

## DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

štatutárnemu orgánu a spoločníkom spoločnosti  
k výročnej správe spoločnosti

**Accor-Pannonia Slovakia, s.r.o.**  
za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2019

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Accor-Pannonia Slovakia, s.r.o. (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2019, uvedenú na stranách 8 – 42 priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 26. júna 2020 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

### **Správa z auditu účtovnej závierky**

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Accor-Pannonia Slovakia, s.r.o., so sídlom Zámocká 38, Bratislava, 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 audítorských 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 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“) 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 audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### *Zdôraznenie skutočnosti*

Upozorňujeme na článok O. poznámok účtovnej závierky, v ktorom sa opisujú skutočnosti po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, v súvislosti s finančnými dopadmi, ktoré spôsobili opatrenia s COVID19. V rámci tejto skutočnosti náš názor nie je modifikovaný.

#### *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*

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 audítorských 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 zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti 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 nesprávnosti v dôsledku podvodu 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 informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe - dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš 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.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- 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, 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, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

21. júla 2020

Prievidza, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:  
PKF Slovensko s.r.o.  
Nábr. Sv. Cyrila 47, Prievidza  
Licencia UDVA č. 40

*PKF Slovensko s.r.o.*



Zodpovedný audítor:  
Ing. Dagmar Gombarčíková, CA  
Licencia číslo 1033

*Dagmar Gombarčíková*

# **VÝROČNÁ SPRÁVA**

**spoločnosti Accor-Pannonia Slovakia, s. r. o.  
za rok 2019**

21. júla 2020

## Všeobecné údaje o spoločnosti

Accor-Pannonia Slovakia, s.r.o.  
Zámocká 38  
811 01 Bratislava

Spoločnosť Accor-Pannonia Slovakia, s.r.o. bola založená 7. októbra 2002 a do Obchodného registra bola zapísaná 29. októbra 2002 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 27608/B).

Hlavnou náplňou činnosti spoločnosti je poskytovanie ubytovacích služieb v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach.

## Výsledok hospodárenia a ekonomické údaje

Spoločnosť za rok 2019 dosiahla tržby za poskytovanie ubytovacích služieb v celkovej výške 6 239 409 EUR.

Spoločnosť mala v evidencii 54 stálych zamestnancov k 31.12.2019 a dosiahla zisk vo výške 4 003 064 EUR.

Prehľad súvahových položiek	2018	2019
<b>Štruktúra aktív (vybrané položky)</b>		
Neobežný majetok	152 086	150 779
Obežný majetok	2 950 708	8 161 742
Krátkodobé pohľadávky	707 613	701 425
Finančné účty	2 214 339	7 434 293
<b>Spolu aktíva</b>	<b>3 175 699</b>	<b>8 395 748</b>
<b>Štruktúra pasív (vybrané položky)</b>		
Vlastné imanie	2 179 669	6 182 734
z toho: základné imanie	6 104 966	6 104 966
zmena základného imania	0	0
Závazky	985 317	2 208 423
z toho: krátkodobé záväzky	605 360	1 486 733
<b>Spolu pasíva</b>	<b>3 175 699</b>	<b>8 395 748</b>

Prehľad o hospodárení	2018	2019
Tržby z predaja služieb	5 655 673	6 239 409
Náklady na hospodársku činnosť	5 279 710	5 766 964
Pridaná hodnota	2 038 898	2 237 096
Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti	494 225	5 134 303
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-79 529	-80 786
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	369 080	4 003 064
Výsledok hospodárenia pred zdanením	414 696	5 053 517
Výsledok hospodárenia po zdanení	369 080	4 003 064

celková likvidita v % (podiel obežného majetku ku krátkodobým záväzkom)	487%	549%
--	------	------

### Dôvody nárastu zisku

Čisté tržby vzrástli celkovo o 10% v závislosti na raste priemernej ceny o 17% aj cez pokles obsadenosti o 3 percentné body. Celkový výnos na izbu k dispozícii sa navýšil o 11% oproti roku 2018.

Zisk je ovplyvnený výnosmi z mimoriadnej činnosti a to predajom podielu Accoru za 4 519 tis. EUR na základe zmluvy SPA zo dňa 31.10.2019.

Spoločnosť nepredpokladá významné riziká, ktoré by mohli vzniknúť z jej činnosti.

### Kúpa nehnuteľnosti Hotel Mercure Bratislava

Dňa 25. Októbra 2016, spoločnosti Accor-Pannonia Slovakia, s.r.o. a Invesco Bratislava Hotel Investment, a.s. spísali Zmluvu o zámere kúpiť nehnuteľnosť, v ktorej sídli hotel Mercure v Bratislave.

Po podpise Letter of Intent sa zmluvné strany spolu dohodli o úschove na základe uloženého vkladu vo výške 500 000 EUR spoločnosťou Accor-Pannonia Slovakia, s.r.o. v UniCredit Bank v Bratislave dňa 31. Decembra 2016. V prípade neúplnosti transakcie dňa 30. júna 2019 banka uvoľní celú čiastku spoločnosti Accor-Pannonia Slovakia s.r.o. Predĺženie splatnosti do 30.06.2020 z pôvodnej splatnosti do 30.06.2019, bolo urobené na základe dodatku k zmluve č. 2.

Zmluvné strany predpokladali ukončenie transakcie do konca januára 2019, ale transakciu nebolo možné ukončiť z dôvodu prebiehajúcich súdnych konaní. Zmluvné strany si stále želajú dokončiť transakciu čo najskôr, ako to bude možné. Preto zmluvné strany diskutujú o obnovení dokumentu s cieľom podpísať predĺženie platnosti LOI a zmluvy o úschove pred 30. júnom 2020.

### Predpokladaný vývoj

Spoločnosť v ďalšom období predpokladá pokračovať v rovnakej činnosti ako v roku 2019.

### Návrh na vysporiadanie zisku

Dosiahnutý zisk v sume 4 003 064 EUR za rok 2019 bude použitý na vyrovnanie strát minulých rokov.

### Doplňujúce údaje

- Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.
- Spoločnosť nemá vlastnú výskumnú, resp. vývojovú základňu a v roku 2019 neinvestovala finančné prostriedky do výskumu a vývoja.
- Spoločnosť nenadobúdala dočasné listy a obchodné podiely, resp. akcie.

## **Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa**

Kúpa nehnuteľnosti hotela Mercure Bratislava nie je ešte uzavretá. Pre viac informácií si pozrite časť Kúpa nehnuteľnosti hotela Mercure Bratislava. Po 31. decembri 2019 nedošlo k žiadnym ďalším významným udalostiam.

Kúpa nehnuteľnosti nieje ukončená, stále v procese.

Ku dňu 20.03.2020 vyhlásila vláda SR na celom území Slovenskej Republiky núdzový stav a prijala opatrenie obmedzujúce šíreniu vírusu Covid19. Medzi tieto obmedzenia patrí uzatvorenie štátnych hraníc pre občanov cudzích štátov, vyhlásenie štrnásťdňovej karantény pre všetkých občanov vracajúcich sa zo zahraničia a tiež zákaz predaja ubytovacích služieb s výnimkou už ubytovaných hostí a to do doby ich návratu. Tieto opatrenia mali a majú zásadný vplyv na Hospodársky výsledok roka 2020.

Vedenie posúdilo nasledujúce prevádzkové riziká, ktoré môžu mať nepriaznivý dopad na Spoločnosť:

- Dlhodobý nedostatok zamestnancov,
- Recesia slovenskej ekonomiky a pokles tržieb Spoločnosti z predaja ubytovacích služieb a celkových tržieb o viac než 25% v roku 2020 oproti roku 2019.

Za účelom zníženia rizík vyplývajúcich z potenciálne nepriaznivých scénarov začalo vedenie zavádzať konkrétne opatrenia, medzi ktoré patria najmä:

- Zavedenie práce z domu na základe princípov pravidelného striedania a to pre podstatnú časť administratívnych pracovníkov,
- Uzatvorenie všetkých svojich hotelov a ich postupné otváranie na základe dopytu,
- Prevádzkari hotelov boli preškolení v dodržiavaní prísnych preventívnych opatrení hlavne udržiavania odstupu od ľudí,
- Úprava rozsahu činností Spoločnosti v reakcii na možný pokles dopytu po prémiových produktoch, ktoré spoločnosť ponúka.

Podľa názoru vedenia podporujú vyššie uvedené faktory tvrdenie, že Spoločnosť bude mať dostatok prostriedkov, aby mohla pokračovať vo svojej činnosti po dobu najmenej 12 mesiacov od dát účtovnej závierky. Vedenie dospelo k záveru, že v dôsledku širokej škály možných záverov, ktoré boli posudzované pri vytváraní tohto úsudku, nevzniká významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli zásadným spôsobom spochybnit schopnosť skupiny nepretržite trvať.

Vedenie však nemôže vylúčiť eventualitu, že predĺženie súčasných opatrení, znovuzavedenie či sprísnenie uzávierok alebo ich následný negatívny dopad na ekonomické prostredie, v ktorom spoločnosť pôsobí, bude mať negatívny vplyv na spoločnosť, jej finančnú situáciu a výsledok hospodárenia v strednodobom a dlhodobom horizonte. Vedenie spoločnosti situáciu naďalej starostlivo sleduje a bude reagovať tak, aby zmiernilo dopad týchto udalostí a okolností podľa aktuálneho vývoja.

Finančné výkazy k 31.12.2019 a správa audítora k auditu za rok 2019 sú súčasťou tejto výročnej správy.

Táto výročná správa bola pripravená za účelom poskytnúť verný a pravdivý obraz o spoločnosti.

Vo Varšave

dňa 21.7.2020



Mr. Dominik Andrzej Soltysik  
konateľ spoločnosti