

Hotel Panoráma Trenčianske Teplice s. r. o., Nádražná
1902/12, Trenčianske Teplice



Výročná správa
2019

- I. Úvodné slovo konateľa spoločnosti
- II. Základné údaje o spoločnosti
- III. Údaje o základnom imaní
- IV. Údaje o činnosti
 - 1. História spoločnosti
 - 2. Hlavné oblasti činnosti spoločnosti
 - 3. Tržby a hospodárenie spoločnosti
 - 4. Ostatné doplňujúce informácie
- V. Údaje o investičnej činnosti
- VI. Údaje o majetku a finančnej situácii spoločnosti
- VII. Udalosti osobitného významu , ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
- VIII. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií
- IX. Vplyv spoločnosti na životné prostredie
- X. Návrh štatutárov na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2019
- XI. Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti
- XII. Správa audítora
- XIII. Osoby zodpovedné za výročnú správu

I. Úvodné slovo konateľ'a

Vážení obchodní priatelia,

dovoľte mi, ku koncu obchodného roku 2019, predložiť Vám menom štatutárov a spoločníkov spoločnosti a mojím menom túto výročnú správu, ktorá vychádza z ročnej účtovnej závierky zostavenej za rok 2019. Na nasledujúcich stranách nájdete informácie o činnosti našej spoločnosti v roku 2019, rokov predchádzajúcich, informácie o ďalšom rozširovaní a skvalitňovaní ubytovacích, stravovacích a wellnessových služieb, o našej investičnej činnosti a o investičných zámeroch do budúcich rokov.

Chcem Vás uistiť, že náš hlavný cieľ, ktorým je spokojný hosť, sa pre budúce roky nemení a sme pripravení tomuto cieľu podriaďovať celé naše súčasné a budúce úsilie.

Ing. Marta Mišíková
Konateľka a spoločníčka spol.
Hotel Panoráma Trenčianske Teplice s. r. o.

II. Základné údaje o spoločnosti

Obchodná firma: Hotel Panoráma Trenčianske Teplice s. r. o.
Právna forma spoločnosti: spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo spoločnosti: 914 51 Trenčianske Teplice Nádražná 1902/12

Telefón: +421 32 655 11 55
Mail: info@hoteltrenciansketeplice.sk

IČO: 36334227
IČ DPH: SK2021792487
Dátum založenia spoločnosti: 27.3.2004
Predmet podnikania: hotelové ubytovanie

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, vložka číslo: 14494/R, oddiel: Sro

Štatutárny orgán spoločnosti: Ing. Marta Mišíková, konateľ
Alois Zimmermann, konateľ

Spoločnosť zastupujú a za ňu podpisujú konatelia, každý samostatne.

Spoločníci: Ing. Marta Mišíková
Alois Zimmermann

Prehľad o všetkých peňažných a naturálnych príjmoch a tantiémach, ktoré prijali v sledovanom a minulom roku členovia štatutárnych orgánov:

- V rokoch 2018 a 2019 neprijali členovia štatutárnych orgánov žiadne peňažné ani naturálne príjmy.

Celková výška doteraz nesplatených úverov, alebo pôžičiek, ktoré spoločnosť poskytla štatutárnym orgánom a celkové ručenia a iné zaistenia či plnenia, ktoré za tieto osoby prevzala:

- Tento prípad sa v spoločnosti nevyskytuje.

III. Údaje o základnom imaní

Základné imanie zapísané v obchodnom registri: 500 000,-€

Osoby, ktoré spoločnosť ovládajú a osoby o ktorých je v spoločnosti známe, že ich priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní, alebo na hlasovacích právach činí k 31.12.2019 aspoň 5%

Osoba	Podiel na hlasovacích právach	Účtová hodnota
Ing. Marta Mišíková	50%	250 000,-€
Alois Zimmermann	50%	250 000,-€

Údaje o každej osobe, v ktorej má spoločnosť priamu alebo nepriamu účasť a táto činí najmenej 10% vlastného imania, alebo 10% čistého ročného zisku alebo straty spoločnosti:

- Nevyskytuje sa, spoločnosť sa nepodieľa na podnikaní iných právnických osôb.

Operácie, ktorými došlo v priebehu predchádzajúceho roku ku zmenám v základnom imaní alebo v počte, alebo druhu akcií, do ktorých je rozložené:

- V priebehu predchádzajúceho roku neboli realizované žiadne operácie, pri ktorých by došlo ku zmenám v základnom imaní.

IV. Údaje o činnosti

1. História spoločnosti

Charakteristika vývoja spoločnosti

V roku 2007 spoločníci odkúpili spoločnosť s.r.o., ktorá slúžila na odkúpenie pozemkov a nehnuteľností v katastrálnom území Trenčianske Teplice. Po viacročných prípravách na projektoch a povoleniach na úradoch štátnej správy, v roku 2010 začala spoločnosť s výstavbou hotela Panoráma. Po viacerých negatívnych možnostiach získania úveru na výstavbu financovali spoločníci výstavbu z vlastných zdrojov. Na dokončenie výstavby sa podarilo získať úver od banky, čo urýchlilo dokončenie výstavby a v máji 2015 došlo k slávnostnému otvoreniu hotela Panoráma. Prvý rok bol v znamení hľadania nových zákazníkov, dodávateľov a klientov a hlavne hľadanie zamestnancov, ktorí sa budú stotožňovať s ideou hotela, byť rodinným hotelom, ktorý tak pre svojich hostí i zamestnancov vytvorí rodinnú atmosféru. Po prvom roku prevádzky sa roky 2016 a 2017 stali rokmi hľadania a nachádzania správnej cesty, čoho dôkazom sú veľmi dobré ekonomické výsledky spoločnosti, spokojní hostia, zvyšovanie obsadenosti a upevňovanie pozície hotela na trhu.

Rok 2017 bol úspešným rokom pre spoločnosť, dostáva sa do povedomia spoločností, ktoré vyhľadávajú pre svojich klientov a zamestnancov ubytovanie a komfort vyššej kategórie, hotel im zabezpečuje služby, ktoré ani priamo nesúvisia s hotelovými službami, napr. objednávka taxi, počítačové služby, kopírovanie a pod. Hotelové služby pre ich celistvosť a ponuku priestorov a služieb sú vyhľadávané pre spoločnosti na organizovanie teambuildingov, školení, osláv apod. Rovnako aj súkromné akcie, oslavy, svadby, narodeniny a iné sú vyhľadávané pre polohu hotela a gastronomické služby.

Rok 2018 bol ďalším úspešným rokom a dôležitým rozhodnutím bolo odkúpenie parkovacej plochy s rozlohou 120 000 m², ktorá slúžila ako parkovisko pre verejnosť a aj ako autobusová zastávka. Po nenáročných investíciách sa nám podarilo za roky 2018 a 2019 vybudovať samostatné parkovisko pre ubytovaných hostí hotela a extra parkovacie plochy pre verejnosť s nainštalovaným parkovacím systémom a kasou. Táto investícia pomohla v nemalej miere k spokojnosti hostí, ktorí mali zabezpečené parkovanie na stráženom mieste kamerovým systémom, osvetlené a v krátkej vzdialenosti od hotela.

V roku 2019 sme začali s demoláciou domčeka susediaceho s hotelom. Jeho využitie bolo minimálne a pre celkový dojem z hotela a okolia bol rušivým elementom, ktorý znepríjemňoval život nielen hostom, ale i susedným nehnuteľnostiam.

Z ekonomického hľadiska je rok 2019 veľmi dobrý, či už počtom ubytovaných hostí, využitím aj doplnkových služieb hotela a naplno využitím parkovacej plochy, ktorá priniesla nemalé finančné prostriedky.

Veríme, že rozširovaním ponuky služieb, budeme vedieť uspokojiť našich hostí k dokonalkej spokojnosti. Naším cieľom je aby každý hosť, ktorý prichádza do nášho hotela dostal služby, ktoré očakáva a kvôli ktorým navštívil hotel a využil naše služby.

2. Hlavné oblasti činnosti spoločnosti

Hlavná a najvýznamnejšia činnosť spoločnosti je poskytovanie ubytovacích a stravovacích služieb. K ďalším oblastiam patria wellness služby / bazénový svet, saunový svet, procedúry na regeneráciu a oddych/, súvisiace činnosti kúpa a predaj tovaru.

3. Tržby a hospodárenie spoločnosti

	2019	2018
Hotelové služby (ubytovanie, wellness, kuchyňa)	1 959 595 €	1 704 658
Tržby z prenájmu priestorov, park. služieb a i.	57 053 €	14 428 €
Tržby za tovar – bar a recepcia	203 617 €	162 062 €
Výsledok hospodárenia pred zdanením	614 784 €	461 752 €
Výsledok hospodárenia po zdanení	486 434 €	362 012 €

4. Ostatné doplňujúce informácie

Údaje o priemernom počte zamestnancov a osobných nákladoch:

	2019	2018
Priemerný počet zamestnancov	36	33
Počet vedúcich zamestnancov	4	6
Osobné náklady	454 297 €	360 994 €

Údaje o závislosti spoločnosti na patentoch, licenciách, priemyslových, obchodných alebo finančných zmluvách, alebo nových výrobných procesoch, ak majú zásadný význam pre podnikateľskú činnosť alebo ziskovosť spoločnosti:

Spoločnosť nie je závislá na vyššie menovaných skutočnostiach. Je však samozrejmé, že dlhoročná úspešná činnosť v oblasti hotelierstva a wellnessu vedie ku vzniku určitého know-how a vytvorenie skupiny skúseného personálu na všetkých úrovniach.

Údaje o súdnych, správnych alebo rozhodcovských riadeniach zahájených za posledné dve účtovné obdobia, ktoré mali alebo mohli mať významný vplyv na finančnú situáciu spoločnosti:

Za posledné dve účtovné obdobia nedošlo v spoločnosti k žiadnym významným súdnym procesom, ktoré by mali významný dopad na chod spoločnosti.

Údaje o prerušení podnikania spoločnosti v posledných troch účtovných obdobiach, ktoré môžu mať vplyv na finančnú situáciu spoločnosti:

K prerušeniu podnikania spoločnosti nedošlo. Spoločnosť je vlastníkom a prevádzkovateľom zariadenia hotelového typu.

Náklady na výskum a vývoj

V roku 2019 spoločnosť nevynaložila žiadne prostriedky na výskum a vývoj.

Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

V. Údaje o investičnej činnosti

Za uvedené obdobie roku 2019 spoločnosť zahájila rozsiahlu rekonštrukciu a prístavbu hotela. Uvedená investícia bude realizovaná v rokoch 2019-2020 s predpokladanými nákladmi 1 000 000 €.

VI. Údaje o majetku a finančnej situácii

Spoločnosť je za uvádzané obdobie schopná bez problémov plniť svoje úverové, leasingové a ostatné finančné záťaženie, rovnako i platobná zodpovednosť k svojim dodávateľom je bez problémov v dohodnutých lehotách, a to i pri mimosezónnom období s nižšou obsadenosťou hotela.

VII. Udalosti osobitého významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Prehodnotili sme všetky informácie súvisiace s COVID-19, ktoré sme mali k dispozícii ku dnešnému dňu. Nakoľko sa situácia stále vyvíja, vedenie našej spoločnosti nedokáže poskytnúť kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na našu účtovnú jednotku. Sme naďalej presvedčení, že z dlhodobej perspektívy je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať v činnosti počas roku 2020. Akýkoľvek negatívny vplyv, resp. straty v dôsledku aktuálnej situácie zahrnie účtovná jednotka do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2020.

VIII. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií

V spoločnosti sa nevyskytli uvedené situácie.

IX. Vplyv činnosti na životné prostredie

Spoločnosť povahou svojej činnosti rešpektuje a dodržiava zákony a nariadenia ohľadom vplyvu na životné prostredie.

X. Návrh štatutárov na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2019:

Návrh na rozdelenie zisku roku 2019 je nasledovný:

- Prídel do rezervného fondu vo výške	24 322,-€
- Navýšenie podielu tichého spoločníka vo výške	24 670,-€
- Prídel do nerozdeleného zisku minulých rokov vo výške	437 442,-€

XI. Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti – výhľad do roku 2020

Ako bolo už v tejto Výročnej správe podotknuté, je rok 2020 rokom Pandémie COVID-19, ktorá znamená nútené uzavretie hotela, obmedzenie pohybu ľudí a prakticky pozastavenie akejkoľvek činnosti. Je veľmi ťažké predpokladať, kedy sa táto situácia zmení a aké následky so sebou prinesie. Zároveň sme v roku 2020 začali s prestavbou a prístavbou wellnessovej časti, kde budeme disponovať novými odpočinkovými priestormi, novými saunami. Celkové množstvo sáun teda bude 8, čo už dáva záruku plnohodnotného relaxu a oddychu. Zároveň bude k dispozícii nový kongresový a multifunkčný priestor o rozlohe cca 150 m², ktorý by mal byť využívaný nielen na organizovanie seminárov, ale i na oslavy, svadby a ako priestor na využitie voľnočasových aktivít a ako bar. K týmto priestorom patria i sociálne miestnosti, sklady a odkladacie plochy pre reštauráciu. Veríme, že ďalšie roky budú profitovať z využívania týchto priestorov. Samozrejme, že prioritou je spokojnosť hostí v každej oblasti.

XII. Správa audítora:

K účtovnej závierke vydala audítorskú správu spoločnosť ADT CONSULTING, s.r.o., licencia SKAU č. 154 dňa 14.9.2020, ktorá tvorí vrátane kompletnej účtovnej závierky za rok 2019, prílohu tejto výročnej správy.

XIII. Osoby zodpovedné za výročnú správu

Prehlasujem na svoju česť, že údaje vo výročnej správe odpovedajú skutočnosti a žiadne podstatné okolnosti, ktoré by mohli ovplyvniť presné a správne posúdenie spoločnosti neboli vynechané.

Hotel Panoráma Trenčianske Teplice s.r.o.
Nádrožná 1902/12
914 51 Trenčianske Teplice
IČO: 36334227, IČ DPH: SK2021792487
www.hoteltrenciansketeplice.sk

Ing. Marta Mišíková

Konateľka spoločnosti

V Trenčianskych Tepliciach dňa 30.10.2020

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a konateľom spoločnosti Hotel Panoráma Trenčianske Teplice s. r. o.

I. Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **Hotel Panoráma Trenčianske Teplice s. r. o., Trenčianske Teplice („Spoločnosť“)**, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2019 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Spoločnosť zvážila všetky potenciálne dopady situácie spôsobenej COVID-19 na jej podnikateľské aktivity a dospela k záveru, že nemajú významný vplyv na jej schopnosť nepretržite pokračovať v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej účtovnej závierky je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2019 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

V Trenčíne, dňa 14. septembra 2020

Audítorská spoločnosť

ADT CONSULTING, s.r.o.
Licencia SKAu číslo 154


Zodpovedný audítor

Ing. Anna Trúsiková
Licencia SKAu číslo 617

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a konateľom spoločnosti Hotel Panoráma Trenčianske Teplice s. r. o.

k časti II - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Hotel Panoráma Trenčianske Teplice s. r. o., Trenčianske Teplice (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2019, uvedenú v prílohe výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 14. septembra 2020 vydali správu nezávislého audítora, ktorá sa nachádza v prílohe výročnej správy Spoločnosti. Tento dodatok sme vypracovali v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“).

Na základe vykonaných prác opísaných v časti II. správy nezávislého audítora - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe Spoločnosti zostavenej za rok 2019 sú v súlade s jej účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti konštatujeme, že sme nezistili významné nesprávnosti vo výročnej správe.

V Trenčíne, dňa 30. novembra 2020

Audítorská spoločnosť:

ADT CONSULTING, s.r.o.
Legionárska 7451/4, 911 01 Trenčín
Licencia SKAu č. 154

Zodpovedný audítor:

Ing. Anna Trúsiková
Licencia SKAu č. 617