

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2019

Obchodné meno spoločnosti: DOPRASTAV SERVICES, s. r. o.

Sídlo: Košická 52, Bratislava 821 08

IČO: 43 890 962

Príhovor riaditeľa spoločnosti

Vážení obchodní partneri,

Cieľom podnikateľskej činnosti v roku 2019 bolo pokračovať v priaznivom trende hospodárenia z roku 2018. Obchodnými aktivitami, optimalizovaním nákladov zefektívnením činností jednotlivých stredísk zvýšiť výnosy a zisk spoločnosti.

V roku 2019 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 ďalšiu 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 nehnuteľností
- 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)

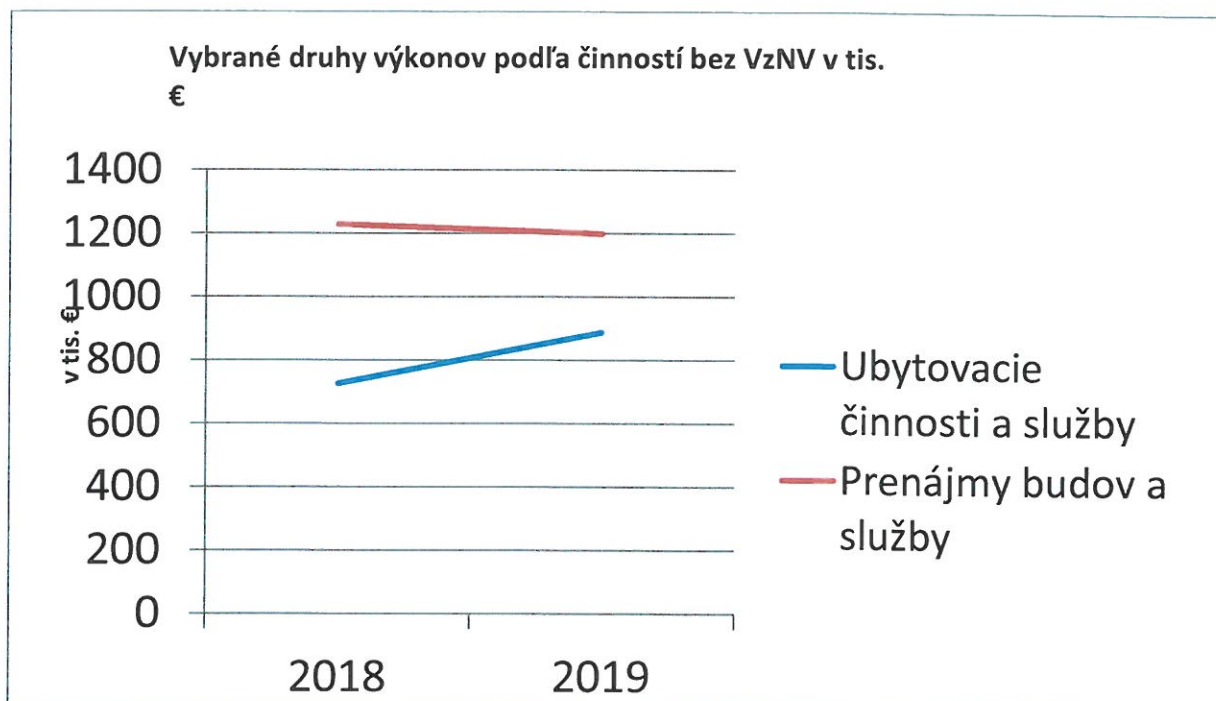
Text	2018	2019
Čistý obrat	2 084 438	2 116 756
Výnosy z hospodárskej činnosti celkom	2 229 421	2 119 318
Náklady na hospodársku činnosť	1 824 515	1 804 185
Pridaná hodnota	1 123 497	1 131 476
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	379 902	300 599
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	295 512	232 111
Výsledok hospodárenia po zdanení	295 512	232 111
Spolu majetok	5 585 767	5 651 769
v tom : neobežný majetok	5 224 065	5 194 039
obežný majetok	359 769	455 086
Spolu vlastné imanie a záväzky		
v tom : vlastné imanie	4 675 949	4 905 059
záväzky	909 818	746 710
Priemerný stav zamestnancov	39	33
Produktivita z výkonov (na zamest. v EUR)	57 165	64 222

Prehľad udalostí v roku a obchodná činnosť spoločnosti

V roku 2019 sme kvalitou ponúkaných služieb a zefektívnením predaja produktov snažili udržať rastúcu krivku výkonov a rozširovať ponuku služieb. V oblasti výkonov za prenájom budov vznikol pokles o 80 000,- EUR z dôvodu zníženia prenájmu za budovu Drieňová, BA, avšak na Mlynských Nivách sme zvýšili výkony o 51 401,- EUR.

Podnikateľskú činnosť sme vykonávali v oblasti:

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



Vybrané druhy výkonov podľa činností bez VzNV v tis. €	2018	2019	Rozdiel 2019/2018
Ubytovacie činnosti a služby	725	887	162
Prenájmy budov	1 227	1 198	-29

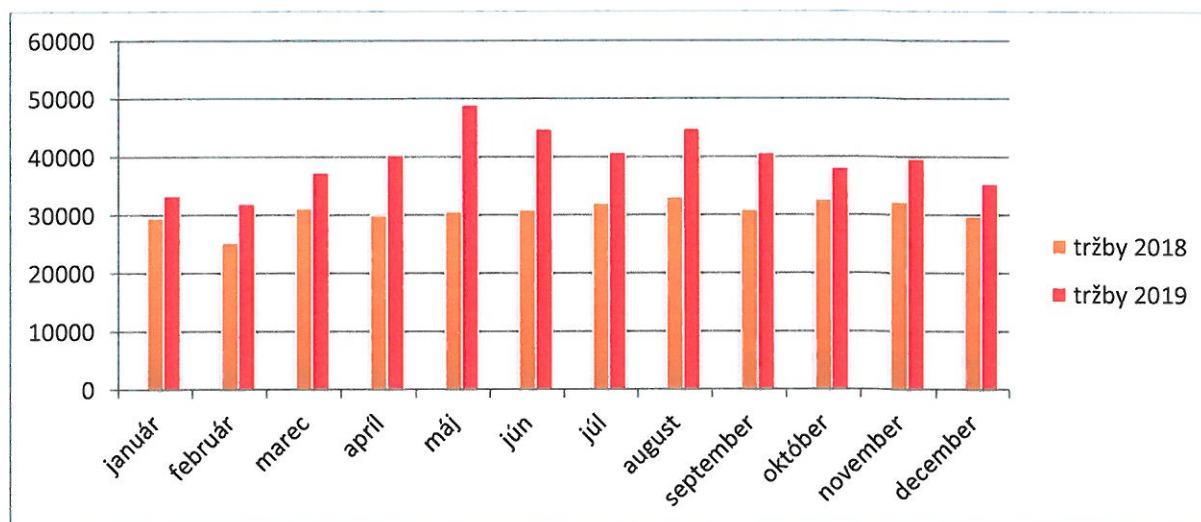
Členenie výkonov podľa vybraných druhov činnosti:

Členenie výkonov podľa vybraných druhov činnosti a odberatelia v tis. €	2018	%	2019	%	Rozdiel 2019/2018
Ubytovacie činnosti a služby	725	100	887	100	162
DPS	107	15	96	11	-11
externý	618	85	791	89	+173

Dosiahnutá využiteľnosť stredísk:

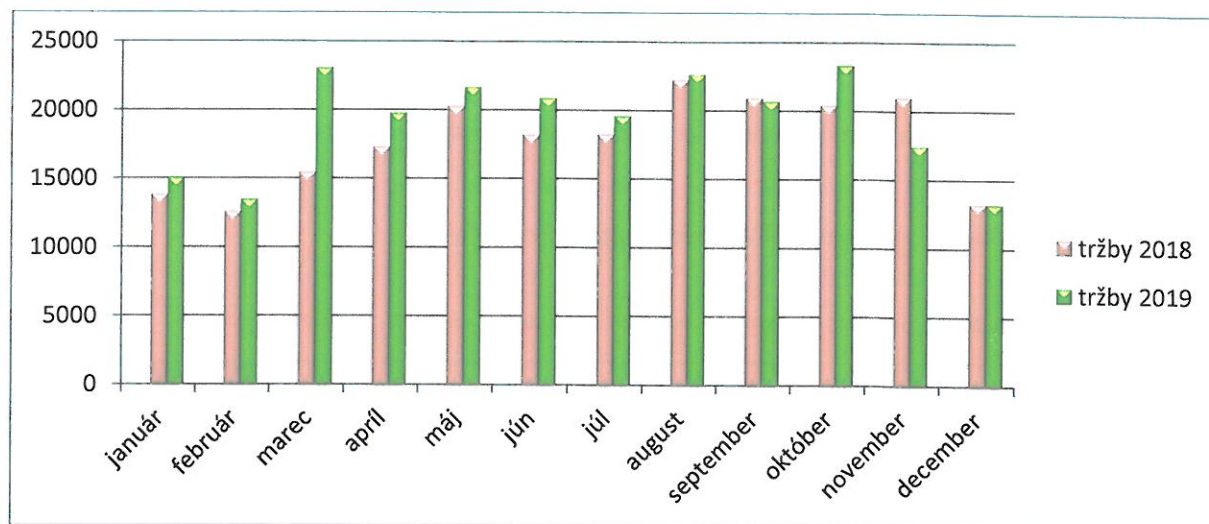
Garni HOTEL BA a ubytovňa v BA roku 2018 48 559 lôžkodní a tým 72,3 % vytťaženie lôžok. V roku 2019 52 069 lôžkodní a tým 74,69 % vytťaženie lôžok.

Od januára 2019 sa štátom ako opora pre cestovný ruch znížila 20 % DPH pre ubytovacie služby na 10 % DPH. Zároveň sme upravili ceny a dňom 1. 5. 2020 aj operatívne a efektívne zmenili zloženie pomeru lôžok hotelovej časti a časti ubytovne. Konečnú kapacitu sme prerobením 2 kancelárii a doplnením postelí hotelovej časti zvýšili o 8 lôžok. Zároveň sme tým využili v danom období to, že sa v Bratislave organizovali rôzne medzinárodné športové podujatia ako Majstrovstvá sveta v ľadovom hokeji, Majstrovstvá sveta v karate, Majstrovstvá Európy vo volejbale žien a rôzne juniorské podujatia.



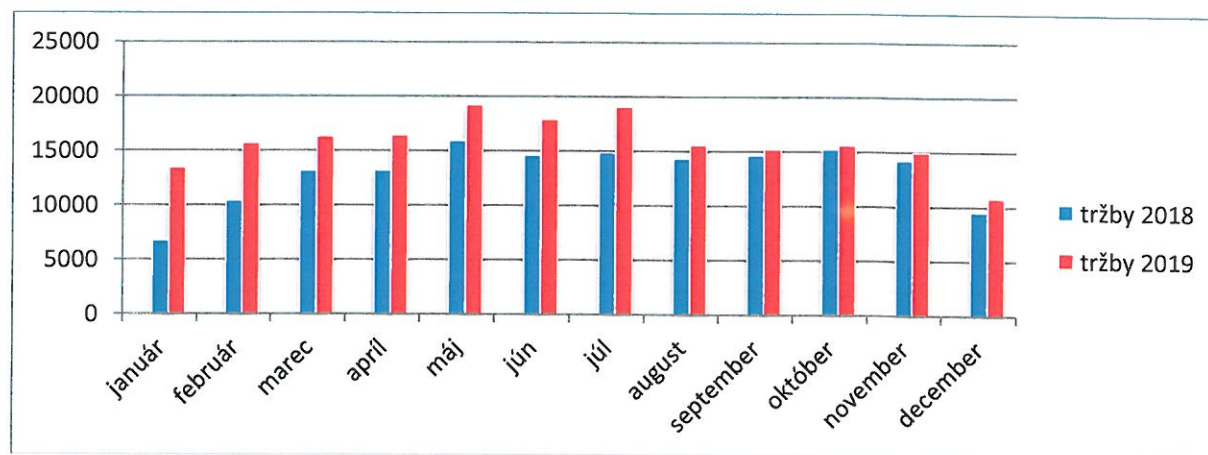
Garni HOTEL ZA v roku 2018 14 442 lôžkodní a 44,96 % vytťaženie lôžok. V roku 2019 11 603 lôžkodní a 36,12 % vytťaženie lôžok.

Zníženie využitia lôžkovej kapacity o 8,84 % predstavuje zníženie v priemere o 8 lôžok denne. V roku 2018 sa využívala hotelová kapacita aj pre dlhodobé ubytovanie stavebných spoločností, ktoré pracovali na stavbe tunela Višňové. Napriek zníženiu dopytu v roku 2019 po dlhodobom ubytovaní a po izbách s vyšším počtom lôžok (3) sa zníženie DPH, správne nastavenie cien a operatívna forma predaja cez webové portály javia ako efektívne.



Ubytovňa a Hostel Turist v roku 2018 20 475 lôžkodní a 53,94 % vytťaženie lôžok. V roku 2019 20 423 lôžkodní a 53,80 % vytťaženie lôžok .

Vytťaženie ubytovacej kapacity porovnaním rokov 2018 a 2019 je takmer identické. Analýzou a porovnaním vytťaženia roku 2018 a 2019 sa 1.polrok 2019 vyvíjal už od januára pozitívnejšie oproti roku 2018 zvýšeným dopytom po ubytovaní stavebných spoločností a obsadzovaním lôžok v turistickej časti (nárast o 6 - 12 lôžok denne). V druhej polovici sa zase vývoj otočil a dopyt sa po skončení niektorých stavieb vo Zvolene a okolí oproti roku 2018 znížil.



Členenie výkonov podľa vybraných druhov činnosti a odberateľa v tis. €	2018	%	2019	%	Rozdiel 2019/2018
Prenájmy budov	1 227	100	1 198	100	-29
DPS	546	44	470	39	-76
Externý	681	56	728	61	+47

Výkony z prenájomov nebytových, skladových priestorov a spevnených plôch na Mlynských Nivách sú oproti roku 2018 zvýšili o cca 51,0 tis €. Zníženie celkových výkonov za prenájom spolu aj s budovou Drieňová vzniklo z dôvodu zníženie nájmu za danú budovu.

Nad'alej vďaka starostlivosti a poskytovaním kvalitného zákazníckeho servisu sú priestory a plochy obsadené na takmer 100 % a fluktuácia nájomníkov je minimálna.

Prevenciou a údržbou sa nám darí udržať primerané náklady na opravy a chod jednotlivých stredísk

Budovy

– porovnanie nákladov, výnosov a HV z predchádzajúcich rokov

rok 2012 rok 2013 rok 2014 rok 2015 rok 2016 rok 2017 rok 2018 rok 2019

Názov	náklady	náklady	náklady	náklady	náklady	náklady	náklady	náklady	poznámka
AB Drieňová	192 544	303 105	284 877	282 320	351 159	355 324	344 386	341 998	1.6.2012
AB MN budova 70	119 013	185 139	169 299	182 104	189 244	177 097	177 443	191 969	1.7.2012
MN PSV	49 521	95 098	79 604	86 530	85 716	81 024	77 861	74 532	1.7.2012
MN Prevádzkový dvor	122 213	319 540	310 344	369 844	399 463	397 132	370 548	363 581	1.7.2012
SPOLU	483 291	902 882	844 124	920 798	1 025 582	1 010 577	970 238	972 080	

rok 2012 rok 2013 rok 2014 rok 2015 rok 2016 rok 2017 rok 2018 rok 2019

Názov	výkony	výkony	výkony	výkony	výkony	výkony	výkony	výkony
AB Drieňová	320 833	549 996	549 996	449 997	449 600	450 000	450 000	370 000
AB MN budova 70	83 748	167 375	167 234	209 267	222 773	232 303	228 185	234 752
MN PSV	35 960	47 762	127 260	132 479	137 109	137 531	128 307	132 348
MN Prevádzkový dvor	110 111	358 726	388 067	384 611	415 990	413 422	422 580	464 322
SPOLU	550 652	1 123 859	1 232 557	1 176 354	1 225 472	1 233 256	1 229 072	1 201 422

	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019
Názov	HV	HV	HV	HV	HV	HV	HV	HV
AB Drieňová	128 289	246 891	265 119	167 677	98 441	94 676	105 614	28 002
AB MN budova 70	-35 265	-17 764	-2 065	27 163	33 529	55 206	50 742	42 783
MN PSV	-13 561	-47 336	47 656	45 949	51 393	56 507	50 446	57 816
MN Prevádzkový dvor	-12 102	39 186	77 723	14 767	16 527	16 290	52 032	100 741
SPOLU	67 361	220 977	388 433	255 556	199 890	222 679	258 834	229 342

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 2019 sa nerealizovali sezónnu činnosť údržby zelene pre externých odberateľov, tak ako v predchádzajúce tri roky. Celkové výkony správy budov za rok 2019 sa zvýšili o tisíc eur oproti roku 2018.

Správa budov v roku 2019 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 2018	rok 2019	rozdiel
externé - ostatné	5 872	5 752	-120
interné správa budov	177 976	179 148	1 172
Spolu	183 848	184 900	1 052

Obchodné aktivity

Koncom roka 2018 sme upravili základ cien služieb, nakoľko sa dňom 1. 1. 2019 menila DPH za ubytovacie služby z 20 % na 10 %. Úprava a zvýšenie cien sa v konečných výsledkoch javia ako správne nastavené.

Počas roka sme sa snažili vo všetkých ubytovacích zariadeniach zvýšiť úroveň poskytovaných služieb tým, že sme malými investíciami vynovili interiér a doplnili funkčný a estetický inventár niektorých izieb a spoločných priestorov. V Žiline sme rozšírili a spestrili ponuku raňajok a drobného teplého občerstvenia.

Marketing bol naďalej zameraný na predaj pomocou online rezervačných portálov (booking.com, expedia, lacneubytovanie.sk, revngo.com) a vlastných webových stránok.

Pravidelným monitorovaním cenového vývoja konkurencie, účelového dopytu, športových, kultúrnych a spoločenských príležitostí v daných regiónoch, správnym nastavením cien a zvýšenou

ponukou ubytovacích kapacít vo všetkých ubytovacích zariadeniach, vzrástol predaj predovšetkým cez portál Booking.com, ktorý prináša do našich ubytovacích zariadení najviac hostí, prevažne zahraničných.

Cieľom našej činnosti je ďalej pokračovať v postupnom zvyšovaní úrovne jednotlivých prevádzok. Neustále sa snažíme o rozšírenie ponuky o nové doplnkové služby.

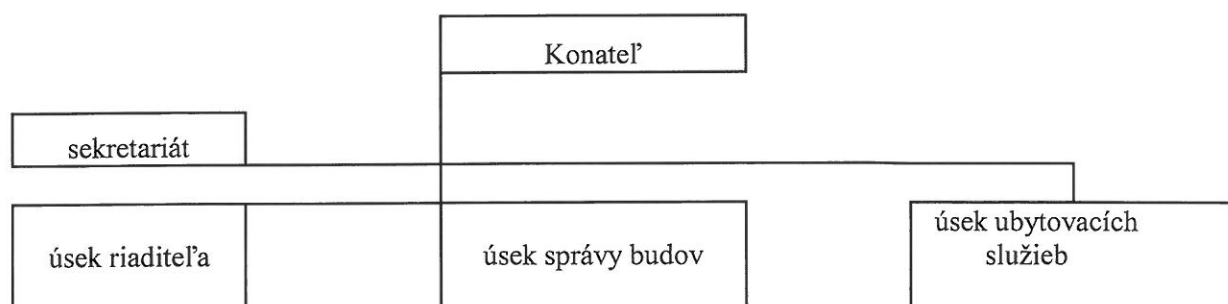
Hľadáme ďalšie nové možnosti efektívnej prezentácie jednotlivých zariadení, ktoré by ešte viac zviditeľnili naše prevádzky.

Dôležitým faktorom je aj neustále sa snaženie udržať si stálych hostí a získavať nových.

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	2018	2019	Rozdiel
fyzický stav	33	33	0

(z toho 1 zamestnanec na skrátený pracovný úväzok)

Stabilizovali a optimalizovali sme pracovné miesta podľa potrieb jednotlivých prevádzok. V prípade potreby zamestnancov, uzatvárame skôr dohody, ktoré sú výhodnejšie a flexibilnejšie k požiadavkám jednotlivých úsekov.

V roku 2019 bolo uzatvorených 5 nových pracovných pomerov a rovnako aj 5 pracovných pomerov bolo ukončených.

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 pomerné v rovnakej výške až na G-Hotel v Žiline, ktorý radíme do vekovo najmladšieho strediska, kde vekový priemer je 31 rokov. Veková štruktúra zamestnancov úseku Správy budov, Správnej réžie, ubytovne Zvolena a ubytovacím zariadením v Bratislave sa v roku 2019 pohybovala v priemere 47-51 rokov.

Štruktúra vynaložených prostriedkov sociálneho fondu

Prostriedky sociálneho fondu boli v súlade s vypracovaným Rozpočtom pre rok 2019 vynaložené na stravovanie zamestnancov zabezpečované firmou DILL, Bratislava, zakúpením gastro lístkov pre zamestnancov (doložené lekáorskými 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 2019 v štruktúre zamestnancov v porovnaní muži – ženy prevažovali ženy, ktorých počet ku koncu roku bol 22.

Vlastné imanie

Vlastné imanie - štruktúra	31. 12. 2018	31. 12. 2019
Základné imanie	5 199 668	5 199 668
Kapitálové fondy	48 861	63 636
Výsledok hospodárenia	295 512	232 111
Nerozdelená strata z minulých rokov	-868 092	-590 356
Vlastné imanie - spolu	4 675 949	4 905 059

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 2019 zisk 232 110,65 EUR bol rozdelený:

- na povinný prídel do zákonného rezervného fondu vo výške 5 % t.j. 11 605,53 EUR,
- na prídel do sociálneho fondu vo výške 3 000,- EUR,
- na úhradu straty minulých rokov 217 505,12 EUR.

Organizačná zložka v zahraničí

Účtovná jednotka nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.

Skutočnosti, ktoré nastali po dni ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Koncom roka 2019 boli prvý krát zverejnené informácie o koronavíruse v Číne. V prvých mesiacoch roka 2020 sa vírus rozšíril takmer vo všetkých krajinách sveta a môže mať vplyv aj na ekonomiku Slovenskej republiky. Manažment spoločnosti považuje túto udalosť ako udalosť, ktorá nevplyva a nevyžaduje žiadnu úpravu v účtovnej závierke 2019 ale skôr ako udalosť po dátume závierky, ktorá vyžaduje zverejnenie v poznámkach účtovnej závierky 2019. Manažment spoločnosti naďalej pozorne monitoruje situáciu a v prípade nutnosti podnikne všetky možné kroky na odvrátenie negatívnych dopadov tejto situácie na spoločnosť.

Po 31. decembri 2019 nenastali žiadne iné významné udalosti, ktoré by bolo potrebné vo výročnej správe.

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 2019 sa spoločnosť nadalej 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 2019

