

Príhovor riaditeľa spoločnosti

Vážení obchodní partneri,

Cieľom podnikateľskej činnosti v roku 2017 bolo pokračovať v priaznivom trende hospodárenia z roku 2016. Obchodnými aktivitami , optimalizovaním nákladov zefektívnením činností jednotlivých stredísk zvýšiť výnosy a zisk spoločnosti .

V roku 2017 vďaka úsiliu všetkých zamestnancov a tiež obchodnými aktivitami sa podarilo udržať rastúcu krivku výkonov a kvalitu ponúkaných služieb.

Úsek správy budov zabezpečoval kompletný správcovský servis pre Doprastav, a.s. a vo vlastných objektoch. Činnosť zabezpečoval v oblasti dennej údržby, havarijnej služby, revízií, PO a BOZP, energetike, sezónnej údržby zelene preexterných.

V oblasti krátkodobého hotelového ubytovania sme s prihladením na lokality a sezónnosť jednotlivých zariadení realizovali sezónne cenové zvýhodnenia ponúkaných služieb, ako aj operatívnych zliav produktov počas celého roka.

Dlhodobé prechodné ubytovanie v ubytovniach v Bratislave a vo Zvolene tak ako v predchádzajúcich obdobiach kopíruje množstvo pracovných príležitostí v danom regióne. Na oboch strediskách sa zvýšili výkony v porovnaní s rokom 2016.

V segmente konferenčného turizmu sme poskytovali služby v konferenčnom centre v Bratislave v budove na Košickej a v areáli Mlynské nivy. Získali sme novú klientelu na prenájmy školiacich miestností a pravidelné víkendové školenia skupín.

Mgr. Peter Šóder
riaditeľ spoločnosti

Profil spoločnosti

Spoločnosť DOPRASTAV SERVICES, s.r.o. ponúka svojím zákazníkom kvalitné, spoľahlivé produkty a služby v oblasti cestovného ruchu – poskytuje ubytovacie a konferenčné služby za rozumnú cenu. Vysokú úroveň doplnkových služieb spojených s prenájom nehnuteľností a poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

Predmet činnosti:

- ubytovacie služby v rozsahu voľnej živnosti
- organizovanie kurzov a školení v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živosti /veľkoobchod/ v rozsahu voľnej živnosti
- prenájom nebytových priestorov s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prevádzkovanie garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiacich na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti
- sprostredkovanie v oblasti obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti
- pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne
- zimná údržba chodníkov, parkovacích plôch a komunikácií
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach a v chatovej osade triedy 3, v kempingoch triedy 3 a 4
- obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností
- upratovacie a čistiace práce
- prenájom hnuťelných vecí
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- reklamné a marketingové služby

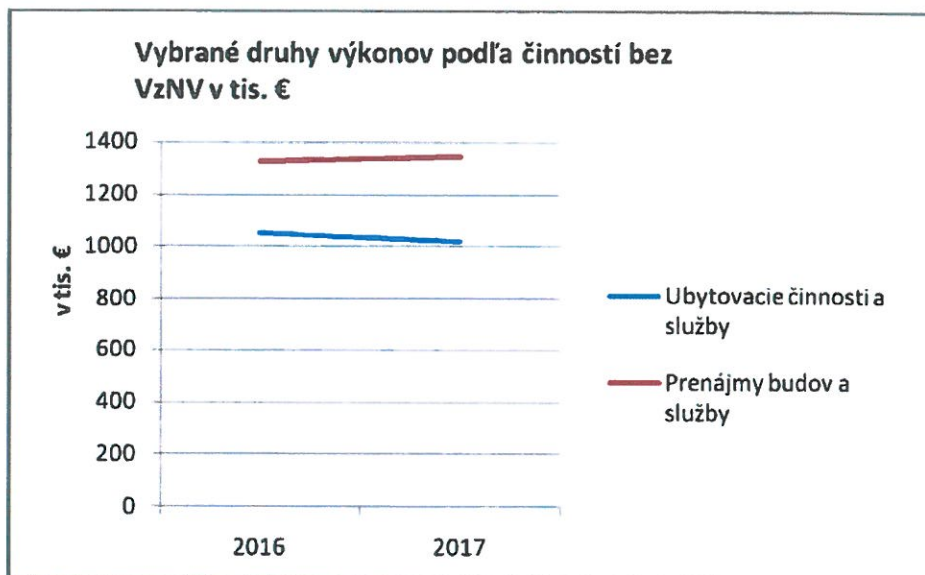
DOPRASTAV SERVICES s.r.o. v číslach (v EUR)

Text	2016	2017
Tržby z predaja služieb	2 365 520	2 351 432
Výnosy z hospodárskej činnosti celkom	2 388 620	2 366 677
Náklady na hospodársku činnosť	2 050 731	2 134 065
Pridaná hodnota	1 200 138	1 338 625
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	308 304	203 162
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	278 142	193 770
Výsledok hospodárenia po zdanení	278 142	193 770
Spolu majetok	5 996 249	5 897 674
v tom : neobežný majetok	5 451 572	5 342 238
obežný majetok	538 713	547 179
Spolu vlastné imanie a záväzky		
v tom : vlastné imanie	4192 666	4 383 437
záväzky	1 803 582	1 514 237
Priemerný stav zamestnancov	55	48
Produktivita z výkonov (na zamest. v EUR)	43 429	49 306

Prehľad udalostí v roku a obchodná činnosť spoločnosti

V roku 2017 vďaka úsiliu všetkých zamestnancov a tiež obchodnými aktivitami sa podarilo udržať rastúcu krivku výkonov a kvalitu ponúkaných služieb. Podnikateľskú činnosť sme vykonávali v oblasti:

- krátkodobé hotelové ubytovanie (Garni hotel Bratislava, Žilina, Horský hotel Osobitá)
- dlhodobé prechodné ubytovanie (Ubytovňa Bratislava, Zvolen)
- prenájom, správa budov a služby



Vybrané druhy výkonov podľa činností bez VzNV v tis. €	2016	2017	rozdiel
Ubytovacie činnosti a služby	1 051	1 019	-32
Prenájmy budov a služby	1 324	1 343	19

Členenie výkonov podľa činnosti a odberateľa v tis. €	2016	%	2017	%	rozdiel
Ubytovacie činnosti a služby	1 051	100	1019	100	-32
DPS	337	32	315	31	-22
externý	714	68	704	69	-10

Dosiahnutá využiteľnosť stredísk:

Garni HOTEL BA a ubytovňa v BA v roku 2016 52632 lôžkodní a 78,15 % vyťaženie lôžok. V roku 2017 50977 lôžkodní 75,90 % vyťaženie lôžok.

Garni HOTEL ZA v 2016 15769 lôžkodní a 53,86 % vyťaženie lôžok. V roku 2017 13823 lôžkodní a 46,18% vyťaženie lôžok.

UBYTOVNĀ ZV v 2016 17325 lôžkodní a 47,34% vyťaženie lôžok. V roku 2017 18560 lôžkodní a 50,85% vyťaženie lôžok.

Členenie výkonov podľa činnosti a odberateľa v tis. €	2016	%	2017	%	rozdiel
Prenájmy budov a služby	1 324	100	1 343	100	19
DPS	562	45	613	46	51
Externý	762	55	730	54	-32

AB Mlynské Nivy v roku 2017 obsadená na 100 %, medzi ročný nárast výkonov +9 894,-€
 PSV - polyfunkcia v roku 2017 obsadená na 100 %, medzi ročný nárast výkonov + 600,-€
 Prevádzkový dvor - sklady/dielne ,spevnené plochy v roku 2017 využité na 100 %, výkony sú na úrovni roku 2016.

Budovy

– porovnanie nákladov, výnosov a HV z predchádzajúcich rokov

	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	
Názov	náklady	náklady	náklady	náklady	náklady	náklady	poznámka
AB Drieňová	192 544	303 105	284 877	282 320	351 159	355 324	1.6.2012
AB Ml. Nivy budova 70	119 013	185 139	169 299	182 104	189 244	177 097	1.7.2012
Ml. Nivy PSV	49 521	95 098	79 604	86 530	85 716	81 024	1.7.2012
Ml. Nivy Prevádzkový dvor	122 213	319 540	310 344	369 844	399 463	397 132	1.7.2012
SPOLU	483 291	902 882	844 124	920 798	1 025 582	1 010 577	

	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	
Názov	výkony	výkony	výkony	výkony	výkony	výkony	
AB Drieňová	320 833	549 996	549 996	449 997	449 600	450 000	
AB Ml. Nivy budova 70	83 748	167 375	167 234	209 267	222 773	232 303	
Ml. Nivy PSV	35 960	47 762	127 260	132 479	137 109	137 531	
Ml. Nivy Prevádzkový dvor	110 111	358 726	388 067	384 611	415 990	413 422	
SPOLU	550 652	1 123 859	1 232 557	1 176 354	1 225 472	1 233 256	

	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	
Názov	HV	HV	HV	HV	HV	HV	
AB Drieňová	128 289	246 891	265 119	167 677	98 441	94 676	
AB Ml. Nivy budova 70	-35 265	-17 764	-2 065	27 163	33 529	55 206	
Ml. Nivy PSV	-13 561	-47 336	47 656	45 949	51 393	56 507	
Ml. Nivy Prevádzkový dvor	-12 102	39 186	77 723	14 767	16 527	162 90	
SPOLU	67 361	220 977	388 433	255 556	199 890	222 679	

Úsek správy budov zabezpečoval kompletný správcovský servis pre Doprastav, a.s. a vo vlastných objektoch. Činnosť zabezpečoval v oblasti dennej údržby, havarijnej služby, revízií, PO a BOZP, energetike, činnosť v roku 2017 bola naďalej rozšírená o sezónnu údržbu zelene pre externých odberateľov ako v roku 2016.

Správa budov v roku 2017 spravovala nižšie uvedené objekty:

1. AB Drieňová
2. AB Košická
3. AB Ml. Nivy
4. PSV Ml. Nivy
5. Prevádzkový dvor Ml. Nivy

V roku 2017 z dôvodu odpredaja AB Blagoevova sme zaznamenali zníženie výkonov na správe budov v porovnaní s rokom 2016.

Správa budov

výkony	rok 2016	rok 2017	rozdiel
externé správa budov	74 196	27 915	-46 281
externé údržba zelene	16 141	16 300	159
externé - ostatné	7 707	10 980	3 273
interné správa budov	150 000	168 195	18 195
Spolu	248 044	223 390	24 654

Obchodné aktivity

V roku 2017 sa spoločnosť DOPRASTAV SERVICES s.r.o. po obchodnej stránke zamerala hlavne na získavanie nových klientov pre svoje hotelové a ubytovacie zariadenia prostredníctvom online rezervačných portálov.

Nakoľko rezervovanie ubytovania prostredníctvom online digitálnych platforiem stále stúpa, predstavujú pre nás značnú časť prísunu nových hostí a príjmov.

Svoje ubytovacie zariadenia spoločnosť prezentuje na niekoľkých rôznych online portáloch, keďže aj klientela zariadení je rôznorodá a klientov preto treba hľadať rôznymi cestami.

Globálnym lídrom na získavanie rezervácií domácej aj zahraničnej klientely je stránka Booking.com, na ktorej prezentujeme všetky zariadenia G hotel Bratislava, G hotel Žilina, Horský hotel Osobitá aj HostelTulist Zvolen (turistická časť ubytovne Zvolen). Táto online stránka je veľmi ľahko spravovateľná pomocou ich extranetu a ponúka ubytovacím zariadeniam každý deň rôzne nástroje ako si podľa dennej obsadenosti zvyšovať tržby, napríklad otváraním/zatváraním dostupných izieb, využívaním rôznych tajných ponúk pre prihlásených zákazníkov a odberateľom newslettera, "genius" zliav pre často cestujúcich zákazníkov, prípadne zavedenie nenávratných cien "Nonrefundable", ktoré nám garantujú platbu od hostia ešte pred jeho príchodom.

Ostatné portáli sú využívané podľa ich zamerania na jednotlivé trhy a prínos hostí pre naše zariadenia.

Pre ubytovňu Zvolen je kvôli zloženiu hostí nosnou stránkou na získavanie hostí portál Lacneubytovanie.sk a do istej miery aj portál RevnGo.com.

Významný prínos klientely pre toto zariadenie bolo aj rozdávanie letákov (ponukových listov) v okolí ubytovne, v meste Zvolen.

Prevádzku G hotela Žilina prezentujeme ešte aj na stránke Expedia.com, ktorá je zameraná hlavne na zahraničnú klientelu.

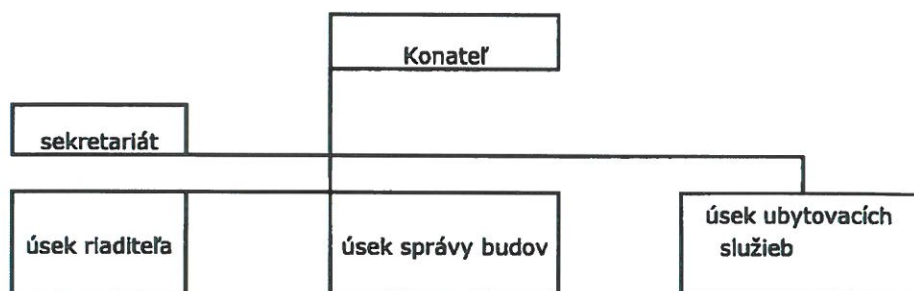
Za dôležité v dnešnej dobe online-u je mať aktuálne fotografie v prezentáciách, na základe ktorých si host vyberá, v ktorom zariadení prespí. Taktiež mať atraktívne webové stránky a správne nastavenú sieťovú optimalizáciu na zlepšenie návštevnosti stránky.

Z marketingového pohľadu sme zviditeľňovali zariadenia vo Zvolene a Žiline umiestnením navigačných tabúľ a bannerov.

Vedenie spoločnosti

Sídlo:	Košická 52, 821 08 Bratislava
Dátum zápisu do Obchodného registra:	7. 1. 2008
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	5 200 000,- EUR
Štatutárny orgán:	Mgr. Peter Šóder - konateľ Mgr. Roman Guniš - konateľ
Spoločníci:	Doprastav, a.s. Drieňová 27 826 56 Bratislava

Organizačná štruktúra spoločnosti



Riadenie ľudských zdrojov

Personálna oblasť

Počet zamestnancov	2016	2017	
fyzický stav	55	48	7

(z toho 3 zamestnanci na skrátený pracovný úväzok)

Toto zníženie vzniklo nepredĺžovaním doby určitej, ukončenia pracovných pomerov v skúšobnej dobe, ukončenie pracovných pomerom zrušením pracovných miest a odchodom do starobného dôchodku.

Cieľom zefektívniť prácu v spoločnosti spočívalo v nasledovných zmenách :

1. optimalizácia pracovných miest
2. sezónny režim na Hoteli Osobitá, Roháče uzatváraním Pracovných zmlúv len na sezónu (jar, zima) ,
3. naďalej zostali neobsadené funkčné miesta z dôvodu MD, resp. RD, zlúčením pracovných povinností s inými úsekmi,
4. skončením pracovných pomerov na dobu určitú.

V roku 2017 bolo uzatvorených 8 nových pracovných pomerov, čo je o 7 pracovných pomerov menej oproti roku 2016 .

V roku 2017 bolo ukončených 14 pracovných pomerov.

Kvalifikačná štruktúra zamestnancov

V porovnaní s rokom 2016 sa podiel zamestnancov s vysokoškolským, resp. bakalárskym vzdelaním nezmenil.

Veková štruktúra zamestnancov

Vekový priemer na jednotlivých strediskách bol rozdielny. Medzi vekovo najmladšie strediská patrili G-Hotel v Žiline a Hotel Osobitá na Roháčoch z dôvodu obsadenia pracovných pozícií absolventmi škôl.

Veková štruktúra zamestnancov úseku Správy budov sa zaradila aj v roku 2017 medzi vekovo najstaršiu generáciu, kde sa vek zamestnancov pohyboval rozpätí 54 až 65 rokov.

Štruktúra vynaložených prostriedkov sociálneho fondu

Prostriedky sociálneho fondu boli v súlade s vypracovaným Rozpočtom pre rok 2017 vynaložené na stravovanie zamestnancov zabezpečované firmou DILL, Bratislava, zakúpením gastro lístkov pre zamestnancov (doložené lekáorskými potvrdeniami), príspevku na regeneráciu pracovných síl na spoločných podujatiach (juniáles) a vianočný príspevok pre všetkých zamestnancov rovnomerne.

Oblasť starostlivosti o zamestnancov

Vyčlenené prostriedky sociálneho fondu sú vynakladané účelovo na skvalitňovanie starostlivosti o zamestnancov :

- stravovanie zabezpečované dodávateľsky,
- stravovanie stravovacími poukážkami,
- príspevky na doplnkové dôchodkové sporenie,
- ubytovanie zamestnancov vo vlastných ubytovacích zariadeniach,
- rekreačné pobyty vo vlastných zariadeniach s úhradou za ubytovanie.

Postavenie žien

V roku 2017 v štruktúre zamestnancov v porovnaní muži – ženy prevažovali ženy približne 1/3.

Vlastné imanie

Vlastné imanie - štruktúra	31.12.2016	31.12.2017
Základné imanie	5 199 668	5 199 668
Kapitálové fondy	25 265	39 172
Výsledok hospodárenia	278 142	193 770
Nerozdelená strata z minulých rokov	-1 310 409	-1 049 174
Vlastné imanie - spolu	4 192 666	4 383 436

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Účtovnej jednotke počas účtovného obdobia nevznikli žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

Nadobudnutie vlastných akcií, dočasných listov a obchodných podielov

Počas účtovného obdobia nenadobudla spoločnosť žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

Rozdelenie zisku

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie roku 2017 zisk 193 770,14 EUR bol rozdelený:

- na povinný prídel do zákonného rezervného fondu vo výške 5% t.j. 9 688,51 EUR,
- na prídel do sociálneho fondu vo výške 3 000,- EUR,
- na úhradu straty minulých rokov 181 081,63 EUR.

Organizačná zložka v zahraničí

Účtovná jednotka nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.

Perspektívy a tendencia vývoja spoločnosti

S prihliadnutím na lokality a sezónnosť jednotlivých zariadení sme realizovali sezónne cenové zvýhodnenia ponúkaných služieb, ako aj operatívnych zliav produktov počas celého roka.

Značnú časť obchodnej aktivity sme upriamili na obsadzovanie a prenájom kancelárskych priestorov, skladov, hál a spevnených plôch a starostlivosť o zákazníkov.

Podporu predaja sme realizovali širšou ponukou bezplatných služieb, zvýhodnením služieb zmluvných partnerov. Vytvorením sezónnych pobytových balíkov sme zvýhodnili ceny viacdňových pobytov. Elektronický predaj sme realizovali prostredníctvom internetových rezervačných portálov, ktoré sú efektívne pri krátkodobom ubytovaní. Sú realizované províznym systémom predaja, ktorý je efektívny a v súčasnosti je najdostupnejšou formou reklamy.

Strategické ciele

V roku 2017 sa spoločnosť zamerala na prenájom priestorov a oblasť správy budov.

V septembri roku 2017 sme nakúpili kontajnery v hodnote 150 752,- €, ktoré ďalej prenajímame. Výkony z tohto prenájmu v roku 2017 boli vo výške 26 291,- €.

Naším cieľom je zefektívniť služby a vytvorenie vyššieho štandardu pre zákazníkov s dosiahnutím čo najvyšších výnosov a tým aj zisku spoločnosti.

Ciele spoločnosti :

- zníženie energetickej náročnosti na strediskách
- hľadanie nových možností predaja služieb v oblasti správy budov
- dostatočný objem výkonov pre kladný HV spoločnosti
- využívanie efektívnych spôsobov predaja
- zvyšovanie konkurencieschopnosti
- znižovanie nákladov a ich stabilizácia

PRÍLOHA:

Správa nezávislého audítora a účtovná závierka za rok 2017