

# VÝROČNÁ SPRÁVA 2016



SENETUS, s.r.o.

# O B S A H

- I. Úvodné slovo
- II. Profil spoločnosti
- III. Predmet podnikania
- IV. Analýza stavu a vývoja podnikania
- V. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia
- VI. Doplnujúce informácie
- VII. Návrh na rozdelenie zisku
- VIII. Účtovná závierka
- IX. Správa nezávislého audítora

## I. Úvodné slovo manažmentu

Rok 2016 bol pre SENETUS, s.r.o. (ďalej len spoločnosť) významný rok. Spoločnosť podniká v oblasti hotelového a pohostinského odvetvia od roku 2003. V apríli 2003 bol otvorený v centre Bratislavy luxusný hotel Marrol's, ktorý vlastní a aj prevádzkuje naša spoločnosť.

Cestovný ruch na Slovensku dosahoval v roku 2016 rekordné čísla. Slovensko ťažilo zo svojej pozície v strede Európy a tiež z bezpečnostnej stability. K historicky najlepšej návštevnosti prispeli približne 2 milióny zahraničných hostí. Slovensko sa však stalo obľúbenou dovolenkovou destináciou aj pre samotných Slovákov, ich podiel na cestovnom ruchu predstavuje 60%.

Tieto skutočnosti sa prejavili aj v našom hoteli. Hotel Marrol's mal od jeho otvorenia najviac turistov. Hostia prišli predovšetkým z Anglicka, USA, Nemecka, Česka, Talianska, Slovenska.

Hlavnou prioritou manažmentu hotela bolo aj v tomto roku udržanie výnimočného postavenia hotela Marrol's medzi slovenskými hotelmi a dosiahnutie vyšších výnosov, čo sa nám podarilo pri ubytovacích službách.

Záujem o Bratislavu sme využili predovšetkým počas slovenského predsedníctva v Rade EÚ, ktoré sa konalo v druhom polroku 2016. Za toto obdobie sme dosiahli rekordnú obsadenosť v priemere 87%. V septembri sme zaznamenali za ubytovacie služby druhú najvyššiu tržbu od otvorenia hotela a zvýšenie priemernej ceny oproti minulému roku o 30%.

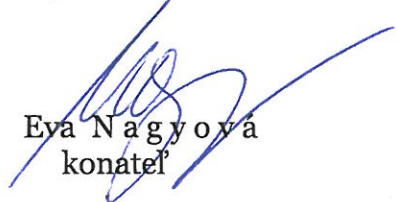
Aj v roku 2016 sme boli ocenení našimi hosťami veľmi pozitívne. Udržali sme si prvé miesto v rámci Slovenska na hodnotiteľskom portáli TripAdvisor, ako najlepší hotel v Bratislave aj na rezervačnom systéme Booking. Opäť sme dostali ako už po niekoľko rokov výborné ocenenie na svetovom portáli Expedia.

Marrol's boutique hotel \*\*\*\*\* bol desať rokov členom svetovej hotelovej siete Small Luxury Hotels of the World. Vzhľadom k tomu, že cez tento systém prichádzalo v posledných rokoch omnoho menej hostí, zmluvný vzťah sme v roku 2016 ukončili.

V tomto roku sme kompletne zrekonštruovali hotelovú reštauráciu. Úplne sme zmenili jej charakter na odľahčenejší modernejší štýl. Reštaurácia dostala aj nové meno Houdini. Súčasná kuchyňa je stredoeurópska doplnená aj o slovenskú.

Za našimi úspechmi je treba vidieť predovšetkým celý kolektív zamestnancov hotela, bez ktorého by sme ťažko udržali výnimočné postavenie hotela a reštaurácie.

V budúcom roku budeme naďalej naplňovať naše ciele na dosiahnutie výborných výsledkov a výnimočného postavenia hotela v slovenskej konkurencii.

  
Eva Nagyová  
konateľ

## **II. Profil spoločnosti**

**SENETUS, s.r.o.**

Sídlo: Tobručná 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., Tobručná 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

houdini@hotelmarrols.sk

[www.hotelmarrols.sk](http://www.hotelmarrols.sk)

[www.restauranthoudini.sk](http://www.restauranthoudini.sk)

## **III. Predmet podnikania**

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

Podnikanie spoločnosti podľa zápisu v obchodnom registri:

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

## **IV. Analýza stavu a prognóza vývoja**

### **Významné riziká**

Hotel Marrol's ponúka 51 izieb, 3 apartmány, reštauráciu Houdini, Library saloon, Green saloon a relax centrum Jasmine SPA v štýle 20. – 30. rokov minulého storočia.

Hotel sa nachádza v samom centre hlavného mesta, len pár minút chôdze od Dunaja, od historického centra Bratislavy a od nákupného centra Europea. Jeho polohu vnímajú hostia ako veľmi dobrú.

Podnikanie v oblasti hotelového a pohostinského odvetvia je vystavené rôznym rizikám tak z interného ako aj z externého prostredia. Niektoré najmä trhové riziká nemôže manažment spoločnosti ovplyvniť. Jedná sa napríklad o politický a ekonomický vývoj, o ponuku a dopyt, o sezónnosť a aj o atraktivitu destinácie v danom čase.

Naďalej stúpa záujem o Slovensko a tiež o Bratislavu. Toto sa odzrkadlilo na výkonnosti bratislavských hotelov. Keď ide trh, darí sa aj hotelu Marrol's. Najvyššie tržby sme dosahovali v druhom polroku 2016, v prvých mesiacoch roka, tak ako aj po iné roky boli tržby najnižšie.

Hotel Marrol's od svojho otvorenia v roku 2003 neprešiel žiadnou významnou obnovou, čo sa pomaly začalo prejavovať na starnutí produktu. Pretože si chceme udržať významné postavenie v rámci 5\* hotelov, museli sme v tomto roku pristúpiť k viacerým aktivitám na obnovu tak ubytovacej ako aj reštauračnej časti.

Na tieto výdavky sme si zarobili vysokými tržbami za ubytovacie služby predovšetkým počas slovenského predsedníctva v Rade EÚ. Preto sme nemuseli výdavky financovať z cudzích zdrojov. Z vlastných zdrojov sme kompletne zrekonštruovali aj hotelovú reštauráciu Houdini.

### **Ubytovacie služby**

Ubytovacie služby predstavujú najväčší zdroj príjmov našej spoločnosti. Tržby za ubytovanie v roku 2016 boli oproti minulému roku vyššie o 21,6%. Najväčší vplyv na tržby malo slovenské predsedníctvo v Rade EÚ, kedy sme dosiahli rekordné ceny a obsadenosť.

Najväčšou konkurenciou pre hotel Marrol's je hotel Devín, Radisson Blu Carlton Hotel, Tulip House Boutique Hotel, Sheraton Hotel a Grand Hotel River Park. Tieto hotely sme zaradili do vyhodnotenia výsledkov spracovaného spoločnosťou STR Global, ktorá sa zaoberá spracovaním údajov v oblasti realít.

K základným ukazovateľom výkonnosti hotela patrí priemerná cena, RevPAR a obsadenosť. Porovnaním našich výsledkov s konkurenčnými hotelmi je podľa STR GLOBAL náš hotel lídrom v obsadenosti a aj v RevPAR už od roku 2014.

Posledné tri roky sme boli stále na štvrtom mieste v priemernej cene. Vyššie ceny má Tulip House Boutique Hotel, Sheraton Hotel a Grand Hotel River Park. Tulip House má však len suity a apartmány. Ďalšie dva hotely majú izby väčšie ako naše, čo sa samozrejme odzrkadľuje na cene.

Priemernú cenu sme dosahovali o 10% nižšiu ako priemer uvedených konkurenčných hotelov v rokoch 2014 a 2015. V roku 2016 sa nám podarilo priemernú cenu zvýšiť o 19,7%, čím sme sa dotiahli na konkurenciu rozdielom o necelé 1%.

V rámci vybraných konkurenčných hotelov sme napriek nižšej priemernej cene dosiahli rokoch 2014, 2015 a 2016 najvyšší RevPAR (priemerná cena na dostupnú izbu). V roku 2016 to bolo oproti konkurencii viac až o 40%.

RevPAR	Výsledok		
	rok 2014	rok 2015	rok 2016
Hotel Marrol's	66,08 €	70,32 €	85,31 €
Konkurenčné hotely	48,89 €	54,51 €	60,67 €
Index	135,1%	129,0%	140,6%
Umiestnenie hotela Marrol's	1 z 6	1 z 6	1 z 6

Zdroj: STR GLOBAL

Hotel Marrol's dosahuje za posledné roky vysokú aj obsadenosť, oproti vybranej konkurencii je to tiež o 40%. Snahou manažmentu je obsadenosť znižovať vzhľadom k nedostatočným kapacitám reštaurácie počas raňajok. Tento cieľ sa nám nepodaril uskutočniť ani v hodnotenom roku.

V posledných rokoch je o Bratislavu stále vyšší záujem zo strany turistickej klientely, do hotela prichádza najmä prostredníctvom svetových rezervačných portálov. Táto klientela nám postupne nahradila firemnú klientelu, kde sme zaznamenali v posledných rokoch pokles.

#### *Prehľad segmentácie hotelových hostí*

Podiel	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016
Firemní hostia	19,60%	17,76%	19,21%
IDS rezervačné kanály	44,68%	51,08%	57,63%
SLH / GDS	6,33%	3,99%	1,71%
Pultoví hostia	12,74%	12,66%	10,44%
Cestovné kancelárie	3,38%	4,01%	3,05%
Bookassist/web hotela	13,27%	10,50%	7,96%

Ako vidieť najproduktívnejšia je skupina hostí, ktorí si robia rezervácie ubytovania na rezervačných kanáloch. V hodnotenom roku sa stabilizovala firemná klientela. Radikálny pokles sme zaznamenali u hostí zo siete SLH. To aj potvrdzuje, že naše rozhodnutie ukončiť spoluprácu s hotelovou sieťou SLH bolo správne.

#### **Reštauračné služby**

Tržby v elegantnej reštaurácii Messina v posledných dvoch rokoch mierne klesli. Messina neprešla od otvorenia hotela v roku 2003 žiadnou zmenou. Prestala byť atraktívna, lebo ľudia v súčasnosti už nemajú záujem o pseudo gurmánske noblesné reštaurácie. Chcú sa cítiť uvoľnene, dobre sa najesť a platiť primerané ceny. Preto sme pristúpili ku kompletnej zmene a v máji 2016 sme slávnostne otvorili novú reštauráciu Houdini.

Nový dizajn reštaurácie, stredoeurópska kuchyňa, väčší výber vína a dobrý marketing priniesli vyššie tržby až v posledných dvoch mesiacoch. Celkovo boli reštauračné tržby vyššie oproti predošlému roku o 4,05%. Okrem hotelových hostí stúpol o reštauráciu záujem aj medzi Bratislavčanmi. V roku 2017 musíme tento záujem využiť a robiť nové zaujímavé aktivity, napr. Snúbenie jedla s vínom. Šéfkuchár so svojím tímom pripravujú zaujímavé A la carte menu a obedové menu, ktoré by mali prilákať hostí.

**Tržby za Jasmine SPA** už niekoľko rokov stagnujú. V budúcom roku musíme realizovať rekonštrukciu priestoru, vymeniť saunu a aj technológiu bazéna.

**Tržby za parkovacie služby** v roku 2016 zaznamenali navýšenie o 28,8%, čo spôsobila predovšetkým vysoká obsadenosť hotela. V centre Bratislavy sú problémy s parkovaním, preto hotelová garáž priniesla vyššie tržby.

## V. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia

### EBITDA

*Zisk po odpočítaní úrokov, daní a odpisov  
(ekvivalent prevádzkového hospodárskeho výsledku)*

v EUR	ROK 2016	ROK 2015	Medziročná zmena
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	138 531	92 379	49,96%
Daň z príjmov	36 721	30 104	21,98%
Nákladové úroky	25 784	30 499	-15,46%
Odpisy	205 159	206 252	-0,53%
<b>EBITDA</b>	<b>406 195</b>	<b>359 234</b>	<b>13,07%</b>

### VÝNOSY

*Najvýznamnejšie tržby z vlastných služieb*

v EUR	ROK 2016	ROK 2015	Medziročná zmena
ubytovacie služby	1 668 240	1 371 523	21,60%
pohostinská činnosť	495 374	476 081	4,10%
prenájom kongresových sál	18 706	21 782	-14,10%
služby wellness centra	47 446	47 034	0,10%
prenájom parkovacích boxov	64 448	50 034	28,80%

### NÁKLADY

*Významné náklady v nadväznosti na predmet činnosti*

v EUR	ROK 2016	ROK 2015	Medziročná zmena
spotreba potravín	204 783	178 227	14,90%
spotreba energie	74 655	78 408	-4,80%
opravy a udržiavanie	110 019	63 012	74,60%
pracie a umývacie služby	86 084	71 288	20,70%
poplatky rezervačným systémom	23 467	34 993	-32,90%
provízie za sprostredkovanie ubytovania - IDS kanály	172 418	137 849	25,10%
osobné náklady	711 199	633 969	12,20%

## **VI. Doplnujúce informácie**

1. Spoločnosť má Úradom priemyselného vlastníctva priznanú ochrannú známku na vyobrazenie „Hotel Marrol's“ do roku 2023.
2. V roku 2016 spoločnosť nezaznamenala fluktuáciu, neboli prepustení žiadni pracovníci, situácia v zamestnávaní je stabilná.
3. Spoločnosť nemá v zahraničí 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 2016 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 2016 žiadne výdavky.
8. V budúcnosti spoločnosť bude naďalej podnikat' predovšetkým v oblasti hotelových a pohostinských služieb.
9. Po dni 31.12.2016 do vydania tejto správy nenastali žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by mali vplyv na posudzované účtovné obdobie.

## **VII. Návrh na rozdelenie zisku**

Spoločnosť dosiahla za účtovné obdobie 2016 hospodársky výsledok - zisk vo výške 138 531 EUR. Konatelia navrhujú, aby zisk bol prevedený na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

## **VIII. Ročná účtovná závierka**

Súčasťou výročnej správy je účtovná závierka za účtovné obdobie ku dňu 31.12.2016, t.j. súvaha, výkaz ziskov a strát a poznámky k účtovnej závierke.

## **IX. Správa nezávislého audítora**

Podľa názoru audítora účtovná závierka vyjadruje verne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti a výsledok hospodárenia za rok 2016 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.

