

GRAND HOTEL BELLEVUE, A.S., HORNÝ SMOKOVEC 21, 062 01 VYSOKÉ TATRY
spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sa, vložka č. 10191/P
IČO: 35781319, IČ DPH: SK2020255963



VÝROČNÁ SPRÁVA

účtovné obdobie 01.01.2019 - 31.12.2019

(podľa § 20 zákona č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov)





Obsah

| | |
|---|----|
| Úvod | 3 |
| ❖ Základné informácie | |
| ❖ Predmet činnosti | |
| ❖ Predstavenstvo spoločnosti | |
| ❖ Dozorná rada spoločnosti | |
| ❖ Postavenie spoločnosti na trhu | 4 |
| 1. Vyhodnotenie podnikateľského zámeru v časti ekonomika | |
| 1.1. Hospodárske výsledky za účtovné obdobie | 7 |
| ❖ HV 2019 | |
| ❖ Výnosy | |
| ❖ Náklady | |
| ❖ Finančná situácia | |
| ❖ Pohľadávky | |
| ❖ Závazky | |
| 1.2. Rekonštrukcia a opravy | 12 |
| 1.3. Vplyv činnosti spoločnosti za životné prostredie | 13 |
| 1.4. Ročná závierka za účtovné obdobie 01.01.2019 – 31.12.2019 | 13 |
| 1.5. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja | 13 |
| 1.6. Návrh na vysporiadanie HV za rok 2019..... | 13 |
| 1.7. Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti | 13 |
| 1.8. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia | 13 |
| 1.9. Organizačná zložka v zahraničí | 13 |
| 2. Vyhodnotenie podnikateľského zámeru 2019 v časti obchod a marketing | 14 |

Prílohy:

1. Účtovná závierka k 31.12.2019 (súčasť Správy audítora o overení účtovnej závierky)
2. Správa audítora o overení účtovnej závierky
3. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2019



Základné informácie

Spoločnosť GRAND HOTEL BELLEVUE, a.s., Horný Smokovec 21, 062 01 Vysoké Tatry vznikla v roku 2000 transformáciou spoločnosti s ručením obmedzeným International Sport. Je registrovaná Okresným súdom Prešov, oddiel Sa, vložka č.10191/P.

Identifikačné číslo organizácie (IČO) je **35781319**.

V roku 2004 bolo organizácii pridelené DIČ: **2020255963**, IČ DPH: **SK2020255963**.

Predmet činnosti akciovej spoločnosti GRAND HOTEL BELLEVUE, a.s. podľa výpisu z Obchodného registra k 31.12.2019 bol nasledovný:

- ❖ hotely a motely s možnosťou stravovania
- ❖ sprostredkovanie obchodu a služieb
- ❖ veľkoobchodná a maloobchodná činnosť v odbore: nábytok, obuv, kožené výrobky, kožená galantéria, drogéria, športové potreby, textil, odevy, farby, laky, sklo, porcelán, keramika, bižutéria, elektrospotrebiče, spotrebná elektronika, stavebný materiál, výrobky z dreva, darčekový tovar, potraviny
- ❖ masérske služby
- ❖ prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu
- ❖ zmenárne
- ❖ sprostredkovanie predaja, kúpy a prenájmu nehnuteľností – realitná činnosť
- ❖ organizovanie kurzov, seminárov, školení, vzdelávacích, spoločenských, kultúrnych a športových podujatí
- ❖ prenájom motorových vozidiel
- ❖ požičovňa športových potrieb
- ❖ kaderníctvo
- ❖ kozmetické služby
- ❖ manikúra
- ❖ pedikúra
- ❖ reklamná, propagačná a výstavnícka činnosť
- ❖ prieskum trhu
- ❖ administratívne a reprografické služby
- ❖ počítačové služby
- ❖ prevádzkovanie garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá
- ❖ pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne

Orgány spoločnosti

| | | |
|--------------------------------|--|---|
| Predstavenstvo | Mgr. Adrián Vološin Ing. Roman Murár | <i>predseda</i> <i>člen</i> |
| Dozorná rada | JUDr. Roman Slivka, CSc. Martin Brutovský Ing. Jaroslav Červenka | <i>predseda</i> <i>člen</i> <i>člen</i> |
| Počet akcií: | 209 kmeňové, listinné | |
| Menovitá hodnota jednej akcie: | 22.000,- EUR | |



Postavenie spoločnosti na trhu

GRAND HOTEL BELLEVUE, a. s., vo svojej hlavnej činnosti prevádzkuje kongresový hotel, ktorý vznikol úplnou rekonštrukciou hotela Šport, prístavbou kongresového, wellness a šport centra; a prepojením s hotelom BELLEVUE. Táto rekonštrukcia sa začala na jeseň 2004 a komplexná prestavba hotela sa ukončila 28.6.2007. V roku 2013 bola k Slovenskej reštaurácii prístavená terasa s kapacitou do 50 miest a v roku 2015 bolo dobudované detské ihrisko pri terase.

Na jeseň v roku 2018 sa začala písať ďalšia etapa života hotela. V tomto období sa začali prerábať izby v hotelovej časti B (budova hotela Bellevue). Rekonštrukcia bola realizovaná vždy po jednotlivých poschodiach a podľa dostupných termínov, keďže hotel bol v prevádzke. Počas roka 2019 pribudlo nových 10 izieb v priestoroch pôvodného bowling baru, ktorý bol premiestnený k telocvični. Wellness centrum prešlo taktiež kompletnou rekonštrukciou vďaka ktorej sa zmenila dispozícia a zväčšila sa aj samotná úžitková plocha. Hotelová predajňa bola premiestnená na recepciu hotela a v danom priestore vznikol nový moderný salónik SILVER s kapacitou 90 osôb. V spomínanom roku bol vymenený jeden z hlavných výťahov v hotelovej časti B a kompletne prerobené schodisko.

Počas týchto rekonštrukčných prác sa hotel primárne snažil skĺbiť poskytovanie služieb v čo najvyššej kvalite. Vďaka plánovanej a postupnej rekonštrukcii hotela bolo obmedzovanie komfortu hostí minimálne.

Kategórie poskytovaných služieb boli:

- ❖ Ubytovacie služby
- ❖ Gastronomické služby
- ❖ Kongresové služby
- ❖ Voľno-časové služby v členení na:
 - wellness
 - šport
- ❖ Ostatné služby

Cieľovými skupinami boli:

- ❖ biznis segment – semináre, eventy, pracovné cesty a iné
- ❖ organizátori kongresov
- ❖ dovolenkári – individuálna turistika, rodinná dovolenka (letná, zimná)
- ❖ dovolenkári – skupinová turistika (letná, zimná)
- ❖ individuálni klienti – tematické pobyty (Vianoce, Silvester, Veľká noc, Halloween a ďalšie)
- ❖ skupiny – tematické pobyty (šport, relax a pod.)
- ❖ športovci (letné/zimné sústredenia, kondičný tréning, relax, regenerácia)

GRAND HOTEL BELLEVUE ** má nasledovné kapacity:**

- ❖ 150 izieb / 341 základných lôžok
- ❖ 89 prísteliek
- ❖ multifunkčná kongresová hala 750 stoličiek
- ❖ salónik GOLD 30 stoličiek
- ❖ salónik KRISTAL 110 stoličiek
- ❖ salónik SILVER 90 stoličiek
- ❖ salónik DÁMSKY 60 stoličiek
- ❖ reštaurácia SAVARIN 170 stoličiek
- ❖ bar LUCULLUS 100 stoličiek
- ❖ Lobby bar 200 stoličiek
- ❖ Slovenská reštaurácia 100 stoličiek + 50 terasa
- ❖ Havana klub 14 kresiel



Doplnkové služby

- ❖ **športové aktivity** - bowling, biliard, stolný tenis, stolný futbal, telocvičňa, squash a fitness
- ❖ **wellness centrum**
 - bylinková parná sauna so svetelnou a zvukovou terapiou, eukalyptová parná sauna, soľná parná sauna, hydromasážna vírivka, ochladzovací exteriérový bazén, masážna vírivka s morskou vodou, ľadová jaskyňa, fínska sauna, suchá soľná sauna, ochladzovacie sprchy a ochladzovacia ponorná kaďa, relaxačná miestnosť, tepidárium, privátne wellness (infrasauna, masážna vírivka, posteľ), detské wellness (dva detské bazény a suchá sauna)
- ❖ **wellness procedúry**
 - masáže – reflexná masáž, masáž s lávovými kameňmi, Parafango a rašelinový zábal, Oxygenoterapia, Aromaterapia, Inhalácia, Magnetoterapia,
- ❖ **manikúra, pedikúra** – zabezpečené externým dodávateľom
- ❖ **thajská masáž** – zabezpečené externým dodávateľom
- ❖ **požičovňa športových potrieb**
 - lyžiarska škola, cestovná agentúra ponúkajúca výlety do okolia – zabezpečené externým dodávateľom

Konkurenčné prostredie v roku 2019

V regióne Vysokých Tatier sú najvýznamnejšími konkurentmi GRAND HOTEL BELLEVUE nasledujúce ubytovacie zariadenia rovnakej kategórie 4*:

Grandhotel Permon Podbanské, Hotel Patria Štrbské Pleso, Grandhotel Starý Smokovec, Grandhotel Praha Tatranská Lomnica, Hotel Lomnica v Tatranskej Lomnici, Hotel Horizont Resort v Starej Lesnej, Hotel Mountain View – Aquacity Poprad a jeden hotel v kategórii 5* Grand Hotel Kempinski.

Kongresové hotely

Región Vysokých Tatier je jedným z najdôležitejších centier kongresového a incentívneho cestovného ruchu na Slovensku. V segmente kongresových hotelov v širšom regióne Vysokých Tatier je silné konkurenčné prostredie. Najväčšími konkurentmi pri poskytovaní MICE produktov sú:

- ❖ Grand Hotel Permon Podbanské (1 203 miest – kino sedenie vo viacerých miestnostiach)
- ❖ AquaCity Poprad (510 miest)
- ❖ Hotel Patria Štrbské Pleso (752 miest)
- ❖ Hotel Atrium Nový Smokovec (520 miest)
- ❖ Hotel Slovan Tatranská Lomnica (470 miest)
- ❖ Kúpele Nový Smokovec (390 miest)
- ❖ Hotel Toliar (350 miest)
- ❖ Grand Hotel Praha, Tatranská Lomnica (340 miest)
- ❖ Grand Hotel Starý Smokovec (340 miest)
- ❖ Hotely (okolo 200 miest) – Hotel SOREA Trigan, Hotel Crocus, Grand Hotel Kempinski, Hotel International, Wellness Hotel Kontakt Stará Lesná, Horizont Resort
- ❖ Veľkosťou, kompaktnosťou a technickým vybavením porovnateľnú kongresovú sálu (kongresové centrum) v súčasnosti nemá žiadne zo spomínaných zariadení. Takmer všetky kongresové priestory sú umiestnené na jednom poschodí v tesných blízkostiach. Len samotná kongresová sála s príslušným foyer tvoria 1 060m².

Posledné roky narástla v kongresovej turistike a incentíve konkurencia v Nízkych Tatrách, čo predstavuje vzhľadom k lokalizácii MICE klientov významnú konkurenciu pre GRAND HOTEL BELLEVUE. Najväčších konkurentov MICE v širšom okolí predstavujú:



- ❖ Hotel Kaskády Sliach – Sielnica, Wellness Hotel Chopok Nízke Tatry, Hotel Partizán Tále, Hotel Grand Jasná Nízke Tatry, Holiday Inn Žilina,

Wellness

Porovnateľné služby v oblasti wellness poskytujú nasledovné hotely:

- ❖ Grand Hotel Permon Podbanské, Grand Hotel Kempinski Štrbské Pleso, Hotel Patria Štrbské Pleso, Wellness Hotel Borovica Štrbské Pleso, Hotel Atrium Nový Smokovec, Kúpele Nový Smokovec, Grandhotel Starý Smokovec, Grandhotel Praha Tatranská Lomnica, Hotel Lomnica Tatranská Lomnica, Sorea Titris Hotel Odborár, Hotel Kontakt Stará Lesná, Hotel Hills Stará Lesná, Horizont Resort Stará Lesná, Aquacity Poprad.
- ❖ Zo spomínaných zariadení majú nepochybne najväčšiu ponuku wellness služieb Aquacity Poprad, ktorej cieľová skupina je široká verejnosť s vysokou dennou návštevnosťou a Grand Hotel Permon pre hotelových hostí. V blízkom regióne je atraktívny Hotel Atrium, ktorý rozšíril hlavne ponuku pre detského návštevníka.

Šport

V oblasti voľnočasových služieb zameraných na šport pokrývajú dopyt hotely a zariadenia:

- ❖ Grand Hotel Permon Podbanské, Grand Hotel Kempinski Štrbské Pleso, Hotel Patria Štrbské Pleso, Hotel FIS Štrbské Pleso, Hotel Átrium Nový Smokovec, Horizont Resort Stará Lesná, Tenisové centrum Tatranská Lomnica, Sorea Hotel Hutník Tatranské Matliare, Aquacity Poprad, Hotel Senec, Hotel Sitno Vyhne
- ❖ Ponuka GRAND HOTELA BELLEVUE v porovnaní s uvedenými zariadeniami je najrozsiahlejšia a najmodernejšia, pričom športové aktivity mimo hotela sú ľahko dostupné vďaka výhodnej polohe v centre Vysokých Tatier.

Vo všeobecnosti konkurenčná výhoda GRAND HOTELA BELLEVUE v roku 2019 spočívala v/vo:

- ❖ veľkosti a modernom technickom vybavení kongresového centra
- ❖ centrálnej polohe
- ❖ veľkokapacitnom parkovisku
- ❖ rozsahu ponúkaných služieb pod jednou strechou

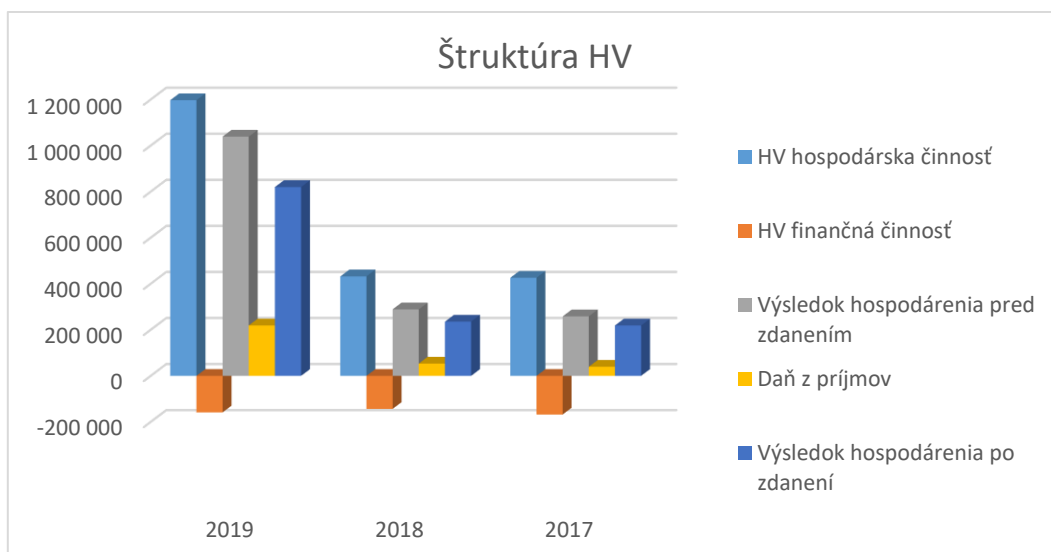


1. Vyhodnotenie podnikateľského zámeru v časti ekonomika

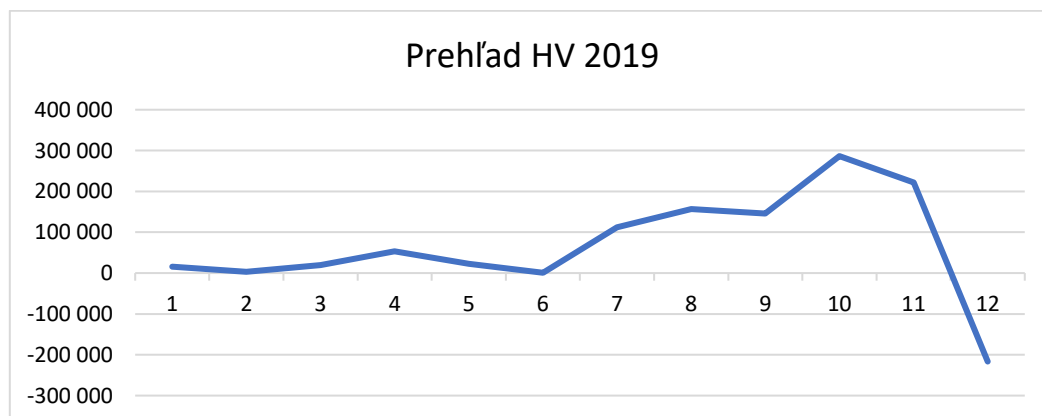
1.1. Hospodársky výsledok za rok 2019

Hospodársky výsledok spoločnosti za rok 2019 po zdanení bol zisk vo výške 819 957,84 EUR.

| Ukazovateľ | v EUR | | |
|--|-----------|----------|----------|
| | Rok 2019 | Rok 2018 | Rok 2017 |
| HV z hospodárskej činnosti | 1 197 292 | 432 072 | 426 183 |
| HV z finančnej činnosti | -158 394 | -143 444 | -167 809 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením | 1 038 898 | 288 628 | 258 374 |
| Daň z príjmov | 218 940 | 53 246 | 39 642 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení | 819 958 | 235 382 | 218 732 |



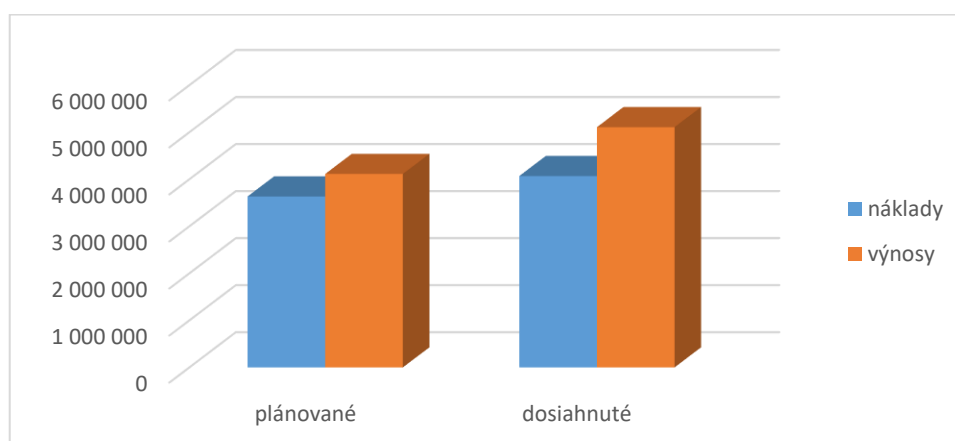
Nasledujúci graf znázorňuje vývoj hospodárskeho výsledku v priebehu roka 2019.





| Ukazovateľ | Dosiahnuté v r. 2019 | Plánované na r. 2019 | v EUR |
|------------------|----------------------|----------------------|------------|
| | | | Rozdiel |
| Náklady | 4 068 785,60 | 3 634 283,00 | 434 502,60 |
| Výnosy | 5 107 683,17 | 4 112 500,00 | 995 183,17 |
| HV pred zdanením | 1 038 897,57 | 478 217,00 | 560 680,57 |

V podnikateľskom zámere na rok 2019 sa uvažovalo o dosiahnutí výnosov vo výške 4 112 500,00 EUR. Tento zámer sme prekročili, výnosy za vlastné výkony a služby boli plánované v sume 4 060 845,00 EUR, dosiahnuté v sume 5 030 505,69 EUR.



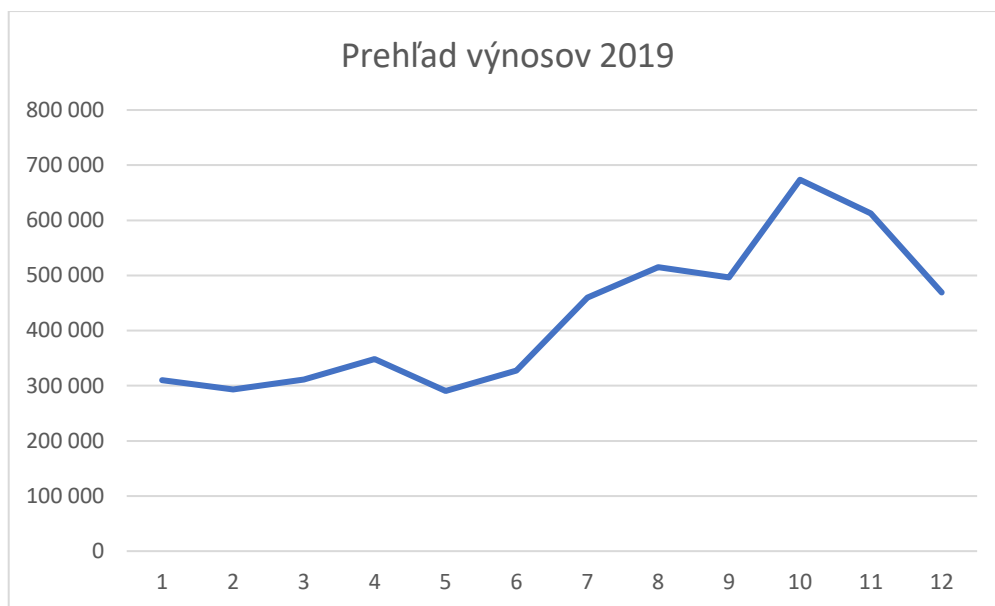
Výnosy

V roku 2019 sme dosiahli 124,20% plnenie plánu tržieb. Z pohľadu tržieb najslabším mesiacom bol február. V roku 2019 sme dosiahli izbovú obsadenosť 55,9%, čo je v porovnaní s plánovanou (55,0%) viac o 0,9%. Priemernú cenu za izbu sme dosiahli vo výške 99,21 EUR, čo je v porovnaní s plánovanou 82,8 EUR, viac o 16,41 EUR.

V priebehu roka sme vypracovávali nové ponuky balíčkov pre hostí, ktoré umožňujú relax počas víkendov, sviatkov, letných, jesenných ako aj ostatných prázdnin počas roka. Naďalej sme realizovali tematicky zamerané pobyty, napr. Športcamp, Detox, Zumba. Kongresové priestory v priebehu roka využívali firmy tiež na prezentačné výstavy svojich výrobkov – šport, elektro, bicykle. Doplnenie voľných kapacít sme realizovali cez portál Zľava dňa. Najúspešnejšími mesiacmi z pohľadu dosiahnutých tržieb boli august, október a november.

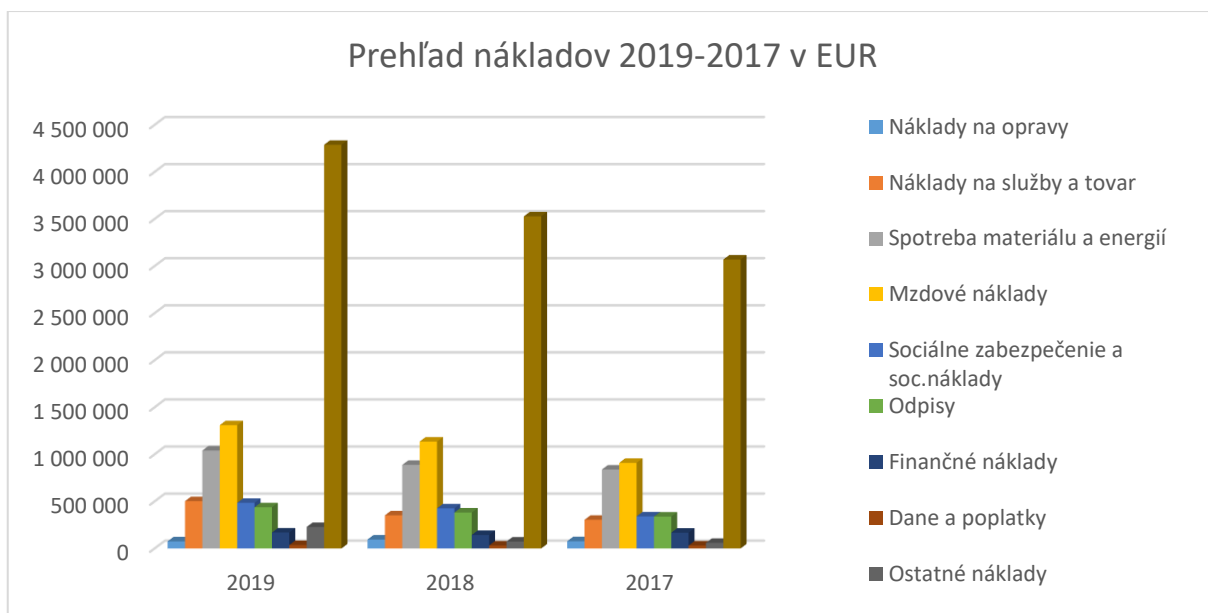
| Ukazovateľ | Rok 2019 | Rok 2018 | Rok 2017 | v EUR | |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| | | | | Rozdiel 2019/2018 | Index 2019/18 |
| Tržby za vlastné výkony | 5 030 505,69 | 3 703 025,58 | 3 221 112,64 | 1 327 480,11 | 127,00 |
| Ostatné výnosy | 77 177,49 | 60 768,47 | 66 892,85 | 16 409,02 | 135,85 |
| Výnosy celkom | 5 107 683,18 | 3 763 794,05 | 3 288 005,49 | 1 343 889,13 | 135,71 |

Nasledujúci graf znázorňuje vývoj výnosov za jednotlivé mesiace roka 2019.

Štruktúra nákladov v roku 2019

v EUR

| Ukazovateľ | Rok 2019 | Rok 2018 | Rok 2017 | Rozdiel 2019/2018 | Index 2019/18 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------|
| Náklady na opravy | 75 967,70 | 95 252,28 | 77 273,24 | -19 284,58 | 79,75 |
| Náklady na služby a tovar | 503 230,77 | 352 274,94 | 305 203,38 | 150 955,83 | 142,85 |
| Spotreba materiálu a energií | 1 041 019,94 | 888 159,71 | 838 425,31 | 152 860,23 | 117,21 |
| Mzdové náklady | 1 309 997,49 | 1 135 279,66 | 909 253,28 | 174 717,83 | 115,39 |
| Náklady na sociálne zabezpečenie a sociálne náklady | 484 823,30 | 426 476,02 | 341 131,77 | 58 347,28 | 113,68 |
| Odpisy | 437 673,85 | 382 533,16 | 338 622,70 | 55 140,69 | 114,41 |
| Finančné náklady | 169 521,72 | 143 480,56 | 167 928,42 | 26 041,16 | 118,15 |
| Dane a poplatky | 37 275,49 | 31 561,27 | 31 550,64 | 5 714,22 | 118,11 |
| Ostatné náklady | 228 215,08 | 73 394,49 | 59 884,02 | 154 820,59 | 310,94 |
| Náklady spolu | 4 287 725,34 | 3 528 412,09 | 3 069 272,76 | 759 313,25 | 121,52 |



Nasledujúci graf znázorňuje vývoj nákladov za jednotlivé mesiace roka 2019.



Za rok 2019 evidujeme v porovnaní s rokom 2018 nárast celkových **nákladov** o 759 313,25 EUR. Nárast sme zaznamenali v nákladoch na služby, spotrebe energií a materiálu, v osobných nákladoch a v odpisoch.

Významnými položkami v nákladoch spoločnosti sú náklady na energiu a materiál (24,28% z celkových nákladov), mzdové náklady (30,55% z celkových nákladov), odpisy dlhodobého majetku (10,21% z celkových nákladov), náklady na sociálne poistenie (11,31% z celkových nákladov), náklady na služby a tovar (11,74% z celkových nákladov) a finančné náklady (3,95% z celkových nákladov), ktoré súvisia so splátkami úrokov vyplývajúcich zo Zmluvy o financovaní.

Položka ostatné náklady zahŕňa:

| | v EUR |
|------------------------------------|------------|
| - iné náklady na HČ | 9 275,35 |
| - odložená a splatná daň z príjmov | 218 939,73 |



Finančná situácia

K 31.12.2019 mala spoločnosť v pokladni a ceninách 3 048,17 EUR a na bankových účtoch a prevodoch medzi účtami eviduje spoločnosť prostriedky vo výške 135 737,56 EUR.

Z hľadiska finančného hospodárenia a možných rizík treba konštatovať, že spoločnosť v roku 2019 záväzky voči daňovému úradu a voči zdravotným a sociálnej poisťovni plnila v termíne splatnosti.

Finančná situácia bola v priebehu roka 2019 stabilizovaná napriek tomu, že spoločnosť splácala svoje prevádzkové záväzky, istinu úveru a úroky z poskytnutého úveru.

Prostriedky z čerpania TÚ spoločnosť použila na rekonštrukciu hotelových izieb a wellness centra.

Pohľadávky z obchodného styku k 31.12.2019 boli v porovnaní s rokom 2018 nižšie o 18 379,76 EUR. Po lehote splatnosti sme evidovali pohľadávky vo výške 61 812,50 EUR. Prírastky a úbytky saldokonta odberateľov sa pravidelne sledujú v súlade s platnou internou smernicou o pohľadávkach. Spoločnosť tvorila opravnú položku k pohľadávkam.

| | v EUR | | | | |
|--------------------------|-----------|------------|-----------|-------------------|---------------|
| Ukazovateľ | Rok 2019 | Rok 2018 | Rok 2017 | Rozdiel 2019/2018 | Index 2019/18 |
| Pohľadávky z obch. styku | 87 174,92 | 105 554,68 | 70 537,52 | -18 379,76 | 82,59 |
| Iné pohľadávky | 18 055,88 | 6 643,19 | 6 018,28 | 11 412,69 | 271,80 |

Záväzky

Krátkodobé záväzky k 31.12.2019 predstavovali čiastku 1 300 188,37 EUR, z toho

- ❖ záväzky voči dodávateľom – 625 787,65 EUR
- ❖ prijaté preddavky – 264 927,62 EUR
- ❖ záväzky voči zamestnancom – 94 198,81 EUR splatné a splatené v januári 2020
- ❖ záväzky voči inštitúciám sociálneho zabezpečenia vo výške 57 917,48 EUR, splatné a splatené v januári 2020

Záväzky zo sociálneho fondu sú vo výške 3 402,19 EUR.

| | v EUR | | | | |
|---|------------|------------|------------|-------------------|--------|
| Ukazovateľ | Rok 2019 | Rok 2018 | Rok 2017 | Rozdiel 2019/2018 | Index |
| Záväzky ost. z obch.styku | 919 662,19 | 377 365,81 | 383 330,41 | 542 296,38 | 243,71 |
| Záväzky voči zamestnancom, orgánom SP a ZP | 152 116,29 | 122 302,32 | 101 016,01 | 29 813,97 | 124,38 |
| Záväzky voči štátnemu rozpočtu a poplatky mestu | 226 992,51 | 41 128,39 | 36 395,33 | 185 864,12 | 551,91 |
| Záväzky v rámci konsol. celku | 100 733,14 | 0,00 | 0,00 | 100 733,14 | 0,00 |
| Iné záväzky | 1 417,38 | 1 214,43 | 1 296,99 | 202,95 | 116,71 |
| Dlhodobé záväzky | 70 733,78 | 43 438,55 | 2 833,21 | 27 295,23 | 162,84 |



Zúčtovanie voči štátnemu rozpočtu:

Závázky voči štátnemu rozpočtu a poplatky mestu k 31.12.2019 predstavovali tieto položky:

- ❖ daň z pridanej hodnoty vo výške 24 756,37, splatná a splatená v januári 2020
- ❖ daň z príjmov zo závislej činnosti vo výške 13 111,14 EUR, splatná a splatená v januári 2020
- ❖ zrážková daň 17,10 EUR, splatná a splatená v januári 2020
- ❖ daň z motorových vozidiel vo výške 246,79 EUR, splatná a splatená v januári 2020
- ❖ poplatky mestu Vysoké Tatry – miestna daň za ubytovanie vo výške 8 081,00 EUR a poplatky za KO vo výške 1 320,- Eur
- ❖ daň z príjmov vo výške 179 460,11 EUR, splatná a splatená v októbri 2020

Pohľadávky voči štátnemu rozpočtu (voči daňovému úradu) spoločnosť k 31.12.2019 neeviduje.

Prehľad úverového zaťaženia spoločnosti k 31.12.2019:

| v EUR | | | | | |
|------------------------------------|-------|------------------------|---------|---------------------|---------------------|
| Názov položky | Vznik | Pôvodná úroková miera | Splatný | Stav 01.01.2019 | Stav 31.12.2019 |
| Zmluva o financovaní č. 23/ZF/2017 | 2017 | Fixná sadzba 2,8% p.a. | 2027 | 4 763 077,07 | 6 458 943,54 |
| Spolu | | | | 4 763 077,07 | 6 458 943,54 |

V roku 2017 bol spoločnosti poskytnutý úver na základe Zmluvy o financovaní uzatvorenej so VÚB, a.s.. Splátky istiny úveru VÚB, a.s. sú splatné v štvrtročných intervaloch. V priebehu roka došlo k navýšeniu úveru z dôvodu financovania rekonštrukcie z úverových zdrojov.

1.2. Rekonštrukcia a opravy

V priebehu roka 2019 spoločnosť realizovala nevyhnutné opravy a pokračovala v investíciách v hotelovej časti B – rekonštrukcia hotelových izieb a wellness centra. V priebehu roka 2019 bolo zrekonštruovaných 40 izieb.

| v EUR | | | |
|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Názov majetku | Obstarávacia cena 01.01.2019 | Prírastky / úbytky rok 2019 | Obstarávacia cena 31.12.2019 |
| Software | 18 406,52 | 4 247,00 | 22 653,52 |
| Pozemky | 215 806,32 | | 215 806,32 |
| Budovy, haly | 13 412 233,41 | 1 185 293,65 | 14 597 527,06 |
| Samostatné hnutelné veci | 2 394 886,66 | 277 037,67 | 2 671 924,33 |
| Ostatný hmotný majetok | 630,68 | | 630,68 |

Dlhodobý hnutelný aj nehnuteľný majetok bol v roku 2019 poistený v spoločnosti Union poisťovňa, a.s., Bratislava. Za rok 2019 predstavuje poistenie čiastku 5 150,27 EUR.



Za obdobie roku 2019 spoločnosť uhradila na dani z nehnuteľnosti čiastku 21 880,46 EUR, daň z motorových vozidiel vo výške 246,79 EUR, poplatky za vývoz komunálneho odpadu 6 864,00 EUR. Odvodová povinnosť za miestnu daň za ubytovanie bola v celkovej hodnote 51 327,- EUR.

1.3. Vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie

Hlavný predmet činnosti spoločnosti – hotelové, kongresové a reštauračné služby majú len minimálny vplyv na životné prostredie. Komunálny a biologický odpad spoločnosť pravidelne likviduje v súlade so všetkými príslušnými normami a plne v súlade s platnou legislatívou.

1.4. Účtovná závierka za účtovné obdobie od 1. 1. 2019 - 31. 12. 2019

Daňové priznanie k dani z príjmov právnických osôb za rok 2019 bolo podané dňa 16.10.2020 elektronicky. Základ dane uvedený v daňovom priznaní po odpočte daňovej straty bol 948 286,25 EUR.

Za rok 2019 bola vypočítaná daň 199 140,11 Eur, po zohľadnení uhradených preddavkov spoločnosť platila daň vo výške 179 460,11 EUR. Spoločnosti vzniká povinnosť v roku 2020 platiť mesačné preddavky na daň.

Správnosť účtovníctva overil audítor Ing. Mária Schreterová, o čom svedčí **správa audítora s výrokom bez výhrad**, ktorá je súčasťou účtovnej závierky.

1.5. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevynakladá žiadne náklady na výskum a vývoj, nakoľko sa v rámci svojej podnikateľskej činnosti nezaobera výskumom ani vývojom nových postupov alebo produktov.

1.6. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2019

Spoločnosť dosiahla v roku 2019 účtovný zisk v celkovej výške 819 957,84 EUR. O naložení s týmto ziskom rozhodne valné zhromaždenie. Návrh na rozdelenie HV je prílohou Výročnej správy 2019.

1.7. Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny týkajúce sa COVID-19. V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a negatívne ovplyvnil mnoho krajín. Vývoj pandémie postihol spoločnosť extrémne, opatreniami vlády boli kvôli zastaveniu šírenia nákazy uzatvorené prevádzky hotelov a reštaurácií, v dôsledku čoho došlo k úplnému výpadku tržieb. Tieto skutočnosti negatívne ovplyvnia hospodársky vývoj za rok 2020. Manažment spoločnosti podnikne všetky možné kroky na zmiernenie negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov zvýšenými obchodnými aktivitami.

1.8. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

V súvislosti s celosvetovou pandemiou COVID-19 bolo prevádzkovanie hotela v obmedzenom režime. Počas celého obdobia vedenie spoločnosti sledovalo prijaté opatrenia vládou SR na základe odporúčaní ÚKŠ SR a zabezpečilo ich striktné dodržiavanie.

1.9. Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

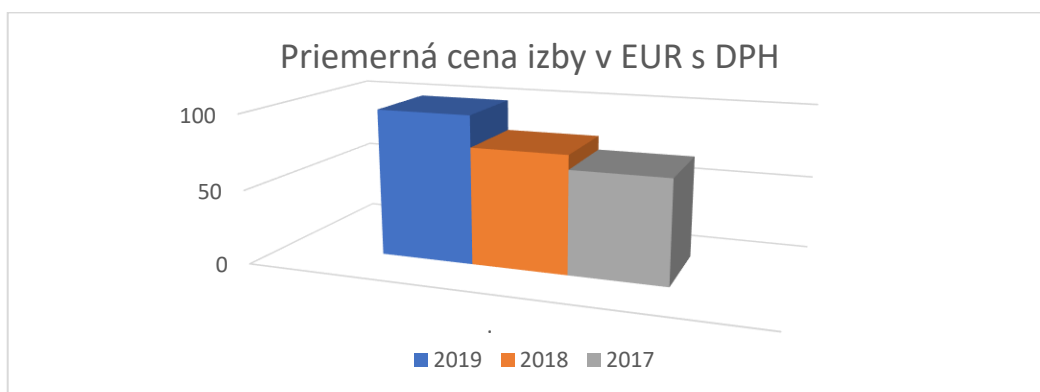


2. Vyhodnotenie podnikateľského zámeru 2019 v časti obchod a marketing

Plánované ročné využitie izbovej kapacity na rok 2019 bolo stanovené na 55,00 %. V sledovanom roku 2019 sme však dosiahli priemernú izbovú obsadenosť 55,94 %.

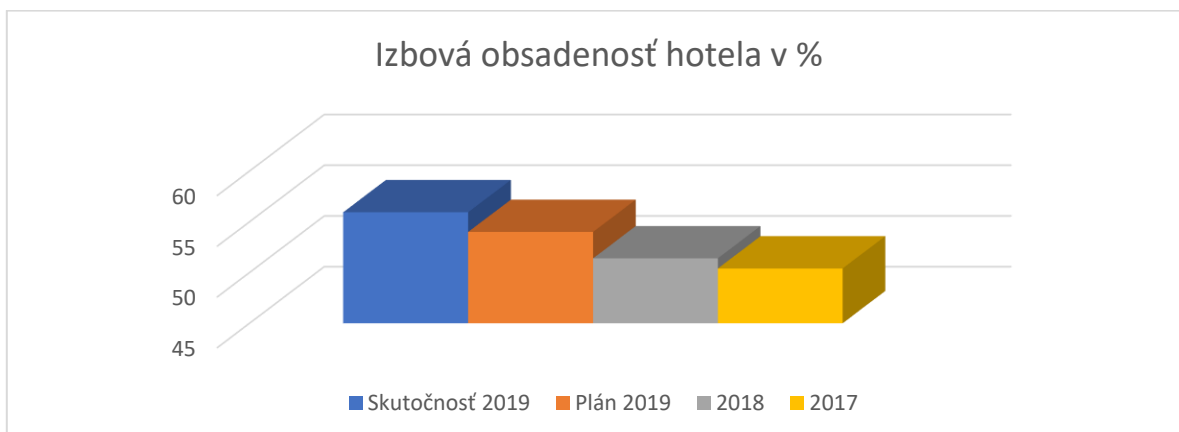
Vývoj priemernej ceny za izbu v rokoch 2019 - 2017:

| | Skutočnosť 2019 | Plán 2019 | Skutočnosť 2018 | Plán 2018 | Skutočnosť 2017 |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Priemerná cena izby v EUR s DPH | 124,90 | 82,80 | 78,35 | 70,00 | 68,94 |



Izbová obsadenosť hotela v rokoch 2019 – 2017:

| Mesiac / Rok | Skutočnosť 2019 | Plán 2019 | 2018 | 2017 |
|--------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| Ročný priemer v % | 55,94 | 55,00 | 51,40 | 50,40 |



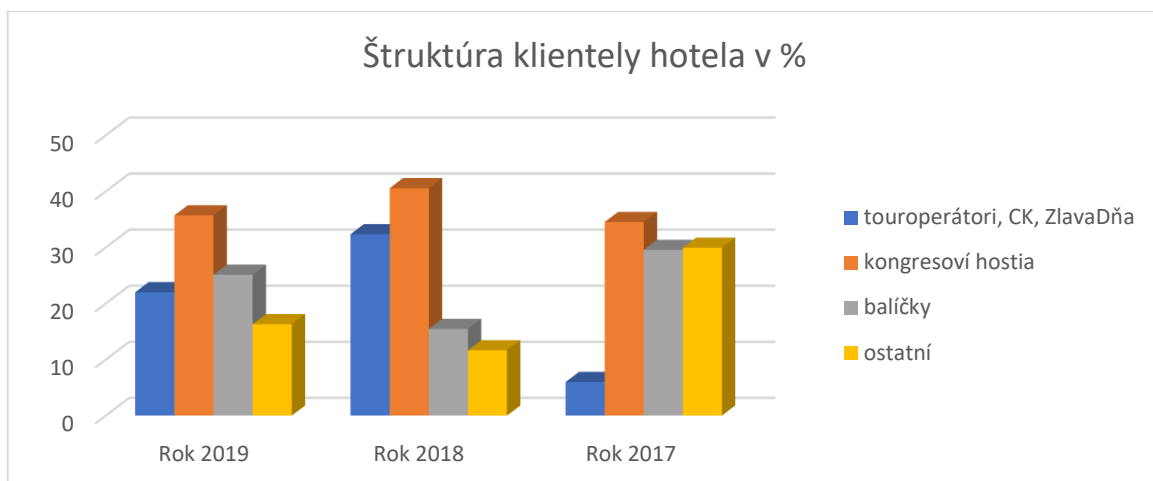


Hotelu sa podarilo navýšiť priemernú obsadenosť o 4,54% oproti minulému roku. V letných mesiacoch v porovnaní s predchádzajúcim rokom evidujeme nižšiu obsadenosť z dôvodu zvýšenia ceny za ubytovanie pre CK. Vďaka tomu sa nám druhý ukazovateľ – priemernú cenu za izbu podarilo v porovnaní s plánovanou výškou priemernej ceny prekročiť o 50,85%, čo je v číselnom vyjadrení o 42,10€ viac s plánovanou priemernou cenou. Na takéto skutočne rapídne zvýšenie cien izby mala vplyv aj masívna rekonštrukcia hotela, dopyt po ubytovaní v regióne, či príspevky na rekreačné poukážky.

Positívne hodnotíme nárast priemernej dĺžky pobytu, čo zvyšuje rentabilitu hotela.

Štruktúra klientely hotela podľa prenocovaní v roku 2019 - 2017:

| | Rok 2019 | Rok 2018 | Rok 2017 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| touropératori, CK, ZlavaDňa | 13 209 (22,86%) | 16 544 (32,35%) | 2 939 (5,99%) |
| MICE klientela | 20 647 (35,71%) | 18 158 (40,56%) | 16 930 (34,52%) |
| pobytové balíčky | 14 530 (25,12%) | 9 380 (15,45%) | 14 493 (29,55%) |
| ostatní | 9 434 (16,31%) | 6 225 (11,64%) | 14 678 (29,94%) |



Skupinou s najväčším počtom prenocovaní boli aj v roku 2019 kongresoví hostia, ktorých naďalej považujeme za kľúčových. V tomto kritériu sme zvýšili ich počet o 13,70%.

Oproti minulému roku zaznamenávame podstatne vyšší nárast predaja prostredníctvom pobytových balíkov. Darilo sa nám klientov z portálu zlavadna.sk osloviť priamo cez naše vlastné predajné hotelové kanály, čím sme sa dokázali vyhnúť značným províziám. Taktiež vďaka marketingovým nástrojom sme efektívnejšie predávali pobytové balíky priamo cez novovytvorené rezervačné oddelenie pre individuálnu klientelu.

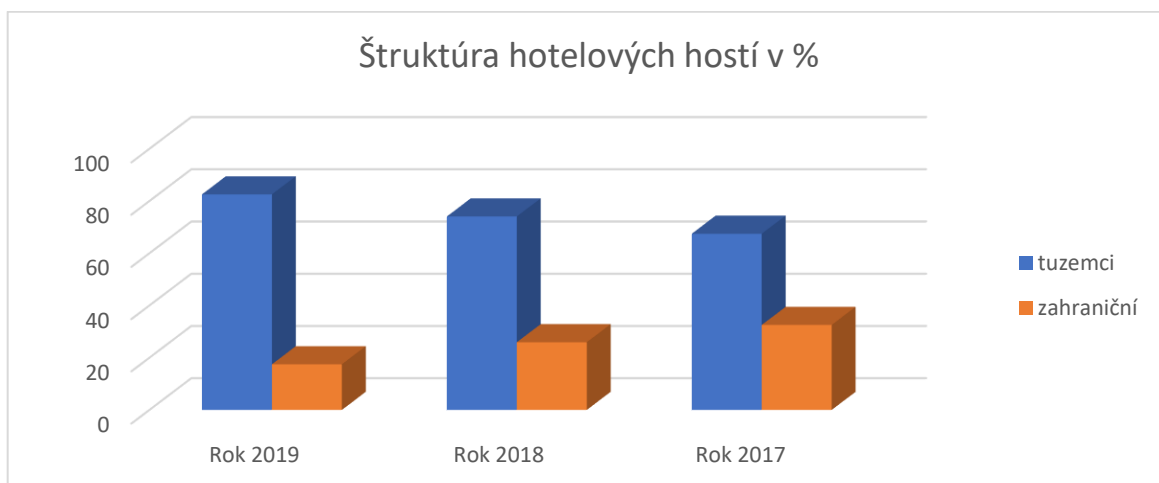


Štruktúra hotelových hostí v roku 2019 - 2017 podľa krajín:

| | Rok 2019 | Rok 2018 | Rok 2017 |
|------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| tuzemci | 21 569 (82,53%) | 15 770 (74,07%) | 13 337 (67,46%) |
| zahraniční | 4 564 (17,47%) | 5 518 (25,93%) | 6 432 (32,54%) |

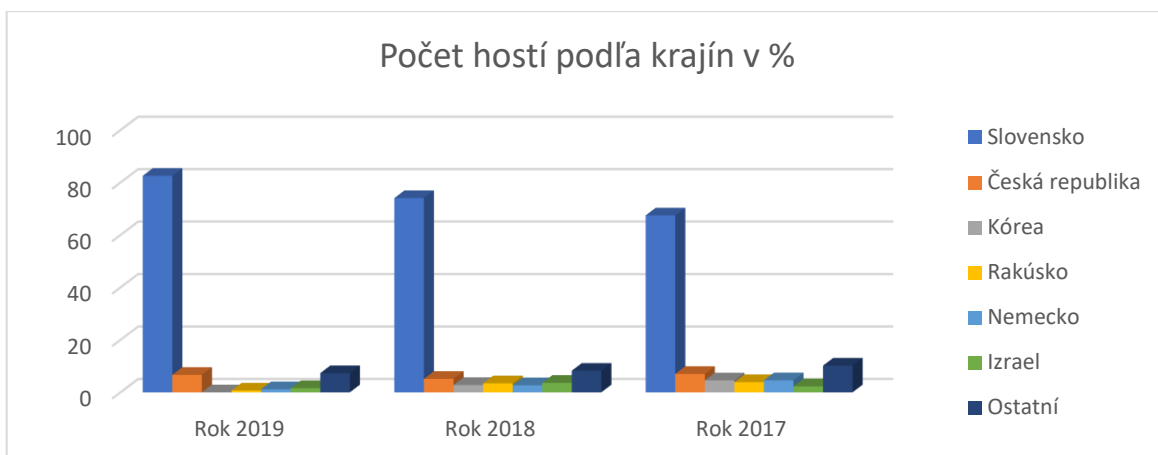
Počet zahraničných hostí poklesol už druhý rok po sebe o necelých osemnásť percent. Úplne sme stratili klientelu z Kórei, Rakúska a nemeckých turistov ubudlo skoro o polovicu.

Počet tuzemských hostí nám však rapidne vzrástol, a to o 36,77%, čo môže mať za následok aj zavedenie vládou vytvorených rekreačných poukazov pre zamestnancov a efektívnejšie marketingové riadenie hotela. Priemerná cena u týchto klientov je podstatne vyššia ako u zahraničnej klientely, čo vedie spoločnosť k vyššej rentabilite.



Počet hostí podľa krajín 2019 - 2017

| | Rok 2019 | Rok 2018 | Rok 2017 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Slovensko | 21 569 (82,53%) | 15 770 (74,07%) | 13 337 (67,46%) |
| Česká republika | 1 738 (6,66%) | 1 091 (5,13%) | 1 387 (7,02%) |
| Kórea | 0 | 591 (2,78%) | 902 (4,56%) |
| Rakúsko | 184 (0,70%) | 732 (3,44%) | 768 (3,88%) |
| Nemecko | 314 (1,20%) | 577 (2,71%) | 904 (4,58%) |
| Izrael | 418 (1,60%) | 773 (3,63) | 457 (2,30%) |
| Ostatní | 1 910 (7,31%) | 1 754 (8,24%) | 2 014 (10,20%) |



Počet prenocovaní podľa krajín 2019 – 2017

| | Rok 2019 | Rok 2018 | Rok 2017 |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Slovensko | 45 206 (78,29%) | 31 683 (62,96%) | 28 911 (58,26%) |
| Česká republika | 4 756 (8,24%) | 3 219 (6,40%) | 4 346 (8,76%) |
| Poľsko | 884 (1,53%) | 1 713 (3,40%) | 2 251 (4,50%) |
| Nemecko | 1 253 (2,17%) | 1 857 (3,69%) | 3 443 (6,90%) |
| Rakúsko | 523 (0,90%) | 2 701 (5,37%) | 2 653 (5,35%) |
| Izrael | 1 460 (2,52%) | 3 710 (7,40%) | 2 052 (4,18%) |
| Ostatní | 3 666 (6,35%) | 5 430 (10,78%) | 5 966 (12,05%) |

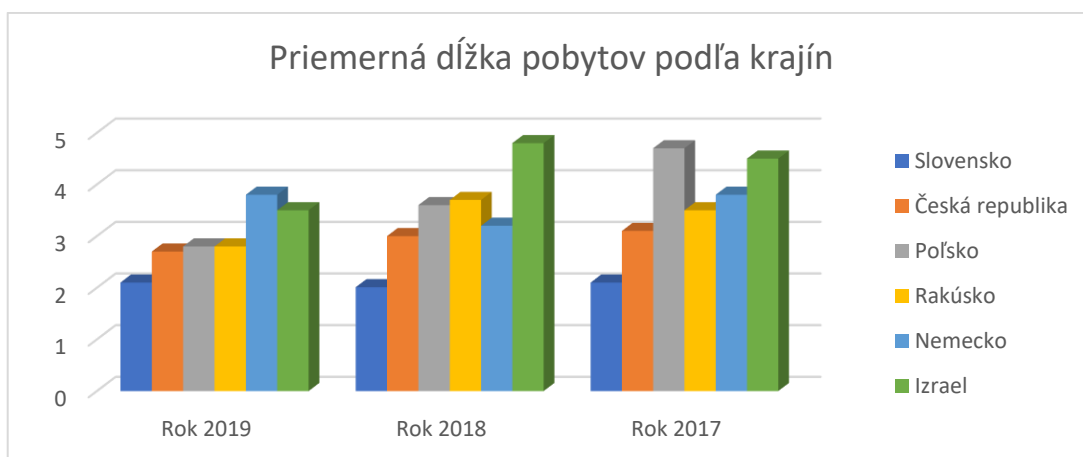




Celkový počet prenocovaní v roku 2019 bol 57 838. Medziročný nárast v absolútnom vyjadrení je o 7 525. Za takýto nárast prenocovaní sa zaslúžili hostia predovšetkým zo Slovenska a Čiech. Ostatná zahraničná klientela zaznamenala zníženie počtu prenocovaní. Podarilo sa nám zladať realizáciu jednotlivých eventov predovšetkým v mesiacoch október a november, čím sme dokázali zrealizovať viac podujatí. Takisto marketingovými impulzmi sme podporili aj predaj pred Vianocami.

Priemerná dĺžka pobytu podľa krajín 2019 -2017

| | Rok 2019 | Rok 2018 | Rok 2017 |
|-----------------|----------|----------|----------|
| Slovensko | 2,1 | 2,0 | 2,1 |
| Česká republika | 2,7 | 3,0 | 3,1 |
| Poľsko | 2,8 | 3,6 | 4,7 |
| Rakúsko | 2,8 | 3,7 | 3,5 |
| Nemecko | 3,8 | 3,2 | 3,8 |
| Izrael | 3,5 | 4,8 | 4,5 |



Z predchádzajúcich tabuliek a grafov vyplýva, že dochádza k zníženiu návštevnosti zahraničnej klientely. Tieto zmeny súvisia najmä s navýšením cien pri skupinovej turistike. Cestovné agentúry z Nemecka a východnej Ázie nie sú ochotné zmeny cien akceptovať. Podarilo sa nám tento pokles nahradiť tuzemskou klientelou. Stále však pracujeme na komunikácii s klientelou z Izraela. Tento trh pre nás je však novým, a počet prenocovaní súvisí aj s novými zriadenými leteckými linkami do blízkych letísk. Spomedzi všetkých zahraničných hostí majú aj najvyššiu priemernú dĺžku pobytu.

**Štatistické ukazovatele (medziročné porovnanie):**

| | UKAZOVATEĽ | 2019 | 2018 | 2017 | 2019/18 INDEX |
|-----|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| 1. | POČET IZIEB | 150 | 140 | 140 | 107,14% |
| 2. | POČET STÁLÝCH LÔŽOK | 332 | 273 | 273 | 121,61% |
| 3. | POČET PRÍSTELOK | 154 | 81 | 81 | 190,12% |
| 4. | POČET LÔŽKODNÍ | 118 415 | 100 186 | 99 645 | 118,19% |
| 5. | POČET IZBODNÍ | 51 101 | 51 097 | 51 100 | 100,01% |
| 6. | POČET OBSADENÝCH IZIEB | 28 584 | 26 251 | 25 675 | 108,88% |
| 7. | POČET HOSTÍ CELKOM | 26 133 | 21 288 | 19 769 | 122,76% |
| 8. | Z TOHO CUDZINCOV | 4 564 | 5 518 | 6 432 | 82,71% |
| 9. | % ZAHRANIČNÝCH | 17,46% | 25,92% | 32,50% | 67,36% |
| 10. | POČET PRENOCOVANÍ | 57 838 | 50 313 | 49 040 | 114,95% |
| 11. | Z TOHO CUDZINCOV | 12 632 | 18 630 | 20 580 | 67,80% |
| 12. | % ZAHRANIČNÝCH | 21,84% | 37,02% | 42,00% | 58,99% |
| 13. | % VYUŽITIA LÔŽKOVEJ KAPACITY | 48,84% | 50,22% | 49,40% | 97,25% |
| 14. | % VYUŽITIA IZBOVEJ KAPACITY | 55,94% | 51,40% | 50,40% | 108,83% |
| 15. | PRIEMERNÁ DĹŽKA POBYTU | 2,21 | 2,36 | 2,48 | 93,64% |
| 16. | PRIEMERNÁ CENA ZA LÔŽKO | 61,73 | 40,88 | 35,45 | 151,00% |
| 17. | PRIEMERNÁ CENA ZA IZBU | 124,9 | 78,35 | 68,94 | 159,41% |
| 18. | TRŽBY CELKOM v EUR s DPH | 5 735 298 | 4 413 335 | 3 848 546 | 129,95% |
| 19. | TRŽBY UBYTOVANIE v EUR s DPH | 3 232 782 | 2 033 735 | 1 738 486 | 158,96% |
| 20. | TRŽBY OSTATNÉ v EUR s DPH | 2 502 516 | 2 379 600 | 2 110 061 | 105,16% |
| 21. | PODIEL TRŽIEB ZA UBYTOVANIE | 56,36% | 46,08% | 45,20% | 122,31% |



Zhodnotenie marketingovej komunikácie v roku 2019

Spoluprácu s profesionálnou marketingovou agentúrou sme začali v polovici roka, v júni. Hlavnými nástrojmi, ktoré majú v správe je platená reklama na Google, Facebook a Mailchimp. Vytvorenie spolupráce nadväzuje na začiatok masívnej rekonštrukcie celého hotelového komplexu a jeho zviditeľnenie medzi potencionálnymi klientmi.

Modernizácia brandu, zmena stratégie marketingu a obchodu hotela z klientov zahraničných cestovných agentúr a skupinových zájazdov na tuzemcov a predovšetkým mladé páry a rodiny s deťmi nás viedla k agresívnej kampani na sociálnych sieťach, online marketingu a banerovej reklame predovšetkým na Slovensku. Prispôsobili sme sa aj vďaka veľmi využívaným rekreačným poukazom a tým zmenených požiadavkám klientov.

Platená reklama na Google je tretím zdrojom s najvyšším počtom transakcií. Na prvom mieste je priamy zdroj a druhá je organická návštevnosť.

Pri platenej reklame na Google najviac fungovalo platené vyhľadávanie, ktoré prinieslo najviac transakcií. Pomocou banerovej reklamy sme zas formovali a vytvárali povedomie o značke.

Primárnym cieľom komunikácie je získať rezervácie cez webovú adresu hotela. Sekundárne vyhodnocujeme odoslanie nezáväzných formulárov a kliknutia na tel. číslo a email.

Google reklama

Minulý rok sme mali spustené kampane vo vyhľadávaní, banerové kampane a video kampane na Youtube.

Kampane vo vyhľadávaní

V kampaniach vo vyhľadávaní sme sa orientovali na brandové kľúčové slová a generické (všeobecné). Počet zhladnutí brandových slov bola priamo úmerná zapamätaniu značky u našej cieľovej skupiny. Pri generických kľúčových slovách sme sa orientovali na výrazy spojné so špecifikáciami hotela a jeho službami (hotel v tatrách, hotel na konferencie, luxusný hotel v tatrách).

Kampane sme optimalizovali na základe stanovených cieľov, primárne na rezervácie.

Kampane v obsahovej sieti

Nakoľko je podpora brandingu BELLEVUE**** takisto dôležitá využili sme banerovú reklamu na Google. Pri optimalizácii a vyhodnocovaní úspešnosti kampaní v obsahovej sieti sme sa zamerali na mieru preklikovosti (ako banery zaujali a užívatelia na ne klikali) a takisto aj na priemernú cenu za kliknutie.

Cielenie banerov je nastavené na základe kľúčových slov v obsahovej sieti a nákupných úmyslov. Cielenie dopĺňa remarketing, ktorý takisto využívame či už formou klasických banerov alebo aj dynamických. Najlepšie fungovalo z hľadiska preklikovosti remarketingové cielenie, cielenie podľa nákupných úmyslov a cestovatelia.

Mailchimp

V priebehu roka sme odosielali pravidelné newslettere s intenzitou 1x/mesiac, v poslednom kvartáli roka 2019 sme pripravili nový koncept mailingu, v ktorom sa vytvorili pravidelné sekcie a taktiež sme zvýšili intenzitu zasielania na 2x/mesiac (x2 segmenty odberateľov - v niektorých prípadoch sa témy v oboch segmentoch prekrývajú). Tento koncept je navrhnutý ako mini-magazín o hoteli, kde v úvode sa komunikuje aktuálne téma aj s preklikom na stránku, nasleduje ju aj banner na aktuálnu udalosť (v prípade, ak udalosť nie je naplánovaná, vkladáme upravený PPC kampaňový banner) a ďalej sa nachádzajú sekcie "V našom hoteli", v ktorej sa vždy



predstaví jedna z častí hotela a sekcia "Tip na výlet", kde sú podľa sezóny vyberané výlety/atrakcie v okolí hotela - slúžia ako pridaná hodnota v inak produktovom mailingu.

Newsletter je navrhnutý tak, aby zvyšoval povedomie o značke, komunikoval aktuálne témy a propagoval vybrané pobytové balíky, resp. udalosti v hoteli.

Prítomný je výrazný, ale nevtieravý branding, taktiež spĺňa kritériá dizajn manuálu.

Plány na rok 2020

Prioritou pre rok 2020 bude sledovanie výkonnosti kampaní s dôrazom na štatistiky nákupov elektronického obchodu. Zároveň sa chceme orientovať na Facebook reklamu, ktorá má vysoký potenciál.

Nové kampane

Pre obsahovú sieť na Google chceme nastaviť dynamické a animované reklamy. Sú trendy a viac funkčné ako len statické.

V rámci Facebooku by sme chceli spustiť dynamické reklamy, ktoré by do formátu carousel pridávali konkrétnu izbu, ktorú si používateľ nedávno pozeral na webe.

Mailchimp

V roku 2020 plánujeme pokračovať v nastavenej komunikácii s intenzitou 2x/mesiac (x2 segmenty, v ktorých sa v niektorých prípadoch témy prekrývajú).

Taktiež plánujeme pokračovať s nastaveným vizuálom a reagovať na aktuálne ponuky hotela. Samozrejmosťou je sezóna, v ktorej sa predmetný mailing pripravuje.

Horný Smokovec, 04.07.2020

Mgr. Adrián Vološin
predseda predstavenstva

Ing. Roman Murár
člen predstavenstva