

SENETUS, s.r.o.



VÝROČNÁ SPRÁVA 2015

O B S A H

- I. Príhovor manažmentu
- II. Profil spoločnosti
- III. Predmet podnikania
- IV. Významné riziká
- V. Analýza stavu a vývoja podnikania
- VI. Významné finančné ukazovatele
- VII. Doplnujúce informácie
- VIII. Návrh na rozdelenie zisku
- IX. Ročná účtovná závierka
- X. Správa nezávislého audítora

I. Príhovor

SENETUS, s.r.o (ďalej len spoločnosť) od roku 2003 podniká v hotelovom a reštauračnom odvetví. V uvedenom roku bol otvorený Marrol's boutique hotel. Hlavným cieľom spoločnosti bolo dostať sa na popredné miesto medzi hotelmi na Slovensku. Hotel ponúka 51 izieb, 3 apartmány, reštauráciu, Library bar, Green saloon a relax centrum Jasmine SPA v štýle 20. – 30. rokov minulého storočia.

Hotel sa nachádza v samom centre hlavného mesta, 5 minút chôdze od Dunaja, 5 minút od historického centra Bratislavy a 5 minút od nákupného centra Eurovea.

Marrol's boutique hotel ***** je desať rokov členom svetovej hotelovej siete Small Luxury Hotels of the World.

Hlavnou prioritou manažmentu hotela bolo aj v tomto roku udržanie výnimočného postavenia hotela Marrol's medzi slovenskými hotelmi a dosiahnutie vyšších výnosov tak v hotelovom ako aj v pohostinskom podnikaní.

V roku 2015 sme dosiahli historicky najvyššiu obsadenosť hotela od jeho otvorenia. Táto obsadenosť však vzhľadom na nevelkú reštauráciu prinášala problémy s usadením našich hotelových hostí počas raňajok. Hotel dnes je vzhľadom na vyššiu cenu viac zaujímavý pre turistickú klientelu než pre biznis klientelu. Turistická klientela však znamená viac osôb a zvyšuje sa nápor na reštauráciu tak počas víkendových ako aj počas pracovných dní. Pri zachovaní úrovne 5* hotela musíme tento neudržateľný stav riešiť. Riešenie vidíme v obsadení funkcie raňajkovej hostesky, ktorá sa osobne bude o hostí prichádzajúcich na raňajky starať.

Obsadenosť hotela v roku 2015 bola pod 80% len dva mesiace. Ostatné mesiace dosahovali viac než 80 % obsadenosť. V septembri sme bola rekordná obsadenosť za existenciu hotela a to 90,10 %.

V roku 2015 patrilo Slovensko medzi vyhľadávané destinácie a prišiel k nám rekordný počet turistov. Toto sa prejavilo aj v našom hoteli. V tomto roku bolo v hoteli ubytovaných viac než 26 tisíc osôb, čo je opäť rekordné číslo. Najviac hostí prichádza z Anglicka, po nich ale v menšom počte sú to Nemci, Američania, Nóri, Taliani, Česi ale aj Slováci.

O tom, že Marrol's boutique hotel majú hostia naozaj radi svedčia viaceré dosiahnuté ocenenia. K najvýznamnejším patria ocenenia hodnotiteľského portálu TripAdvisor, kde sme sa umiestnili na prvom mieste medzi TOP 10 hotelmi na Slovensku a na prvom mieste sme aj medzi TOP 10 hotelmi v servise. V roku 2015 bol hotel najlepším hotelom v Bratislave aj na rezervačnom portáli Booking. Na poprednom mieste je hotel už niekoľko rokov aj na rezervačnom svetovom portáli Expedia.

Tieto ocenenia hovoria o vynikajúcej práci všetkých zamestnancov hotela. Ocenenia hotel získava už niekoľko rokov predovšetkým vďaka úžasnej práci celého tímu hotela. Tieto ocenenia nás motivujú, aby sme si naše výnimočné postavenie na trhu udržali aj v budúcich rokoch.

II. Profil spoločnosti

SENETUS, s.r.o.

sídlo: Tobrucká ul. 4, 811 02 Bratislava

registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I., odd. Sro, vl. č. 17330/B

IČO: 35 746 521, DIČ: 2020252520

Jediným spoločníkom spoločnosti so 100% podielom na základnom imaní je spoločnosť CADUS Invest, a.s., Tobrucká 4, 811 02 Bratislava, IČO: 35 743 867.

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 zafažovaní nehnuteľností alebo práv viažucim sa k nim, kedy podpisujú obaja konatelia spoločne.

Kontakty:

+421 2 577 84 600

rec@hotelmarrols.sk

www.hotelmarrols.sk

III. Predmet podnikania

Spoločnosť je vlastníkom boutique hotela Marrol's ***** na Tobručkej ul. 4 v Bratislave. Primárne pôsobí v hotelovom a pohostinskom odvetví.

Podniká predovšetkým v týchto oblastiach:

- ✚ ubytovacie služby
- ✚ pohostinská činnosť
- ✚ prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb
- ✚ prenájom hnutel'nych vecí
- ✚ prevádzkovanie zariadení na regeneráciu a rekondíciu
- ✚ prevádzkovanie garáží
- ✚ zmenáreň.

IV. Významné riziká

Podnikanie, ktorému sa spoločnosť venuje, je vystavené rôznym rizikám tak z interného ako aj z externého prostredia. Najvýznamnejšie sú tržby z ubytovacích služieb a preto najväčšie riziká chápeme práve v oblasti hotelového odvetvia. Mnohé najmä trhové riziká nemôže manažment spoločnosti ovplyvniť. Ide najmä o politický a ekonomický vývoj, o ponuku a dopyt, o sezónnosť a aj o atraktivitu destinácie.

V hodnotenom roku však opäť stúpil záujem o Slovensko a tiež o Bratislavu. Preto sa zvýšila aj výkonnosť bratislavských hotelov, čo malo dosah aj na výkonnosť hotela Marrol's. Nielenže sme si udržali priaznivý vývoj, ale sme dosiahli rekordnú obsadenosť a od roku 2009 aj rekordné RevPAR (tržba na disponibilnú izbu). Čo sa týka sezónnosti, hotel Marrol's má najnižšiu obsadenosť vždy v prvom štvrťroku, keď je menej turistov.

Hotel od svojho otvorenia neprešiel žiadnou významnejšou rekonštrukciou, začína sa prejavovať starnutie produktu, aj keď vzhľadom k vysokej kvalite materiálov pri jeho výstavbe, nie je to až tak viditeľné. Bude však nutné postupne vynakladať stále vyššie výdavky na obnovu jeho vybavenia.

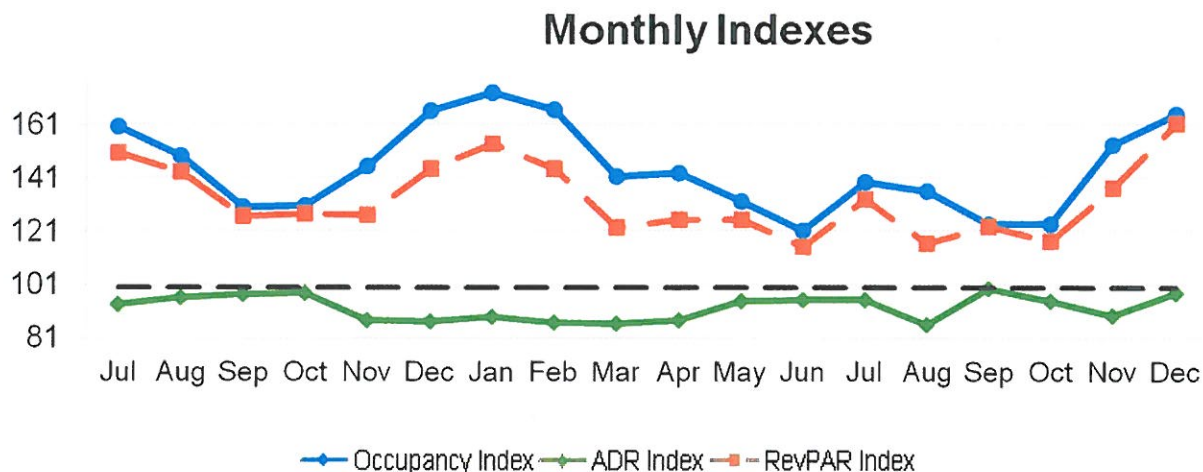
V. Analýza stavu a vývoja podnikania

Ubytovacie služby

V porovnaní s našou konkurenciou (hotel Devín, Radisson Blu Carlton Hotel Bratislava, Tulip House Boutique Hotel, Sheraton Hotel Bratislava a Luxury Collection Grand Hotel River Park) dosiahol Marrol's boutique hotel podľa zdroja STR Global najvyššiu hodnotu RevPAR na bratislavskom hotelovom trhu. RevPAR hotela Marrol's je oproti konkurencii vyšší o 35,8%.

Je to ďalší z výnimočných úspechov hotela. Podľa hodnotiaceho cestovateľského portálu TripAdvisor bol hotel Marrol's na Slovensku v roku 2015 najobľúbenejší hotel a hotel s najlepšimi službami. A podľa STR Global je najvýkonnejší hotel v Bratislave.

Porovnanie základných ukazovateľov od júla 2014 do decembra 2015 v rámci konkurencie hotela



Zdroj: STR Global

V uvedenom grafe je vidieť, že ako náhle sa blížíme k priemernej konkurenčnej cene, rapídne klesá obsadenosť a tiež RevPAR hotela Marrol's.

V roku 2015 sme medziročne opätovne mali lepší RevPAR. Od roku 2009, kedy nám RevPAR klesol o 44% oproti roku 2008. V hodnotenom roku sme dosiahli RevPAR vyšší než v roku 2014 o 6%.

V tomto roku sme dosiahli historicky najvyššiu obsadenosť hotela od jeho otvorenia. Obsadenosť hotela bola v porovnaní s našou konkurenciou vyššia o 45,2%.

S priemernou cenou sa hotel Marrol's tak ako aj posledné roky umiestnil až na štvrtom mieste oproti konkurencii. Pred nami je Tulip House Hotel, Sheraton Hotel a Luxury Collection Grand Hotel River Park. Sú to 5* hotely, ktorých najmenšia izba je rozmerovo väčšia než naša najväčšia izba, čo sa samozrejme odzrkadľuje na jej cene. Priemerná cena v hodnotenom roku je vyššia len o 4% oproti minulému roku. Preto hlavným cieľom manažmentu bude sústrediť sa na výraznejšie zvyšovanie priemernej ceny.

Pri ukazovateľoch uvedených v tabuľke STR Global sme zaznamenali nárast tržieb oproti roku 2014 a to o 6 %.

V posledných rokoch je o Bratislavu stále vyšší záujem turistickej klientely, ktorá prichádza do hotela prostredníctvom svetových rezervačných portálov. Táto klientela nám postupne nahrádza firemnú klientelu, kde zaznamenávame pokles.

Vývoj segmentácie jasne ukazuje na túto skutočnosť

Segmentácia	Rok 2014	Rok 2015
Firemná klientela	19,60%	17,78%
IDS kanály	44,68%	50,31%
Sieť SLH	6,33%	4,14%
Pultová klientela	12,74%	12,28%
CK+WS	3,38%	4,65%
Webová stránka hotela	13,27%	10,84%

Reštauračné služby

Napriek zvýšenej starostlivosti obchodnej manažérky o propagáciu reštaurácie sa nám nepodarilo splniť ročný plán o necelé 2 000 EUR. Tržby boli nižšie aj oproti roku 2014 a to o 10 000 EUR. Najväčšiu časť klientely reštaurácie Messina predstavujú hoteloví hostia. Iní klienti však chodievajú len sporadicky. Čoraz menší je aj záujem o konferenčné akcie.

Reštaurácia sa posledné roky zameriavala na modernú slovenskú kuchyňu, ale pravdepodobne nie všetci hostia chcú tento druh kuchyne. Málo ľudí chodí aj na obedové menu Messina, ktoré má síce nízku maržu, ale cenou nie je konkurenčne schopné súťažiť s obedovým menu pod 8 EUR, ktoré ľudia nájdu v celej Bratislave. Nevýhodou reštaurácie je to, že reštaurácia nemá priamy vstup z ulice a tiež, že v súčasnosti už nie sú obľúbené strohé noblesné reštaurácie.

Na základe uvedených problémov pristúpila spoločnosť k rekonštrukcii a zmene charakteru reštaurácie. Veríme, že nielen nový názov Houdini, ale predovšetkým menej noblesný štýl prinesie obľubu novej reštaurácie. K tomu by nám mala pomôcť aj orientácia na veľkú ponuku vína a medzinárodnú kuchyňu. Nová reštaurácia bude otvorená v druhej polovici marca 2016.

Tržby za Jasmine SPA už niekoľko rokov stagnujú. Koncom roka 2016 bude potrebná rekonštrukcia bazéna a menšie úpravy pre zatraktívnenie tohto priestoru, ktorý je otvorený širokej verejnosti.

Tržby za parkovacie služby v roku 2015 neprinesli žiadne navýšenie, pričom problémy s parkovaním v centre Bratislavy by mali prinášať vyššie tržby vzhľadom na stále vyššiu obsadenosť hotela. Z dôvodu zvýšenia bezpečnosti musíme investovať do kamerového systému snímajúceho ŠPZ automobilov a lepšie zabezpečiť prípadné možnosti parkovania neplatiacich hostí a krádeže zaparkovaných automobilov.

VI. Významné finančné ukazovatele

EBITDA

*Zisk pred odpočítaním úrokov, daní a odpisov
(ekvivalent prevádzkového hospodárskeho výsledku)*

v EUR	ROK 2015	ROK 2014	ROK 2013
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	92 379	127 584	149 405
Daň z príjmov	30 104	40 285	40 651
Nákladové úroky	30 499	10 210	9 524
Odpisy	206 252	204 762	213 573
EBITDA	359 234	382 841	413 153

VÝNOSY

Najvýznamnejšie tržby z vlastných služieb

v EUR	ROK 2015	ROK 2014	ROK 2013
ubytovacie služby	1 371 523	1 296 950	1 250 333
pohostinská činnosť	476 081	486 004	465 170
prenájom kongresových sál	21 782	21 792	27 462
služby wellness centra	47 034	46 064	46 331
prenájom parkovacích boxov	50 034	52 450	36 118

NÁKLADY

Významné náklady v nadväznosti na predmet činnosti

v EUR	ROK 2015	ROK 2014	ROK 2013
spotreba potravín	178 227	178 246	172 935
spotreba elektrickej energie	48 215	47 425	51 954
spotreba plynu	23 452	23 074	24 869
opravy a udržiavanie	63 012	40 887	26 936
práce a umývacie služby	71 288	74 852	72 804
poplatky rezervačným systémom	34 993	30 826	31 112
provízie za sprostredkovanie ubytovania - IDS kanály	137 849	136 028	120 613
osobné náklady	633 969	607 187	564 676

AKTÍVA

Štruktúra majetku spoločnosti

v EUR	ROK 2015	ROK 2014	ROK 2013
spolu majetok	3 198 713	3 332 322	3 471 546
neobežný majetok	3 028 649	3 177 712	3 326 674
obežný majetok	143 245	130 380	123 485
časové rozlíšenie	26 819	24 230	21 387

Najvyššiu položku majetku predstavuje zostatková cena budovy hotela. Na budovu hotela Marrol's a pozemok pod hotelom bolo zriadené záložné právo v prospech Tatra banky, a.s. Bratislava v nadväznosti na poskytnuté úvery. Posledný úver bol splatený vo februári 2015.

PASÍVA

Zdroje krytia majetku

v EUR	ROK 2015	ROK 2014	ROK 2013
vlastné imanie a záväzky	3 198 713	3 332 322	3 471 546
vlastné imanie	660 939	568 560	440 976
základné imanie	165 970	165 970	165 970
zákonný rezervný fond	16 597	16 597	16 597
nerozdelený zisk minulých rokov	385 993	258 409	109 004
neuhradená strata minulých rokov	0	0	0
výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	92 379	127 584	149 405
záväzky	2 517 628	2 742 548	3 007 793
časové rozlíšenie	20 146	21 214	22 777

Najvýznamnejšími položkami záväzkov je dlhodobá pôžička poskytnutá materskou spoločnosťou splatná v roku 2020 a krátkodobá pôžička poskytnutá blízkou fyzickou osobou.

Vysokú hodnotu má aj odložený daňový záväzok, ktorý sa nakumuloval predovšetkým rozdielnymi výškami účtovných a daňových odpisov.

VII. Doplnujúce informácie

1. Spoločnosť má Úradom priemyselného vlastníctva priznanú ochrannú známku na vyobrazenie „Hotel Marrol's“ do roku 2023.
2. V roku 2015 spoločnosť nemala žiadnu fluktuáciu, neboli prepustení žiadni pracovníci, situácia v zamestnávaní je stabilná.
3. Spoločnosť nemá v zahraničí žiadnu organizačnú zložku.
4. Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku. 100% vlastníkom spoločnosti je spoločnosť CADUS Invest, a.s., so sídlom na Tobručkej 4 v Bratislave.
5. Operácie v oblasti nadobúdania akcií, dočasných listov a obchodných podielov v inej účtovnej jednotke sa v roku 2015 nevyskytli.
6. Chod hotela Marrol's má z prevádzky podzemného parkoviska a plynovej kotolne vplyv na okolité prostredie, je zabezpečený v zmysle platných právnych predpisov.
7. V oblasti výskumu a vývoja spoločnosť nemala v roku 2015 žiadne výdavky.

8. Do budúca spoločnosť plánuje naďalej podnikateľ v oblasti hotelových služieb a pohostinských služieb.
9. Po dni 31.12.2015 do vydania tejto správy nenastali žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by mali vplyv na posudzované účtovné obdobie.

VIII. Návrh na rozdelenie zisku

O rozdelení zisku za účtovné obdobie 2015 rozhodne valné zhromaždenie spoločnosti. Konatelia navrhujú, aby zisk dosiahnutý v roku 2015 bol v celom rozsahu prevedený na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

IX. Ročná účtovná závierka

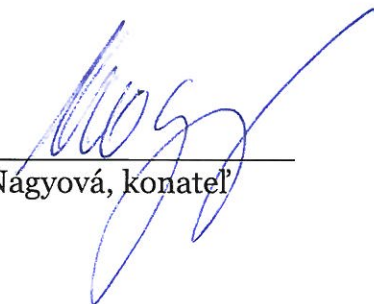
Súčasťou výročnej správy je účtovná závierka za účtovné obdobie ku dňu 31.12.2015, t.j. súvaha, výkaz ziskov a strát a poznámky k účtovnej závierke.

X. Správa nezávislého audítora

Podľa názoru audítora účtovná závierka vyjadruje verne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti a výsledok hospodárenia za rok 2015 v súlade so zákonom o účtovníctve.

Podľa názoru audítora údaje v tejto výročnej správe sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s účtovnou závierkou, z ktorej boli odvodené.

Správa nezávislého audítora je súčasťou tejto výročnej správy.



Eva Nagyová, konateľ



Marrol's Boutique Hotel *****
A member of Small Luxury Hotels of the World
www.hotelmarrrols.sk

