13 513
Tržby	v05	2 597 739	2 592 201	2 254 344
Tržby	v07	23 862	25 478	25 243
Tržby	v08	0	0	17 171
	spolu tržby	2 669 868	2 675 043	2 338 551
Obežné aktíva	s33	512 715	289 929	223 266
Viazanosť obehných aktív				
	Obežné A./Tržby	0,19	0,11	0,10

Podiel obež. a stál. aktív		r.2014	r.2013	r.2014
Obežné aktíva	s33	512 715	289 929	223 266

Stále aktíva	s02	17 475 088	17 938 031	18 489 752
Podiel obež. a stál. Aktív				
	ObežnéA/StáleA	0,03	0,02	0,01

Podiel obež. a celk. aktív		r.2014	r.2013	r.2012
Obežné aktíva	s33	512 715	289 929	223 266
Aktíva celkom	s02	17 993 542	18 234 184	18 719 079
Podiel obež. a celk. Aktív				
	ObežnéA/Acelkom	0,03	0,02	0,01

Podiel stál. a celk. aktív		r.2014	r.2013	r.2012
Stále aktíva	s02	17 475 088	17 938 031	18 489 752
Aktíva celkom	s01	17 993 542	18 234 184	18 719 079
Podiel stál.a celk. Aktív				
	StáleA/Acelkom	0,97	0,98	0,99

UKAZOVATELE LIKVIDITY				
Okamžitá likvidita		r.2014	r.2013	r.2012
Aktíva	s71	96 667	147 576	97 102
spolu A		96 667	147 576	97 102
Pasíva	s122	1 218 646	1 842 002	1 446 434
Pasíva	s139	691 883	1 419 789	483 901
Pasíva	s140	0	0	0
spolu P		1 910 529	3 261 791	1 930 335
Okamžitá likvidita				
	A/P	0,051	0,045	0,050
Bežná likvidita		r.2014	r.2013	r.2012
Aktíva	s53	369 346	89 487	81 698
Aktíva	s71	96 667	147 576	97 102
spolu A		466 013	237 063	178 800
Pasíva	s122	1 218 646	1 842 002	1 446 434
Pasíva	s139	691 883	1 419 789	483 901
Pasíva	s140	0	0	0
spolu P		1 910 529	3 261 791	1 930 335
Bežná likvidita				
	A/P	0,244	0,073	0,093
Celková likvidita		r.2014	r.2013	r.2012
Aktíva	s33	512 715	289 929	223 266
spolu A		512 715	289 929	223 266
Pasíva	s122	1 218 646	1 842 002	1 446 434
Pasíva	s139	691 883	1 419 789	483 901
Pasíva	s140	0	0	0
spolu P		1 910 529	3 261 791	1 930 335
Celková likvidita				
	A/P	0,268	0,089	0,116

Čistý pracovný kapitál		r.2014	r.2013	r.2012
Aktíva	s33	512 715	289 929	223 266
	spolu A	512 715	289 929	223 266
Pasíva	s122	1 218 646	1 842 002	1 446 434
Pasíva	s139	691 883	1 419 789	483 901
Pasíva	s140	0	0	0
	spolu P	1 910 529	3 261 791	1 930 335
Čistý pracovný kapitál				
	A-P	-1 397 814	-2 971 862	-1 707 069

Rentabilita Tržieb		r.2014	r.2013	r.2012
HV	v061	-730 461	-841 752	-1 678 061
Tržby	v03	35 251	41 151	28 280
Tržby	v04	13 016	16 213	13 513
Tržby	v05	2 597 739,00	2 592 201,00	2 254 344,00
Tržby	v07	23 862,00	25 478,00	25 243,00
Tržby	v08	0	0	17 171
	spolu T	2 669 868	2 675 043	2 338 551
Rentabilita Tržieb				
	HV/T	-0,274	-0,31	-0,72

Hospodársky výsledok za rok 2014 pozostáva:

- výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti 106 779 eur
- výsledok hospodárenia z finančnej činnosti - 834 360 eur
- výsledok hospodárenia pred zdanením - 727 581 eur
- výsledok hospodárenia po zdanení - 730 461 eur

Majetok spoločnosti sa v roku 2014 výrazne nemenil.

Zo štruktúry aktív možno konštatovať, že v stálych aktívach k podstatným zmenám nedošlo – majetok spoločnosti bol v roku 2009 obstaraný a zaradený do používania. V roku 2014 sa už obstarával len majetok v minimálnej miere nevyhnutný na chod prevádzky.

Podiel stálych aktív je v roku 2014 vo výške 97%.

Spoločnosť čerpá krátkodobý kontokorentný úver z Poštovej banky a.s. vo výške 300 tis. €, ktorý využíva na prevádzkové účely.

Základné imanie sa v priebehu roka 2014 nemenilo, hospodársky výsledok za rok 2013 bol zúčtovaný na základe rozhodnutia valného zhromaždenia na neuhradenú stratu minulých rokov.

Celkové výnosy dosiahli hodnotu 2 691 663 € – pokles oproti roku 2013 o 0,99%, celkové náklady dosiahli hodnotu 3 419 217 € – pokles oproti roku 2013 o 0,96%.

Vo výkaze ziskov a strát vidíme štruktúru dosiahnutého hospodárskeho výsledku. Ako sa dalo očakávať, vzhľadom na úverovú zadlženosť spoločnosti, hospodársky výsledok z finančných operácií je strata, ktorá sa podieľa 115%-ným podielom na celkovom výsledku hospodárenia, pričom v roku 2013 to bol 95%-ný podiel. Veľmi pozitívne hodnotíme tento narastajúci podiel, nakoľko cieľom manažmentu hotela pre rok 2014 bolo 100%-né dosiahnutie tohto podielu a to znamená, že z prevádzkovej činnosti bol dosiahnutý kladný výsledok – t.j. zisk vo výške 106 tis. € a to po prvýkrát od fungovania hotela.

Na výsledku hospodárenia z hospodárskej činnosti v roku 2014 majú najväčší podiel tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb. Ide o tržby z ubytovania, ktoré predstavujú 1 245 590 €, tržby z prenájmu kongresových priestorov a zariadení vo výške 135 401 €, aj keď tieto služby zaznamenali oproti roku 2013 mierny pokles. Naproti tomu mierny nárast oproti roku 2013 zaznamenali tržby za

reštauračný konzum. Vcelku ale možno konštatovať, že úroveň tržieb v roku 2014 je porovnateľná s úrovňou v roku 2013.

Ukazovateľ novovytvorenej hodnoty – pridaná hodnota (počítaný ako obchodná marža + výroba – výrobná spotreba) vykazuje 1 611 482 €, čo je nárast oproti roku 2013 o 7,26%.

Pozitívne možno tiež hodnotiť nárast ukazovateľov likvidity a čistého pracovného kapitálu.

Na prevádzkových nákladoch najviac participovali osobné náklady (mzdové + zdravotné a sociálne poistné) a odpisy majetku.

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2014

Rozdelenie výsledku hospodárenia podlieha schváleniu valným zhromaždením. Pred schválením rozdelenia výsledku hospodárenia za rok 2014 sú v tejto správe uvedené údaje navrhované ako podklad pre rokovanie valného zhromaždenia.

- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 2014 - 730 461 €

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2014:

- zúčtovanie na účet neuhradená strata minulých rokov - 730 461 €

Ostatné

- a) Spoločnosť nevykonáva činnosti v oblasti výskumu a vývoja, v roku 2014 nevyložila žiadne výdavky v oblasti vývoja a výskumu.
- b) V roku 2014 spoločnosť neobstarala žiaden obchodný podiel ani cenné papiere.
- c) Spoločnosť nemá vytvorenú organizačnú zložku v zahraničí.
- d) Účtovná jednotka po 31.12.2014 neevidovala žiadne skutočnosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie majetkoprávnej situácie účtovnej jednotky a jej ekonomických zdrojov a ktoré neboli zohľadnené v účtovnej závierke. Všetky hospodárske operácie, ktoré vecne a časovo súviseli s obdobím roka 2013 boli zúčtované do tohto obdobia.

Zámery spoločnosti na rok 2015

Rýchla reakcia a flexibilita v rozhodovaní, sledovanie finančných nákladov, sledovanie stavu zásob, riešenie každodennej úspory nákladov a navrhovanie riešení, zvyšovanie kvalifikácie personálu zabezpečením kurzov a školení prispievajú k efektívnemu využitiu potenciálu hotela.

Pre ďalšie obdobie je dôležité v nastúpenom trende pokračovať a znižovať postupne zadlženosť, ktorá je tu rizikovým faktorom.

V roku 2014 manažment hotela si stanovil 2 najdôležitejšie ciele, a to:

- dosiahnutie 40% nej obsadenosti
- zvýšenie priemernej ceny za ubytovanie o 5 Eur
- kladný výsledok z hospodárenia z prevádzkovej činnosti
- skvalitňovanie služieb
- dodržiavať pomer kvalita a cena
- efektívne komunikovať s cieľovým segmentami.

V roku 2015 spoločnosť pokračuje v cenovej politike roku 2014, cena za izbu od 89,-eur bez raňajok v závislosti od typu izby a obsadenosti hotela.

Nezabúdame ani na lokálnu klientelu, ktorá má finančný potenciál a preto plánuje podporné aktivity na udržanie hostí z Košíc a okolia. Máme rozpracované plány na mesiace s nízkymi tržbami v oblasti stravovacieho úseku v podobe podpory projektov v záhrade, koncertné podujatia s hudbou na terase hotela s využitím záhrady a hotelovej terasy.

Súčasťou výročnej správy je účtovná závierka za rok 2014 a správa audítora k tejto účtovnej závierke.

Ing. Andrea Bilecová