

Príhovor riaditeľa spoločnosti

Vážený obchodní partneri,

Cieľom podnikateľskej činnosti v roku 2018 bolo pokračovať v priaznivom trende hospodárenia z roku 2017. Obchodnými aktivitami, optimalizovaním nákladov zefektívnením činností jednotlivých stredísk zvýšiť výnosy a zisk spoločnosti.

V roku 2018 vďaka úsiliu všetkých zamestnancov a tiež obchodnými aktivitami sa podarilo udržať rastúcu krivku výkonov a kvalitu ponúkaných služieb.

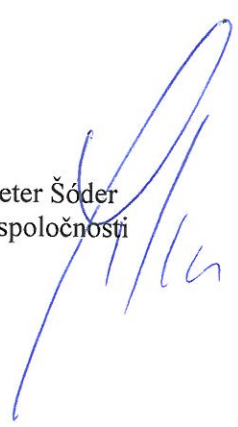
Úsek správy budov zabezpečoval kompletný správcovský servis pre Doprastav, a.s. a vo vlastných objektoch. Činnosť zabezpečoval v oblasti dennej údržby, havarijnej služby, revízií, PO a BOZP, energetike.

V oblasti krátkodobého hotelového ubytovania sme s prihliadnutím 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.

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 svojim 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 hnutel'ných 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)

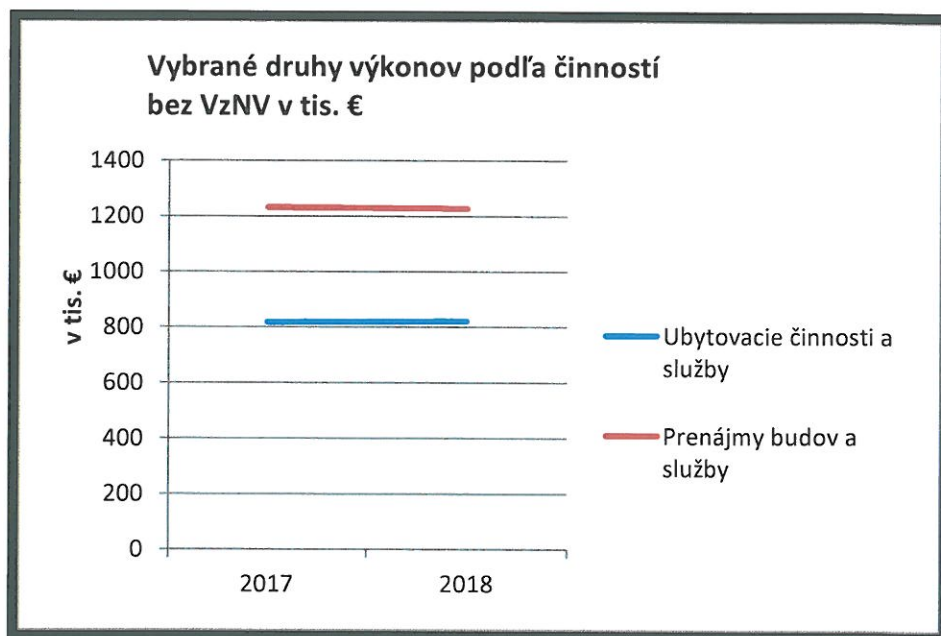
Text	2017	2018
Tržby z predaja služieb	2351432	2084438
Výnosy z hospodárskej činnosti celkom	2366677	2229421
Náklady na hospodársku činnosť	2134065	1824515
Pridaná hodnota	1200138	1123497
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	203162	379902
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	193770	295512
Výsledok hospodárenia po zdanení	193770	295512
Spolu majetok	5897675	5585767
v tom : neobežný majetok	5342240	5224065
obežný majetok	547179	359769
Spolu vlastné imanie a záväzky		
v tom : vlastné imanie	4383436	4675949
záväzky	1514239	909818
Priemerný stav zamestnancov	48	39
Produktivita z výkonov (na zamest. v EUR)	49306	57165

Prehľad udalostí v roku a obchodná činnosť spoločnosti

V roku 2018 sme kvalitou ponúkaných služieb a zefektívnením predaja produktov snažili udržať rastúcu krivku výkonov a rozširovať ponuku služieb. V porovnaní z rokom 2017 bol pokles výkonov len z dôvodu rozhodnutí o ukončení činností a odpredaji vybraných stredísk.

Podnikateľskú činnosť sme vykonávali v oblasti:

- krátkodobé hotelové ubytovanie (Garni hotel Bratislava, Žilina, Horský hotel Osobitá – 4 mesiace)
- dlhodobé prechodné ubytovanie (Ubytovňa Bratislava, Zvolen)
- prenájom, správa budov a služby



Vybrané druhy výkonov podľa činností bez VzNV v tis. €	2017 *	2018 *	Rozdiel 2018/2017
Ubytovacie činnosti a služby	721	725	4
Prenájmy budov	1 231	1 227	-4

* bez HH Osobitá

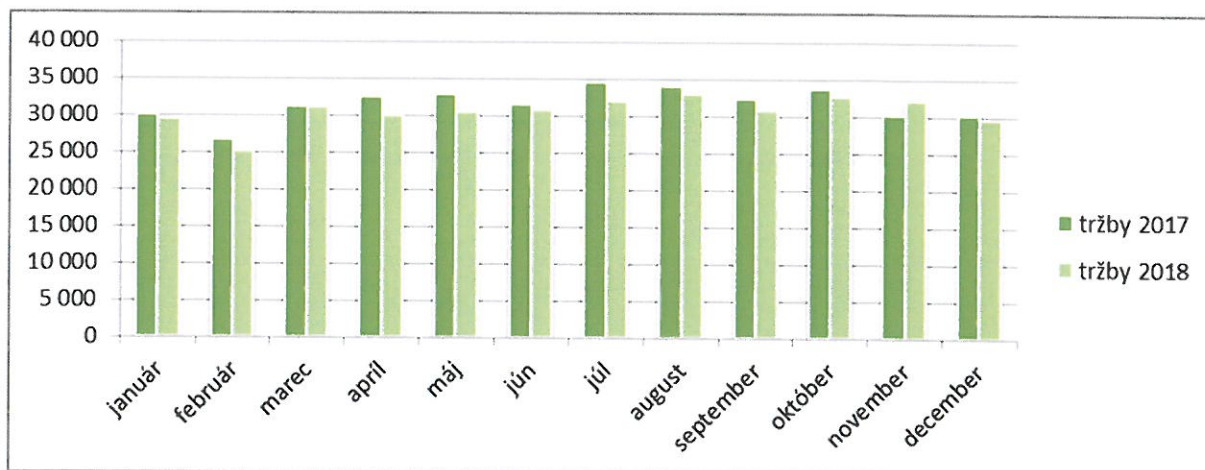
Členenie výkonov podľa vybraných druhov činnosti:

Členenie výkonov podľa vybraných druhov činnosti a odberatelia v tis. €	2017	%	2018	%	Rozdiel 2018/2017
Ubytovacie činnosti a služby	721	100	725	100	4
DPS	140	19	107	15	-33
externý	581	81	618	85	+37

Dosiahnutá využiteľnosť stredísk:

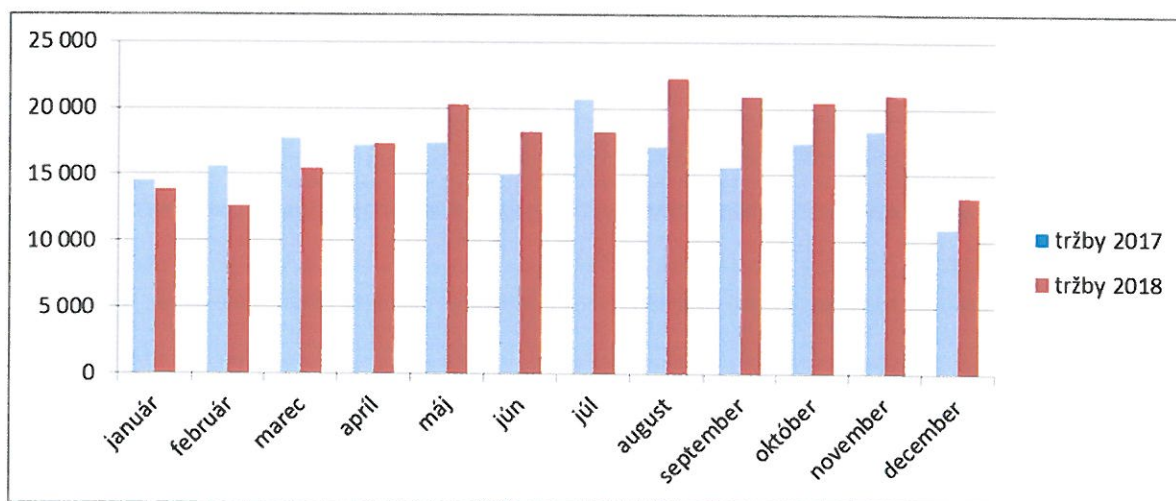
Garni HOTEL BA a ubytovňa v BA v roku 2017 50 977 lôžkodní a 75,90 % vytťaženie lôžok. V roku 2018 48 559 lôžkodní 72,3 % vytťaženie lôžok.

Pokles lôžkodní bol v značnej miere v hotelovej časti zapríčinený stavebnými aktivitami v bezprostrednej blízkosti hotela a nárastom konkurencie v tomto segmente .



Garni HOTEL ZA v roku 2017 13 823 lôžkodní a 46,18 % vytťaženie lôžok. V roku 2018 14 442 lôžkodní a 44,96% vytťaženie lôžok.

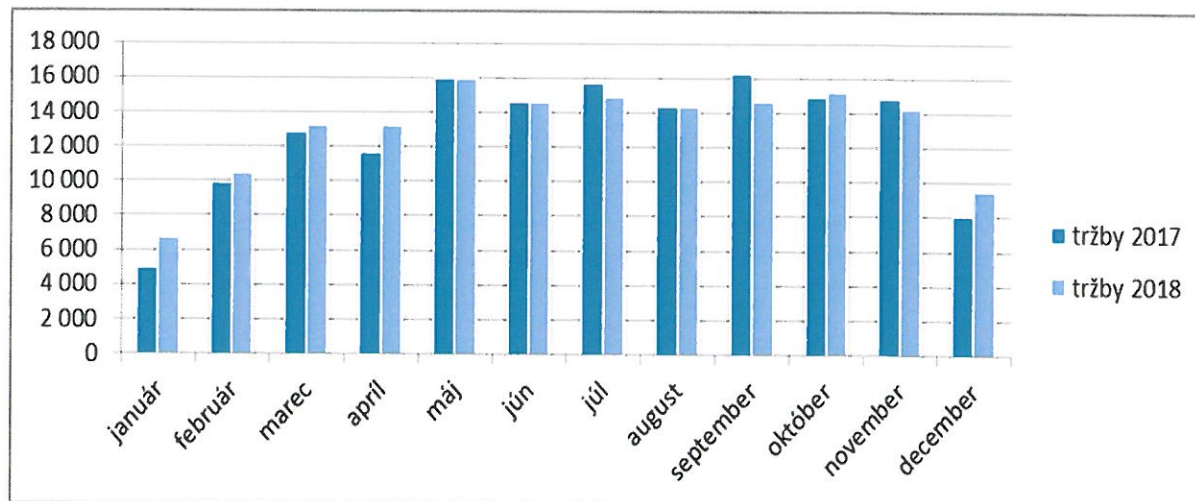
Napriek zníženému dopytu po ubytovaní v I.Q 2018, sme operatívnu cenotvorbu , personálnou zmenou a efektívnym predajom lôžok v II.Q 2018 zvrátili nepriaznivý stav a zvýšili výnosy strediska.



Ubytovňa a Hostel Turist v roku 2017 18 560 lôžkodní a 50,85% vyťaženie lôžok. V roku 2018 20 475 lôžkodní a 53,94% vyťaženie lôžok.

Nárast o 1 915 lôžkodní, t.j. o 5 lôžok denne viac.

V porovnaní s rokom 2017 sa zvýšilo mesačné vyťaženie kapacity už od 1.Q 2018.



Členenie výkonov podľa vybraných druhov činnosti a odberateľ'a v tis. €	2017	%	2018	%	Rozdiel 2018/2017
Prenájmy budov	1 231	100	1 227	100	-4
DPS	563	46	546	44	-17
Externý	668	54	681	56	+13

Výkony z prenájmov nebytových, skladových priestorov a spevnených plôch sú na úrovni predchádzajúceho roka 2017. Starostlivosťou a poskytovaním kvalitného zákazníckeho servisu sú priestory a plochy obsadené na takmer 100% a fluktuácia nájomníkov je minimálna.

Preveniou a údržbou sa nám v roku 2018 podarilo znížiť náklady na opravy a napriek zvýšeným nákladom na upratovacie a strážne služby sme dosiahli lepší HV ako v roku 2017.

V roku 2018 sa navýšila hodinová sadzba za strážne služby z 5,05 €/h na 5,66 €/h, č. j. navýšenie o 12%. Upratovacie služby sa zvýšili z 0,50 €/m² na 0,625 €/m², č. j. navýšenie o 25%.

Budovy

– porovnanie nákladov, výnosov a HV z predchádzajúcich rokov

	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018	
Názov	náklady	náklady	náklady	náklady	náklady	náklady	náklady	poznámka
AB Drieňová	192 544	303 105	284 877	282 320	351 159	355 324	344 385	1.6.2012
AB Ml. Nivy budova 70	119 013	185 139	169 299	182 104	189 244	177 097	177 443	1.7.2012
Ml. Nivy PSV	49 521	95 098	79 604	86 530	85 716	81 024	77 861	1.7.2012

Ml. Nivy Prevádzkový dvor	122 213	319 540	310 344	369 844	399 463	397 132	370 549	1.7.2012
SPOLU	483 291	902 882	844 124	920 798	1025582	1010577	970 238	

	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018
Názov	výkony	výkony	výkony	výkony	výkony	výkony	výkony
AB Drieňová	320 833	549 996	549 996	449 997	449 600	450 000	450 000
AB Ml. Nivy budova 70	83 748	167 375	167 234	209 267	222 773	232 303	228 186
Ml. Nivy PSV	35 960	47 762	127 260	132 479	137 109	137 531	128 306
Ml. Nivy Prevádzkový dvor	110 111	358 726	388 067	384 611	415 990	413 422	422 582
SPOLU	550 652	1123859	1232557	1176354	1225472	1233256	1229074

	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018
Názov	HV	HV	HV	HV	HV	HV	HV
AB Drieňová	128 289	246 891	265 119	167 677	98 441	94 676	105 615
AB Ml. Nivy budova 70	-35 265	-17 764	-2 065	27 163	33 529	55 206	50 743
Ml. Nivy PSV	-13 561	-47 336	47 656	45 949	51 393	56 507	50 445
Ml. Nivy Prevádzkový dvor	-12 102	39 186	77 723	14 767	16 527	16 290	52 033
SPOLU	67 361	220 977	388 433	255 556	199 890	222 679	258 836

Úsek správy budov zabezpečoval kompletný správcovský servis vo vlastných objektoch. Činnosť zabezpečoval v oblasti dennej údržby, havarijnej služby, revízií, PO a BOZP, energetike. V roku 2018 sa nerealizovali sezónnu činnosť údržby zelene pre externých odberateľov, tak ako v predchádzajúce dva roky.

Počas roku 2017 nám spoločnosť Doprastav, a.s. vypovedala zmluvu o správe budov z dôvodu predaja nehnuteľnosti. Táto skutočnosť mala dopad aj na celkové výkony v roku 2018, kde vznikol ďalší pokles oproti roku 2017.

Správa budov v roku 2018 spravovala nižšie uvedené objekty:

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

Správa budov

výkony	rok 2017	rok 2018	rozdiel
externé správa budov	27 915	0	-27 915
externé údržba zelene	16 300	0	-16 300
externé - ostatné	10 980	5 872	-5 108

interné správa budov	168 195	177 976	9 781
Spolu	223 390	183 848	-39 542

Obchodné aktivity

V roku 2018 sa spoločnosť DOPRASTAV SERVICES s.r.o. zamerala hlavne na efektívny predaj lôžkových kapacít, získavanie nových klientov pre svoje hotelové a ubytovacie zariadenia prostredníctvom online rezervačných portálov ako aj pre oblasť správy a prenájmu.

Marketing sa teda prevažne sústredil na predaj pomocou online rezervačných portálov (booking.com, expedia, lacneubytovanie.sk, revngo.com) a vlastných webových stránok. Denné aktualizovanie informácií a dostupnosť izieb, pre zvýšenie vyťaženia. Dôležitý aspekt je aj atraktívna prezentácia, s aktuálnymi fotkami interiéru a izieb a monitoring cenového vývoju konkurencie.

Počas roka 2018 sa uskutočnili rôzne činnosti ako:

- 1) optimalizácia kategórií izieb v hoteli v ZA, nastavenie kategórií cien a preškolenie personálu hotela na efektívny predaj izieb na stránke.
- 2) zmena cenových kategórií hostel Turist Zvolen na stránke booking.com (odvtedy nárast počtu rezervácií)
- 3) SEO optimalizácia webových stránok
- 4) denné reporty o vývoji cien našej konkurencie (Rate intelligence),
- 5) aktualizácia webových stránok,
- 6) aktualizácia prezentácií na rezervačných portáloch (booking.com, lacneubytovanie.sk).

Marketing spoločnosti sa neustále snaží pokračovať v spolupráciach s rezervačnými portálmi aj formou stretnutí s account managermi z portálov, aby nás informovali o nových možnostiach, nakoľko tieto portály sa neustále vyvíjajú.

Jedným z cieľov je aj pokúsiť sa o zníženie výšky provízie za prichádzajúce rezervácie získaním rezervácií na priamo - lepšou komunikáciou s hosťami, podporou našich stránok (napr. ppc kampaň).

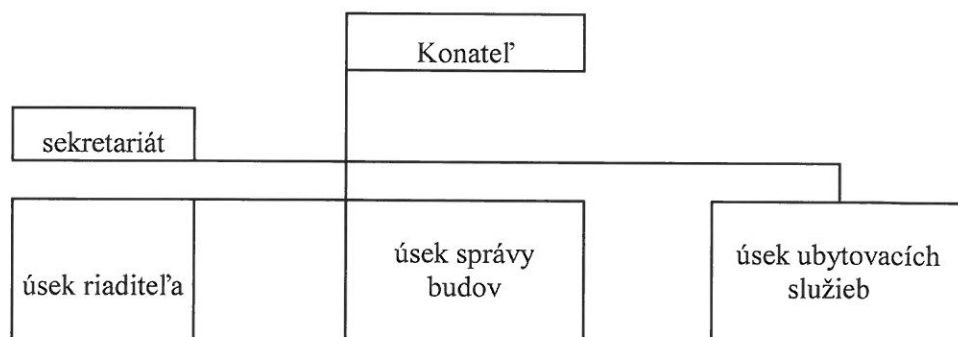
Ďalej lepšie budovanie online reputačného manažmentu (získavať hodnotenia, odpisovať na ne, zlepšiť služby, aby mali hostia pocit, že dostávajú hodnotu za svoje peniaze a potom nám dajú lepšie hodnotenie).

Poskytnúť odborné školenie personálu (napr. ako komunikovať s hosťom) a neustále sledovanie konkurencie, aktualizácia stránok, prispôbovanie sa novým trendom.

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	2017	2018	Rozdiel
fyzický stav	48	33	-15

(z toho 1 zamestnanec na skrátený pracovný úväzok)

Toto zníženie vzniklo najmä ukončením prevádzky Hotel Osobitá, Roháče a tiež v optimalizácii pracovných síl.

Zefektívnenie práce v spoločnosti spočívalo v zmenách, ako optimalizáciou počtu pracovných miest, zlúčením pracovných povinností, skončením pracovných pomerov na dobu určitú.

V roku 2018 bolo uzatvorených 5 nových pracovných pomerov, čo je o 3 pracovné pomery menej oproti roku 2017 .

V roku 2018 bolo ukončených 17 pracovných pomerov.

Kvalifikačná štruktúra zamestnancov

V porovnaní s rokom 2018 sa podiel zamestnancov s vysokoškolským, resp. bakalárskym vzdelaním zásadne nezmenil.

Veková štruktúra zamestnancov

Vekový priemer na jednotlivých strediskách bol pomerne v rovnakej výške až na G-Hotel v Žiline, ktorý radíme do vekovo najmladšieho strediska. Veková štruktúra zamestnancov úseku Správy budov, Správnej réžie a ubytovne Zvolen sa v roku 2018 pohybovala v priemere 50-51 rokov. Priemerný počet rokov zamestnancov na ubytovacom zariadení na Košickej bol 46.

Štruktúra vynaložených prostriedkov sociálneho fondu

Prostriedky sociálneho fondu boli v súlade s vypracovaným Rozpočtom pre rok 2018 vynaložené na stravovanie zamestnancov zabezpečované firmou DILL, Bratislava, zakúpením gastro lístkov pre zamestnancov (doložené lekárskymi potvrdeniami), príspevku na regeneráciu pracovných síl na spoločných podujatiach 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,

Postavenie žien

V roku 2018 v štruktúre zamestnancov v porovnaní muži – ženy prevažovali ženy, ktorých počet ku koncu roku bol 23.

Vlastné imanie

Vlastné imanie - štruktúra	31.12.2017	31.12.2018
Základné imanie	5 199 668	5 199 668
Kapitálové fondy	39 172	48 861
Výsledok hospodárenia	193 770	295 512
Nerozdelená strata z minulých rokov	-1 049 174	-868 092
Vlastné imanie - spolu	4 383 436	4 675 949

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 2018 zisk 295 511,69 EUR bol rozdelený:

- na povinný prídel do zákonného rezervného fondu vo výške 5% t.j. 14 775,58 EUR,
- na prídel do sociálneho fondu vo výške 3 000,- EUR,
- na úhradu straty minulých rokov 277 736,11 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 2018 sa spoločnosť naďalej zameriavala na prenájom priestorov a oblasť správy budov, ako aj na ubytovacie služby.

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 2018