

VÝROČNÁ SPRÁVA

spoločnosti

Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o.

**ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE
OD 01.01.2016 DO 31.12.2016**

OBSAH

1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE	3
1.1. Identifikácia účtovnej jednotky	3
1.2. Štruktúra spoločníkov	4
1.3. Predmet činnosti spoločnosti.....	4
2. INFORMÁCIE O STAVE A PREDPOKLADANOM VÝVOJI SPOLOČNOSTI	5
2.1. Prehľad o stave spoločnosti	5
2.2. Výsledok hospodárenia	6
2.3. Vysporiadanie straty	6
2.4. Ukazovatele úrovne hospodárenia	6
3. VPLYV NA ZAMESTNANOSŤ	7
4. ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....	7
5. OSTATNÉ INFORMÁCIE	7
6. PRÍLOHA K VÝROČNEJ SPRÁVE	

1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1.1. Identifikácia účtovnej jednotky

Obchodné meno :	Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o. Pilárikova 5 811 03 Bratislava
IČO :	44 428 901
Obchodný register :	Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddiele: Sro, vložka číslo: 54806/B
Právna forma :	spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie :	5 000 EUR
Spoločníci:	FMTG Development GmbH Columbusplatz 7-8 1100 Viedeň Rakúsko
Štatutárny orgán :	konatelia Michaela Figl (od 20.3.2017) Sandweg 11 Retz A-2070 Rakúsko Hermann Krammer (od 27.10.2015) Bundesstraße 2b/Stg. C/9 2102 Bisamberg Rakúsko Mag. Norbert Ratzinger (od 13.07.2015 do 29.3.2017) Jan-Kiepur-Gasse 43 A-1140 Viedeň Rakúsko
Prokúra:	Gernot Riha (od 15.10.2010) Rennweg 57/32 A-1030 Viedeň Rakúsko

Ak má spoločnosť jedného konateľa, koná tento v mene spoločnosti samostatne. Ak je konateľov viac konatelia konajú v mene spoločnosti spoločne, alebo jeden konateľ vždy spolu s prokuristom.

Deň vzniku : 08.10.2008

1.2. Štruktúra spoločníkov

Štruktúra spoločníkov je nasledovná:

Meno spoločníka	Podiel na základnom imaní		Výška hlasovacích práv
	v absolútnej výške	v percentuálnej výške	
FMTG Development GmbH	5 000	100 %	100 %
Spolu	5 000	100 %	100 %

1.3. Predmet činnosti spoločnosti

- ↪ kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ alebo iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/,
- ↪ sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- ↪ sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- ↪ sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
- ↪ obstarávatel'ské služby spojené so správou nehnuteľností,
- ↪ prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- ↪ činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- ↪ prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu,
- ↪ prenájom garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá, ktoré slúžia na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti,
- ↪ organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí,
- ↪ prenájom hnutelných vecí,
- ↪ čistiace a upratovacie služby,
- ↪ prevádzkovanie čistiarní a práčovne,
- ↪ reklamné a marketingové služby,
- ↪ administratívne služby,
- ↪ prevádzkovanie športových zariadení,
- ↪ služby súvisiace so skrášľovaním tela,
- ↪ fotografické služby,
- ↪ počítačové služby,
- ↪ pohostinná činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne,
- ↪ ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach v chatovej osade triedy 3, v kempingoch triedy 3 a triedy 4,
- ↪ zmenárne - nákup peňažných prostriedkov v cudzej mene za slovenskú menu v hotovosti

Spoločnosť Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o. ponúka svojim klientom viac ako len ubytovanie v centre hlavného mesta a v blízkosti hradu. Výnimočná atmosféra hotela, pohodlie a prvotriedny servis boli ocenené certifikátom excelentnosti. Vďaka jedinečnej atmosfére je hotel ideálnym miestom, kde môžu hostia na služobných cestách spojiť príjemné s užitočným. Hotel je vybavený reštauráciou, barom a modernými konferenčnými priestormi. Klienti majú k dispozícii podzemnú garáž a SPA s panoramatickým výhľadom.

2. INFORMÁCIE O STAVE A PREDPOKLADANOM VÝVOJI SPOLOČNOSTI

Spoločnosť Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o. bola založená v roku 2008.

Spoločnosť ukončila rok 2016 so stratou vo výške -124 752 EUR, pričom v minulom roku vykázala spoločnosť stratu vo výške -116 989 EUR. Spoločnosti, v porovnaní s minulým rokom, vzrástli tržby o 1 060 677 EUR, čo predstavuje nárast o 34 %. Spoločnosti, v porovnaní s minulým rokom, v roku 2016 vzrástli náklady z hospodárskej činnosti o 1 073 444 EUR, t. j. nárast nákladov o 33 %.

Vývoj spoločnosti je v roku 2016 sprevádzaný na strane aktív nárastom dlhodobého hmotného majetku vo výške 64 212 EUR ako aj nárastom dlhodobého nehmotného majetku vo výške 8 834 EUR. Spoločnosť zároveň poskytla pôžičku spriaznenej osobe vo výške 245 000 EUR. Zásoby spoločnosti sa v porovnaní s minulým rokom zvýšili o 12 207 EUR, t. j. nárast o 50 %. Na základe rozhodnutia jediného spoločníka bol v priebehu roka navýšený účet ostatných kapitálových fondov o 770 000 EUR (z toho 300 000 EUR bolo splatených v januári 2017 a k 31.12.2016 je vykázaných ako pohľadávka v rámci konsolidovaného celku). Celkovo sa výška vlastného imania oproti minulému roku zvýšila o 392 270 EUR. Vlastné imanie spoločnosti k 31.12.2016 je vo výške 190 635 EUR.

Spoločnosť plánuje naďalej pokračovať v poskytovaní svojich služieb. Cieľom hotela je rozšíriť základňu spokojných klientov a neustále pracovať na zvyšovaní kvality služieb a spokojnosti hostí.

2.1. Prehľad o stave spoločnosti

Spoločnosť na základe priloženej účtovnej závierky vykazuje nasledovnú štruktúru aktív, pasív, nákladov a výnosov:

Aktíva	2016	2015
Celkové aktíva	1 162 663	714 550
v tom:		
Neobežný majetok	106 172	168 126
Obežný majetok	1 017 828	521 395
Časové rozlíšenie	38 663	25 029

Pasíva	2016	2015
Celkové pasíva	1 162 663	714 550
v tom:		
Vlastné imanie	190 635	-201 635
Záväzky	960 818	896 813
Časové rozlíšenie	11 210	19 372

Náklady a výnosy

	2016	2015	Zmena 2016/2015 v EUR	Zmena 2016/2015 v %
Čistý obrat	4 199 925	3 139 248	1 060 677	34%
Výnosy z hospodárskej činnosti	4 200 913	3 140 723	1 060 190	34%
Náklady na hospodársku činnosť	4 289 464	3 216 020	1 073 444	33%
Výnosy z finančnej činnosti	1 986	1 855	131	7%
Náklady na finančnú činnosť	35 025	40 693	-5 668	-14%

2.2. Výsledok hospodárenia

Vývoj výsledku hospodárenia:

Rok	2016	2015
Výsledok hospodárenia v EUR	-124 752	-116 989

V roku 2016 spoločnosť dosiahla stratu -124 752 EUR, čo predstavuje pokles výsledku hospodárenia oproti roku 2015 o 7 763 EUR.

2.3. Vysporiadanie straty

O vysporiadaní straty rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu na vysporiadanie straty za rok 2016 vo výške -124 752 EUR je preúčtovanie na účet neuhradených strát minulých období v celej výške -124 752 EUR.

2.4. Ukazovatele úrovne hospodárenia

	2016	2015	Zmena 2016/2015	Zmena 2016/2015 v %
Celková likvidita	1,40	0,72	0,68	94%
Bežná likvidita	1,35	0,68	0,67	99%
Pohotovú likvidita	0,34	0,45	-0,11	-24%

Ukazovatele likvidity medziročne vzrástli pri celkovej a bežnej likvidite. V roku 2016 došlo v porovnaní s predchádzajúcim obdobím k poklesu finančného majetku o 23 %, v absolútnom vyjadrení pokles o 76 319 EUR čo sa prejavilo na negatívnom vývoji ukazovateľa pohotovej likvidity. Zároveň však došlo k nárastu krátkodobých pohľadávok o 326 %, v absolútnom vyjadrení nárast o 560 545 EUR, čo sa prejavilo pozitívne na ukazovateľoch celkovej a bežnej likvidity.

Z pomedzi ukazovateľov likvidity dosahuje odporúčanú hodnotu ukazovateľ bežnej likvidity (interval 1-2), zatiaľ čo celková likvidita (odporúčaná hodnota v intervale 1,5-4)

a pohotovú likviditu (odporúčaná hodnota 0,8-1) sa nachádzajú pod odporúčanými hodnotami.

3. VPLYV NA ZAMESTNANOSŤ

K 31.12.2016 mala spoločnosť 48 zamestnancov. V porovnaní s rokom 2015 spoločnosť zamestnáva o 6 zamestnancov viac.

4. ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Spoločnosť nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

5. OSTATNÉ INFORMÁCIE

V spoločnosti nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa nasledovné udalosti:

Spoločnosť (ďalej len „FHB“) si do novembra 2015 prenajíkala budovu hotela od spoločnosti Falkensteiner Hotel Bratislava Besitz s.r.o. (ďalej len „FHBB“). FHBB bola od 18.12.2015 premenovaná na Josuno s.r.o. a od 09.02.2016 je v konkurze. Správca konkurznej podstaty spoločnosti Josuno s.r.o. (ďalej len „Úpadca“) JUDr. Ján Polomský (ďalej len „Správca“), uplatnil nárok pod zn.: 6K/61/2015 S1383 zo dňa 15.02.2017 – namieta neplatnosť zápočtu, ktorý bol zrealizovaný medzi FHB a Úpadcom na základe oznámenia o započítaní zo dňa 30.11.2014 v celkovej sume 5 704 276,05 Eur. Dôvodom jeho námietky je ustanovenie v nájomnej zmluve, podľa ktorého nie je možné splniť pohľadávky započítaním.

Započítané boli záväzky z nájmu s pohľadávkami z pôžičiek voči Úpadcovi. Správca považuje započítané záväzky FHB z nájmu za neuhradené a pristúpil k ich vymáhaniu v súdnych konaniach. Zároveň ich doplnil do súpisu všeobecnej podstaty s poznámkou, že ich zahrnutie spochybňuje vykonaný zápočet.

FHB vo svojom vyjadrení zo dňa 14.03.2017 tvrdenia Správcu odmietla a poukázala na právne argumenty, ktoré oprávnenosť zápočtu podľa jej názoru potvrdzujú:

- Úpadca zápočet prijal a pohľadávky a záväzky, ktoré boli predmetom zápočtu zo dňa 30.11.2014 už neevidoval vo svojom účtovníctve. FHB je preto toho názoru, že Úpadca svojim konkludentným akceptovaním uvedeného zápočtu naplnil skutkové znaky podľa § 364 Obchodného zákonníka (čím sa vzájomné pohľadávky považujú za započítané dohodou).
- V prípade pohľadávky FHB sa nejednalo o pohľadávky z právneho vzťahu založeného nájomnou zmluvou uzatvorenou medzi Úpadcom ako prenajímateľom a spoločnosť FHB ako nájomcom dňa 01.12.2008 (ďalej len Nájomnej zmluvy);
- Uvedený dôvod podľa nášho názoru má za následok, že sa nemôže aplikovať čl. 9 Nájomnej zmluvy – podľa ktorého zápočet nie je prípustný;

Za účelom minimalizovania rizík zo vzniknutej situácie FHB prihlási svoju pohľadávku ako podmienenú pohľadávkou voči Úpadcovi.

Zároveň pokiaľ Správca Úpadcu zaradí pohľadávky Úpadcu voči FHB do súpisu majetku konkurznej podstaty, FHB sa bude domáhať excindačnou (vylučovacou) žalobou o ich vylúčenie zo súpisu konkurznej podstaty.

Výsledok uvedeného sporu nie je možné v súčasnosti kvalifikovane odhadnúť ani kvantifikovať prípadné dopady, preto nebola vytvorená žiadna rezerva a účtovná závierka neobsahuje v tejto súvislosti ani žiadne iné úpravy."

Spoločnosť nevykazuje žiadne náklady na činnosť v oblastiach výskumu a vývoja.

Spoločnosť nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa §22 Zákona o účtovníctve.

Spoločnosť nemá v zahraničí zriadenú organizačnú zložku.

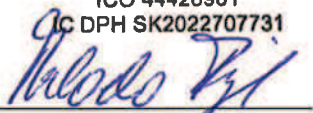
Spoločnosť neemitovala cenné papiere.

Spoločnosť čelí najmä rizikám vyplývajúcim z celkovej situácie na trhu hotelových a kongresových služieb. Konkrétne rizikám spojeným s preferenciami klientov a správaním konkurencie.

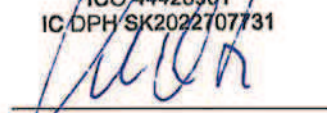
6. PRÍLOHA K VÝROČNEJ SPRÁVE

Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2016

Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o.
Pilárikova 5
SK-81103 Bratislava
ICO 44428901
IC DPH SK2022707731


Michaela Figl
Konateľ

Falkensteiner Hotel Bratislava s.r.o.
Pilárikova 5
SK-81103 Bratislava
ICO 44428901
IC DPH SK2022707731


Hermann Krammer
Konateľ

Vo Viedni dňa 10. 05. 2017