

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2014

PROPERTY HOLDING, a.s.

Panenská 13, 811 03 Bratislava

Ing. Marián Žilinský
Predseda predstavenstva

Mgr. Tibor Mészáros
Podpredseda predstavenstva

OBSAH**strana**

1. Úvod	3
2. Základné údaje o spoločnosti.....	3
3. Genéza a predpoklad ďalšieho vývoja spoločnosti	5
4. Ekonomické ukazovatele a finančná situácia	8
5. Návrh na vysporiadanie dosiahnutého HV	8
6. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.....	8
7. Nadobudnutie vlastných akcií	8
8. Údaje podľa osobitného predpisu	8
9. Účtovná závierka spoločnosti	
9.1 Súvaha	
9.2 Výkaz ziskov a strát	
9.3 Poznámky k účtovnej závierke	
9.4 Výkaz Cash Flow	
10. Správa audítora	

1. ÚVOD

Povinnosť vypracovať výročnú správu spoločnosti za rok 2014 vyplýva z § 20 zákona 431/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov.

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno: PROPERTY HOLDING, a.s.
Sídlo: Panenská 13, 811 03 Bratislava
IČO: 36 358 606
Deň vzniku: 11. mája 2006
Právna forma: Akciová spoločnosť
Základné imanie: 1.128.592,93 EUR
Akciónári: ANDELICK ENTERPRISES LIMITED 1.095.399,02 EUR
Ing. Juraj Hirner 33.193,91 EUR
Organ.zložky: Spoločnosť nemá organizačné zložky v tuzemsku ani v zahraničí.

PREDMET ČINNOSTI:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním iných než základných služieb – obstarávateľská činnosť spojená s prenájomom,
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na rekondíciu a regeneráciu,
- usporadúvanie kultúrnych, športových a spoločenských podujatí,
- usporadúvanie školení, kurzov a seminárov,
- reklamná a propagačná činnosť,
- marketingová činnosť a prieskum trhu,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- sprostredkov. činnosť v oblasti obchodu, služieb a reklamy v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja konečným spotrebiteľom (maloobchod),
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských služieb v týchto zariadeniach a v chatovej osade triedy 3, v kempingoch triedy 3 a 4
- finančný lízing

ORGÁNY SPOLOČNOSTI:

Predstavenstvo: - predseda: Ing. Marián Žilinský
 - podpredseda: Tibor Mészáros

Dozorná rada: - člen: Ing. Eugen Leitmann
 - člen: Ing. Ján Turčan
 - člen: Ing. Stanislav Kalinay

3. GENÉZA A PREDPOKLAD ĎALŠIEHO VÝVOJA SPOLUČNOSTI

PROPERTY HOLDING a.s. Panenská 13, Bratislava, 811 03

prevádzka :

Wellness hotel CHOPOK ****, Demänovská Dolina 20, 031 01.

Wellness hotela Chopok **** Vyhodnotenie prevádzky za r. 2014.

Wellness hotel Chopok **** už piatym rokom pôsobí na Slovenskom trhu a zaujíma dôstojné miesto medzi hotelmi a to poskytovaním vysokej úrovne svojich služieb.

Hotel bol spustený do prevádzky 25.12.2009. Svojim pôsobením sa stal nielen súčasťou turistického diania v Demänovskej doline, ale úroveň hotela a jeho výsledky rezonujú v podvedomí jak hostí zo Slovenska, zahraničia, ale i odbornej verejnosti v rámci Zväzu hotelov a reštaurácií, ktorého je hotel členom.

Prístavba „Kúpeľný dom – Kongresové centrum Wellness hotela Chopok“.

V ponímaní prevádzky, došlo v r. 2014 k veľkej zmene a to rozšírením – prístavbou Kúpeľného domu s wellness centrom. Tento Kúpeľný dom bol spustený do prevádzky 23.12.2014 a od toho sa odvíjali aktivity, ktoré mali v r. 2014 vplyv na organizáciu prevádzky hotela. To znamená, že výstavbou nového objektu, musela byť organizovaná doprava a parkovanie ubytovaných hostí, na stavbe boli vykonané také opatrenia, aby vykonávané práce čo najmenej svojou činnosťou - hlukom neovplyvňovali kvalitu pobytu ubytovaných hostí. Musela byť koordinovaná činnosť medzi stavbyvedúcimi a vedením hotela v oblasti umiestnenie technológií, dokončovacích interiérových prác s výberom, nákupom a umiestňovaním nábytku, dekoračných prvkov a ďalšieho inventára potrebného pre spustenie novej budovy do prevádzky a to i v koordinácii s hlavným dizajnérom hotela – všetkých činnosti, spojených so spustením nového objektu do prevádzky.

Tento Kúpeľný dom, bol interným rozhodnutím pomenovaný na časť „Praslička“ z dôvodu dizajnového motívu, ktorý prechádza celým novým objektom. Pôvodná časť hotela sa pre lepšiu orientáciu pomenovala na časť „Plesnivec“. V tejto pôvodnej časti, došlo k technickým úpravám : Bola rozšírená kapacita reštaurácie, aby všetky izby hotela / 80 izieb/, mali svoj stôl, bola rozšírená lyžiareň na úkor Fitt centra – ktorý sa presunul do novej časti, bol rozšírený detský kútik.

V novej časti Praslička sa nachádza :

- Kongresová sála s kapacitou 360 miest na kino sedenie a 250 miest pri školskom sedení. Miestnosť je technicky prispôsobená tak, aby sa dala rozdeliť variabilne až na 7 miestností – salónikov. Kongresová miestnosť je vybavená 7-mi dataprojektormi s plátnami, modernou ozvučovacou technikou, internetovým pripojením a prepojením PC v systéme HDMI.
- Wellness centrum s bazénom o rozmeroch 18 m x 8 m s hĺbkou 1,50 m, ktorý je výtahom prepojený so saunovým svetom /5 saun – 2 x suchá, 2 x pára, 1 x infra/, ochladzovacím bazénom.
- Fitt centrum vybavené posilňovacími strojmi TechnoGym
- Odbytové stredisko „Relax bar „ s bowlingom so 4 dráhami.
- Kuchyňa pre možnosť ohrevu a výdaja jedál.
- Herňa pre väčšie deti a dospelé osoby
- Ubytovacia časť s 12 –timi izbami, z ktorých 8 izieb je prepojitelných s možnosťou využitia týchto izieb ako rodinné.

Marketing : V oblasti marketingových a prevádzkových aktivít, pokračuje hotel v nastavenej ceste. Zameranie sa na rodinnú klientelu naďalej potvrdzuje správne smerovanie v sezóne. Sezóna : leto od 1.7. – 31.8. a zima od 20.12 – 30.3. Z toho o Vianoce a silvestrovský pobyt je veľký záujem. Sviatky Veľkej Noci a Jesenné prázdniny, sú našimi najvyťaženejšími dňami.

PROPERTY HOLDING a.s. Panenská 13, Bratislava, 811 03
prevádzka :

Wellness hotel CHOPOK ****, Demänovská Dolina 20, 031 01.

Prístavbou Kúpeľného domu sa od vedenia hotela očakáva od r. 2015 nárast firemnej klientely hlavne v jarnom a jesennom období. Rozšírili sa taktiež možnosti usporiadania firemných a spoločenských stretnutí bez ubytovania. Pre pobytových hostí sa rozšírili možnosti využívania ďalšieho wellness, fitt centra, herne, bowlingu.

Dosiahnutá priemerná 56,3 % obsadenosť hotela v r. 2014 je o 2,68 % nižšia proti roku 2013. Dosiahnutý HV bol porovnateľný s rokom 2013. HV výsledok i obsadenosť značne ovplyvnila skutočnosť zhoršenia snehových podmienok z dôvodu nevyspytateľného počasia a vplyvu globálneho otepľovania, ale taktiež politická situácia na Ukrajine a nižšia návštevnosť hostí z tejto oblasti. Preto i snaha o obsadenie hotela v mimosezónu je a bude naďalej prioritou manažmentu hotela !

Konkurencia zo strany hotelov v poskytovaní kongresových služieb je na Slovensku veľmi veľká a vnímame silný konkurenčný boj v získavaní firemnej klientely.

V hre je lokalita umiestnenia hotela, dostupnosť pre účastníkov konferencií, kvalita a rozsah poskytovaných služieb nie len kongresových, ale i služieb spoločensky oddychových /bowling, bazén, sauny apod.../ Prístavbou kongresových priestorov sa naša konkurencia schopnosť podstatne navýšila.

- V súvislosti s propagáciou hotela, sa realizujú a sú vyhodnocované reklamné a propagačné aktivity s poskytnutím výherných vaucherov. Na rok 2015 chce hotel zvýšiť svoje aktivity na český a poľský trh, nakoľko v týchto krajinách je stále veľký potenciál pritiaženia týchto hostí na Slovensko, ale hlavne do Wellness hotela Chopok v Jasnej. Táto oblasť Liptova a Nízkých Tatier sa stáva z roka na rok najnavštevovanejšou oblasťou Slovenska. Sú to prírodné vodné plochy, termálne pramene využívané v Aqua parkoch, prístupné horstvo vhodné na turistiku ale v najpodstatnejšej miere – vybudované lyžiarske stredisko Jasná pre zimné lyžovanie.

Z mesačných hodnotených dotazníkov, ktoré vyplňujú ubytovaní hostia, vychádza pozitívny ukazateľ kvality hotela, keď hostia navštevujú hotel na základe odporúčania známych ! Vysoký podiel propagácie hotela je v informovanosti hostí cez internet a sociálne siete, v zasielaní aktivít a ponúk hotela na jednotlivé ročné obdobia.

- Wellness hotel Chopok opätovne obhájil v hodnotení TOP TREND 1. miesto medzi 4* hotelmi a celkovo ako tretí najlepší hotel na Slovensku, keď prvé dve miesta zastupujú 5* hotely Kempinski v Bratislave a na Štrbskom Plese.

Takéto vysoké hodnotenia boli spoločnosťou TREND vyjadrením kvality s rozsahom hotelových služieb - wellness, veľkosťou hotelových izieb, zážitkovou gastronómiou pod vedením šéfkuchára Ivana Klčovského, animačným programom pre deti, ale i ústretovým správaním sa všetkých zamestnancov na úsekoch recepcie, ubytovania, reštaurácie, wellness pod vedením manažmentu hotela.

Animácie : Vo veľkej oblube sú animačné programy pre deti v letných a zimných mesiacoch pod vedením animátorov – študentov.

V hoteli sa organizujú turnaje pre deti a dospelých v bowlingu, biliardu, Air hokeji, stolnom futbale. Turnaje sú vyhodnotené s odovzdávaním vecných cien. Veľké vonkajšie detské ihrisko s atrakciami pre deti slúži pre aktivity a súťaže pre deti.

- Veľmi populárny je poldenný výlet na salaš s ukážkou salašníctva, výrobou ovčích syrov, ktoré sú spojené s ochutnávkou týchto výrobkov. K tomu výletu sa pridal úspešný výlet na Liptovskú Maru s plavbou loďou.

PROPERTY HOLDING a.s. Panenská 13, Bratislava, 811 03

prevádzka :

Wellness hotel CHOPOK ****, Demänovská Dolina 20, 031 01.

Doprava : v zimnom období využívajú hostia dovoz a odvoz hotelovými autobusmi k lyžiarskym vlekom v Jasnej. Táto služba je v cene pobytu a patrí k stabilným, obľúbeným a žiadaným službám nášho hotela. V lete sa tieto autobusy využívajú na výlety do okolia hotela za krásami Liptova podľa dopytu a požiadaviek hostí, firemných akcií, ale i v rámci týždenného animačného programu.

Wellness : 2 bazény so saunovým svetom, patrí v Demänovskej doline bezkonkurenčne k najväčším a najkrajším. Masážne služby a práce masérov sú na vysokej úrovni a pre mnohých hostí priam neoddeliteľnou súčasťou pobytu. Rozšírením o ďalší wellness „Praslička“ s bazénom, ktorý sa prevádzkovo usmernil pre užívanie hostí od 16 rokov, uspokojí hotel i tých najnáročnejších hostí.

Prevádzka : stabilita personálu je pre hotel veľmi dôležitá. Znamená to, že vedenie hotela, môže zamestnancov pravidelne školiť a vzdelávať. Napriek stabilite v odmeňovaní pracovníkov, sa hotel nevyhol odchodu pracovníkov – materská dovolenka, odchody do zahraničia za vyšším platom, ukončenie pracovného pomeru z dôvodu nezvládnutí si svojich pracovných povinností. Noví pracovníci sa musia veľmi rýchlo zorientovať a prispôsobiť nastaveným štandardom v hoteli.

Dotazníky, ktoré vyplňujú hostia na izbách a ktoré majú ukázať kladné ale i záporné stránky hotela, sa pravidelne vyhodnocujú na poradách vedenia hotela a sú s nimi oboznámení zamestnanci na všetkých pracovných úsekoch.

Gastronómia : nakoľko je táto oblasť takmer najdôležitejšou súčasťou pobytu okrem ubytovania hostí, je kladený veľký dôraz na kvalitu a preberanie potravín dovážaných do hotela. Bohaté raňajky bufetovým spôsobom, 4 – chodové večerné Menu je základným kvalitatívnym prvkom hotela, zameraným na stredomorskú kuchyňu s prípravou rýb a zeleniny. Poskytovanie bezpečnej stravy je v hoteli samozrejmosťou. V zime a v letnom období organizuje hotel tzv. Gastronomický večer s ľudovou hudbou – ktorý sa realizuje formou bufetu 1 x v týždni, aby si hostia vybrali jedlá podľa svojej chuti.

Stravovanie pre kongresy, firemné stretnutia apod. pripravuje prevádzka spolu so Šéfkuchárom na základe požiadaviek organizátorov na mieru podľa možností hotela.

W.H.Chopok prezentuje marketingovo akciovú spoločnosť PROPERTY HOLDING na spoločenských a kultúrnych akciách na Slovensku a v zahraničí, či sú to výstavy, plesy, športové akcie, odborné semináre, alebo charitatívne podujatia.

Štatistika Wellness hotela Chopok :

Kapacita hotela do 22.12.2014 : **65 izieb**, z toho - 10 izieb rodinného typu a 55 izieb štandard.
Pevné lôžka 154, prístelky 65

Od 23.12.2014 : **80 izieb**, z toho - 10 izieb rodinného typu + 70 izieb štandard.

Pevné lôžka : 192, prístelky 80.

Počet hostí v r. 2010- **11.500**/ r. 2011- **13.600**/ r. 2012- **12.488**/ r. 2013- **13.345**/ r. 2014- **12.765**

Priemerná ročná obsadenosť za r. 2014: **56,39 %**

Počet stálych zamestnancov : 52

Návštevnosť hostí podľa národnosti : Slovensko 59,44 %, Česko 15,48 %, Poľsko 13,22 %, Ukrajina + Rusko : 6,43 %, Ostatné štáty 5,43 % - vid' príloha.

V Demänovskej Doline dňa 11.6.2014.

Tomáš Kubiša, riaditeľ hotela

PROPERTY HOLDING, a.s.
Panenská 13, 811 03 Bratislava (S)
Prevádzka: Wellness Hotel Chopok****
Demänovská Dolina 20, 031 01 (S)
IČO: 36 359 006, IČ DPH: SK2022191930

4. EKONOMICKÉ UKAZOVATELE A FINANČNÁ SITUÁCIA

Ročné výsledky v tis. EUR	2010	2011	2012	2013	2014
HV pred zdanením	-1 299	-339	297	-364	-227
Obrat	2.336	2.967	3.813	3.356	2.826
Vlastné imanie	-400	-739	-448	-774	-990
Počet zamestnancov	51	78	78	61	59

Ostatné ukazovatele sú v priloženej účtovnej závierke.

5. NÁVRH NA VYSPORIADANIE DOSIAHNUTÉHO HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU

Spoločnosť dosiahla v roku 2014 stratu, ktorá bude evidovaná na účte nevysporiadané straty minulých období.

Spoločnosť už ukončila väčšinu svojich investičných zámerov v plnej miere a preto v ďalších rokoch budú plynúť príjmy na vykrytie strát minulých rokov a tým aj vysporiadanie záporného vlastného imania.

6. NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť v roku 2014 nevynaložila žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

7. NADOBUDNUTIE VLASTNÝCH AKCIÍ

Spoločnosť v roku 2014 nenadobudla žiadne vlastné akcie, vlastné dočasné listy ani akcie a dočasné listy od materskej spoločnosti.

8. ÚDAJE PODĽA OSOBITNÉHO PREDPISU

Na spoločnosť nie sú kladené žiadne nároky na zverejňovanie údajov podľa osobitných predpisov.