

EUROCOM Investment, s.r.o.



BEŠEŇOVÁ
TERMÁLNE SRDCE LIPTOVA



Dátum zostavenia: 29. 07. 2022

Dátum schválenia:

Predkladajú:

Peter Kolenčík, Ing. Róbert Šmitala
konatelia



OBSAH

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	4
1.1. Spoločnosť zostavujúca výročnú správu.....	4
1.2. Hlavné predmety činnosti.....	4
1.3. Štatutárne orgány Spoločnosti.....	4
1.4. Štruktúra spoločníkov.....	4
 2. SPRÁVA RIADITEĽOV (KONATEĽOV) SPOLOČNOSTI ZA ROK 2021.....	5
 3. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA SPOLOČNOSTI.....	11
3.1. Vznik Spoločnosti a zhodnotenie predchádzajúcich rokov.....	11
3.2. Postavenie Spoločnosti na trhu.....	16
3.3. Rozvojové plány.....	17
 4. FINANČNÉ HOSPODÁRENIE.....	18
4.1. Vybrané údaje z Účtovnej závierky r. 2019 – 2021.....	18
 5. ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ.....	18
 6. INFORMÁCIA O VÝZNAMNÝCH RIZIKÁCH A NEISTOTÁCH, KTORÝM JE SPOLOČNOSŤ VYSTAVENÁ	19
 7. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA	19
 8. INÉ DOLEŽITÉ INFORMÁCIE.....	20
 9. NÁVRH NA ROZDELENIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA	20

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Spoločnosť zostavujúca výročnú správu

Dátum zostavenia: 31.05.2022

Dátum schválenia:

Predkladá: Peter Kolenčík, Ing. Róbert Šmitala - konatelia Spoločnosti

Zostavila spoločnosť:

EUROCOM Investment, s.r.o., Bešeňová č. 136, 034 83 Bešeňová,

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, oddiel Sro, vložka č.

14558/L, IČO: 35 756 985, DIČ: 2021394969 (ďalej „Spoločnosť“)

1.2 Hlavné predmety činnosti

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/
- sprostredkovanie obchodu a služieb
- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností
- prenájom priemyselného tovaru
- prenájom strojov a prístrojov bez obsluhujúceho personálu
- pohostinská činnosť
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach a v chatovej osade triedy 3, v kempingoch triedy 3 a 4
- organizovanie kultúrnych, športových a spoločenských podujatí
- organizovanie seminárov, veľtrhov a výstav
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu
- poľnohospodárstvo a lesníctvo včítane predaja nespracovaných poľnohospodárskych a lesných výrobkov za účelom spracovania alebo ďalšieho predaja
- vedenie účtovníctva
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov
- elektroenergetika
- správa bytového fondu
- správa nebytového priestoru
- zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov
- zmenárne - nákup peňažných prostriedkov v cudzej mene za slovenskú menu v hotovosti
- výroba tepla, rozvod tepla
- výskum a vývoj v oblasti prírodných a technických vied
- prevádzkovanie športových zariadení

1.3 Štatutárne orgány Spoločnosti

Ing. Róbert Šmitala, konateľ

Peter Kolenčík, konateľ

1.4 Štruktúra spoločníkov

Invest Liptov s.r.o. – jediný spoločník od 18.12.2014 do 12.4.2022,
výška vkladu 9 360 137 EUR

Tatry mountain resorts PL, a.s. – jediný spoločník od 13.4.2022
výška vkladu 9 360 137 EUR

2. SPRÁVA RIADITEĽOV (KONATEĽOV) SPOLOČNOSTI ZA ROK 2021

Vodný park Bešeňová sa nachádza v srdci Slovenska, v čarokrásnom prostredí Liptova, v kúpeľnej dedinke Bešeňová. Vznikol na báze horúcich prameňov liečivých vôd, ktoré vyvierajú z hĺbky 1987 metrov. Voda sa na povrch dostáva prostredníctvom vrtu vybudovaného v roku 1987 o teplote 60,5 °C. Voda pôsobí blahodarne na pohybové i dýchacie ústrojenstvo a napomáha pri liečbe urologických problémov. Má priaznivé kozmetické účinky a pozitívne vplýva aj na psychiku. Postupným budovaním a rozsiahlymi investíciami sa Vodný park Bešeňová zaradil medzi najvýznamnejšie strediská cestovného ruchu na Slovensku s celoročnou prevádzkou. Svojim hosťom ponúka po celý rok kvalitné relaxačné, ubytovacie, stravovacie a zábavné služby.

HISTÓRIA



Pokiaľ rok 2005 bol pre Spoločnosť investičným rokom, v roku 2006 sa začali naplňovať očakávania z hľadiska nárastu tržieb a celkového hospodárskeho výsledku. Thermal park Bešeňová navštívilo v roku 2006 viac ako 450 000 hostí. Nárast tržieb a počet návštevníkov za rok 2006 pokračoval aj v roku 2007, keď moderný areál navštívilo vyše 480-tisíc hostí. Tržby za rok 2007 dosiahli vyše 200 miliónov korún. Rok 2008 bol najúspešnejším v doterajšej histórii Thermal parku Bešeňová, areál navštívilo vyše 600-tisíc hostí. Najviac návštevníkov Thermal parku tvoria klienti z Poľska, Českej republiky, Slovenska a ďalších krajín Európskej únie. Významnú časť tvoria aj hostia z krajín ako je Rusko, Ukrajina, Bielorusko a pobaltské krajiny. Maximálna denná kapacita v lete je 5 500 návštevníkov. Thermal park svojim hosťom ponúka po celý rok kvalitné relaxačné, ubytovacie, stravovacie a zábavné služby.



Spoločnosť Eurocom Investment, s.r.o., Bešeňová začala s celkovou rekonštrukciou, novou výstavbou a rozšírením areálu Thermal parku Bešeňová v máji 2005. Investície do 1. etapy výstavby predstavovali 300 miliónov Sk, z toho 33 miliónov Spoločnosť čerpala zo štrukturálnych fondov Európskej únie. Od leta 2006, kedy bola kolaudácia 1. etapy, Thermal park Bešeňová rozšíril ponuku svojich služieb takmer päťnásobne. Celkovú plochu Thermal parku tvorí v súčasnosti 6 hektárov aj s parkovacími plochami, z toho tretina hektára je vodná plocha.

V roku 2006 sa začala 2. etapa výstavby v Thermal parku Bešeňová, ktorá bola rozdelená na tri fázy:

- 1) V prvej fáze** došlo ku kompletnej rekonštrukcii vonkajších bazénov, úprave chodníkov, osvetlenia v areáli, výstavbe nových prístupových komunikácií, parkovísk a odstavných plôch. V 3 vnútorných nerezových bazénoch je čistá pitná voda. V krytom bazénovom komplexe sa nachádza sedací relaxačný bazén, veľký plavecký bazén s nerezovým tobogánom a bazén pre deti. Súčasťou tohto komplexu je celoročne otvorené átrium s 2 whirlpoolmi pod holým nebom. V sedacom bazéne je podvodná lavica, vzduchová lavica, masážne trysky, chřílice, bublinkovače a reflektor z kryštálov Swarovského, ktorý dodáva bazénom osobitú atmosféru. Do veľkého bazéna ústi nerezový tobogan, rôzne chřílice a masážne trysky. V detskom bazéne je deťom k dispozícii šmýkačka, vodný hrib a vodný ježko. Neopakovateľnú atmosféru celkového uvoľnenia vytvára Vitálny svet. Pripravený je čarovný svet vôní, farieb a príjemných zvukov hudby a životodarnej vody. Pozostáva zo sústavy sáun (bylinková, rímska, soľná, mentolová, fínska), ochladzovacieho bazéna s kúskami ľadu, whirlpoolu, tepidária a masážnych spách. Dokonalosť tohto komplexu dotvára tečúci horský potok. Európskou raritou je vyhrievané kreslo z 24 karátového zlata. Pod „jednou strechou“ je aj relax centrum, ktoré tvorí: fitness centrum s množstvom posilňovacích zariadení, ďalej klasické, športové a relaxačné masáže, odpočívareň. Dotyk slnka počas pochmúrnych dní nahradí solárium. Kompletné ošetrovanie rúk a nôh poskytne manikúra a pedikúra. Pre dokonalý pôžitok sú k dispozícii aj menej známe čokoládové, medové, bylinkové masáže a rašelinové zábaly.



- 2) Druhá fáza** od septembra 2007 zahŕňala budovanie 5 nových vonkajších bazénov z antikora s priesvitnou ohrievanou vodou (toboganový bazén, detský bazén, plavecký 25 m, divoká rieka s protiprúdmi, veľký relaxačný bazén). V roku 2008 boli tieto práce ukončené a areál bol koncom júna slávnostne otvorený pre verejnosť. Najväčší je *relaxačný bazén* (plocha 600 m², objem 600 m³, hĺbka 1 m, teplota vody 33 – 36 °C), po obvodě s podvodnými ležadlami a lavicami s masážnymi tryskami. Jeho súčasťou sú dva chrliče vody a prevrátený akvadukt v strede bazénu. Rodičia s deťmi uvítali nový *detský bazén* (plocha 100 m², objem 40 m³, hĺbka 0,4 m, teplota vody 30 °C), so striekajúcou fontánkou a ježkom, vstup pri brodičkách oživujú ďalšie zvieratká so striekajúcou vodou. Oba bazény majú protišmykové dno. Vyznávači aktívneho plávania sa tešia na *plavecký bazén 25 m* so 6 dráhami, štartovacími blokmi a čiarami na dne (plocha 336 m², objem 537 m³, hĺbka 1,6 m, teplota 26 – 28 °C), kde sa môžu usporiadať aj medzinárodné plavecké preteky. Atrakciou novej časti areálu je tzv. *divoká rieka* s ostrovom v strede (plocha 125 m², 150 m³, hĺbka 1,2 m, 28 °C), v bazéne je 9 zapustených dýz, ktoré vytvárajú prúd vody (1000 m³/hod.) a unášajú návštevníkov rýchlosťou 1,6 – 2 m za sekundu. Priaznivcov adrenalínovej zábavy potešil nový *dopadový bazén* (plocha 113 m², 125 m³, hĺbka 1,1 m, 28 °C), do ktorého ústia 2 tobogany a 3-dráhová šmykačka. V novej časti areálu Thermal parku si prídu na svoje najmä rodiny s deťmi, pre ktoré je pripravených množstvo nových atrakcií. Okrem preliezačiek, nafukovacích hradov a šmykačiek pribudli pre najmenších detské bazény s vodnými bicyklami a ďalšie novinky. Komfort pre hostí zvýšil ešte *nový letný vstup*, kde okrem ďalších pokladní pribudli nové šatne. Celkom je v areáli pre hostí k dispozícii až 2 000 uzamykateľných šatňových skriniek. Na poschodí budovy sú nové administratívne priestory pre manažment Thermal parku a Spoločnosti EUROCOM Investment. Súčasťou tejto etapy bola výstavba novej výmenníkovej stanice, nových administratívnych priestorov, ako aj stánkov rýchleho občerstvenia s letnými terasami. Ubytovanie tvorí 47 dvoj lôžkových hotelových izieb s možnosťou prísteliek na úrovni **** a 7 apartmánov v priestoroch hotelov Termal a Giga a 109 štúdií a apartmánov v hoteli Luka****. Celková ubytovacia kapacita dosahuje takmer 500 lôžok. Štúdiá a apartmány v hoteli Luka okrem štandardného vybavenia izieb disponujú aj plne

zariadenými kuchynskými kútni. Všetky izby, štúdiá a apartmány sú moderne a nadštandardne vybavené s LCD TV, PAY TV systémom, trezorom, sušičom na vlasy, telefónom, rádiom, chladničkou.

Raňajky, obedy a večere sa podávajú formou bufetových stolov v samoobslužnej reštaurácii BABU s ponukou špecialít gruzínskej a svetovej kuchyne (80 miest na sedenie). Naraňajkovať sa dá aj priamo pri bazénoch v priestoroch Aqua baru (64 miest na sedenie), taktiež formou bufetových stolov. Obedy a ďalšie jedlá počas dňa si môže návštevník takisto vychutnať aj s obsluhou formou výberu z menu v „a la carte“ v reštaurácii Kolchury (120 miest na sedenie). Po absolvovaní relaxačných a wellness aktivít dobre padne posedenie v Relax bare (92 miest na sedenie) s pestrým sortimentom alkoholických a nealkoholických nápojov, káv, zmrzlinových pohárov a cukrárenských výrobkov. Vyznávači rýchleho občerstvenia si pochutia vo Fastfoode (88 miest na sedenie), kde je pestrý výber hotových teplých i studených jedál, šalátov, múčnikov a iných špecialít. Na svoje si prídu aj vegetariáni a deti.

V hoteli LUKA sa nachádza moderná kaviareň Café de Luka (60 miest na sedenie) so širokým sortimentom studených a teplých nealkoholických a alkoholických nápojov. Rovnako hosťom ponúka aj možnosť posedenia pri dobrom víne a príjemnej hudbe do neskorých nočných hodín. Príjemné posedenie ponúka aj kaviareň Kolchury. V areáli sa nachádzajú aj vhodné priestory pre usporiadanie firemných akcií, školení a kongresov, plne vybavené audiovizuálnou technikou – sála Chopok (kapacita do 100 osôb), sála Fatra (kapacita 70 osôb), salónik Choč (kapacita do 20 osôb) a luxusný salónik Márie Terézie (kapacita do 15 osôb).

- 3) Tretia fáza** ďalšieho investičného rozvoja Thermal Parku Bešeňová začala v r. 2011, kedy bola ukončená *výstavba nového geotermálneho vrtu* FGTVB 1.1 v rámci areálu Thermal parku, ktorú investične realizovala spoločnosť EUROCOM&Co. Výstavba s rozpočtovými nákladmi 2,150 mil. EUR bola financovaná z prostriedkov štrukturálnych fondov EÚ a z bankového úveru. Po dokončení výstavby v prvom polroku 2011 sa začal proces schválenia diela do trvalej prevádzky. Právoplatné povolenie KÚ ŽP na odber podzemnej geotermálnej vody z vrtu bolo vydané v 04/2012. Odber vody je schválený vo výdatnosti 32 l/sekundu z hĺbky 1833 metrov, teplota geotermálnej vody je 63°C. Od vydania povolenia spoločnosť EUROCOM&Co predáva geotermálnu vodu Spoločnosti EUROCOM Investment – prevádzkovateľ Thermal parku. Týmto má areál Thermal parku kapacitne zabezpečené nároky na teplo nielen na vykurovanie budov, ale aj úpravu (ohrev) vody bazénovej časti areálu, čo je dôležité z pohľadu investičnej výstavby nových bazénov a novej tobogánovej veže tzv. adrenalínovej zóny na mieste, kde sa nachádzal skleník na pestovanie paradajok. Ďalší odovzdaný projekt v roku 2011 v rámci areálu Thermal parku boli dve ubytovacie zariadenia – *agropenzióny* s celkovou kapacitou 35 lôžok. Stavbu začala koncom roka 2010 realizovať spoločnosť WORLD EXCO, tiež so spolufinancovaním pomocou eurofondov a bankového úveru, s rozpočtovým nákladom 2,1 mil. EUR. Penzióny vyťahuje Spoločnosť EUROCOM Investment v rámci ponuky ubytovacích kapacít areálu Thermal parku. Tým sa zvýšila jednak ubytovacia kapacita areálu, ako aj ponuka iného „lacnejšieho“ ubytovania, avšak s kvalitatívne vysokým štandardom. Okrem ubytovania sa v rámci jedného penziónu dokončila výstavba *výmenníkovej stanice*, čo z hľadiska potrieb areálu významne skvalitní servis obsluhy bazénov a potrieb výroby tepla pre celý areál, jestvujúca výmenníková stanica už doslúžila. Ďalší objekt v rámci penziónov je *nová práčovňa* s najmodernejšou technológiou prania, sušenia a žehlenia,

čo nielen kvalitou, ale aj kapacitne plne zabezpečuje nároky na túto službu pre celý areál a nebude nutné zabezpečovať tento servis externe.

Výstavba adrenalínovej zóny začala v 04/2012, kedy bol schválený bankový úver na spolufinancovanie tejto etapy. Nová časť areálu - bazén s morskými vlnami, detský bazén a toboganová veža - sa spustila dočasne do prevádzky ešte pred ukončením letnej sezóny a zaznamenala výrazný úspech vo zvýšenej návštevnosti a úspechu v ponuke nových atraktívnych možností areálu. *Nová toboganová veža* - ide o európsku raritu - 35 metrov vysoká veža so 138 schodmi s celkovou dĺžkou 6-tich toboganov 1000 metrov a s rýchlosťou takmer 60 km/h v najrýchlejšom tobogane. *Vlnový bazén* s rôznymi stupňami intenzity umelých vln s vodnou plochou 1010 m², objem vody 897 m³ vody s hĺbkou 1,8 metra ukončený lezeckou stenou a *bazén detský vodný raj* s plochou 396 m², objem 158 m³ s hradom, šmykačkami a vodnými delami ako ucelený komplex bazénových atrakcií pre detského klienta. Celý tento nový komplex leží na mieste skleníka, ktorý sa v 04/2012 celý demontoval a pestovanie paradajok sa ukončilo. Etapa tejto výstavby pokračovala po stavebnom uzavretí dočasnej prevádzky od polovice septembra 2012 do decembra 2012, kedy sa adrenalínová zóna zastrešila stavebne aj architektonicky unikátnym spôsobom – *plachtou* natiahnutou na oceľovej konštrukcii *vtvare obrovského stanu* s technickými a kvalitatívnymi parametrami klasického zastrešenia pevnou strechou. Na sklonku roka 2012 bolo dielo skolaudované a uvedené do trvalej prevádzky. Táto nová časť areálu je prepojená so stávajúcim areálom Thermal parku a prevádzkovaná celoročne. V tejto súvislosti sa plánuje nová zonácia s rôznymi cenovými balíkmi poskytovaných služieb so zachovaním komfortu pre klienta a vstupmi prostredníctvom čipového systému. V súhrnných číslach predstavuje v súčasnosti areál plochu 9 ha, z toho vodná plocha viac ako 5000 m², celková plocha adrenalínovej zóny okolo 3000 m², vodná plocha adrenalínovej zóny okolo 1500 m², okamžitá kapacita areálu 6000 ľudí, denná kapacita 9000 ľudí.



Rozvojová investičná aktivita Spoločnosti pokračovala v roku 2013 ukončením dodávky a uvedením zo skúšobnej do ostrej prevádzky **kontajnerovej kogeneračnej jednotky** s výkonom 3x1,2 MW. Kogenerácia predstavuje 3 oceľové kontajnery s tromi zdrojovými agregátmi, tepelnými blokmi a rozvádzačmi s výkonom po 1,2 MW, ktoré na princípe spaľovania plynu vyrábajú generátormi elektrickú energiu a teplo. Zmluvné

dodávky elektrickej energie do distribučnej sústavy SSE predáva Spoločnosť s doplatkom ceny za 1MW, ktorý má schválený Úradom pre reguláciu sieťových odvetví. Prevádzkou Kogenerácie Spoločnosť nielenže vyrobenú elektrinu predáva, ale dosiahla takmer 100%-nú samostatnosť a nezávislosť na externých dodávkach elektrickej energie, ktorú potrebuje pre vlastnú spotrebu a stala sa energeticky sebestačnou.

Projekt Divoká rieka je ďalšou etapou v nových investíciách a je pokračovaním zábavno - adrenalínovej zóny. V decembri 2013 sa stavebne položili základy výstavby *Divokej rieky* s núteným obehom, *Zábavného bazéna* s vodnými atrakciami, *Pirátskej lode* s potápaním a nových *sociálnych zariadení*. Na tento projekt má Spoločnosť schválený nenávratný finančný príspevok zo ŠF EÚ s 50% intenzitou pomoci a zároveň schválený úver na financovanie od komerčnej banky. Investičný náklad 2,0 mil. EUR. Projekt Divokej rieky v konečnej fáze bol zaradený do užívania v júli 2014. Projektom Divokej rieky rozšírila Spoločnosť ponuku svojich služieb návštevníkom areálu Gino Paradise Bešeňová.

V roku 2013 bol z hľadiska marketingu a všeobecného povedomia vnímania areálu zavŕšený proces budovania nového brandingu, keď Spoločnosť prezentuje svojím jedinečným zameraním najkomplexnejšiu ponuku služieb v porovnaní s podobnými zariadeniami cestovného ruchu na Slovensku pod zmenenou značkou **GINO PARADISE Bešeňová**.



3. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

3.1. Vznik Spoločnosti a zhodnotenie predchádzajúcich rokov

Spoločnosť bola založená v r. 1998, avšak terajšou činnosťou sa začala zaoberať až koncom roku 2003, kedy kúpila areál Thermal parku v Bešeňovej. V priebehu roku 2004 sa realizovali veľké rekonštrukcie niektorých technologických častí areálu. Zároveň sa pripravila investícia do rozšírenia zariadení na regeneráciu a rekondíciu. Vypracúvali sa investičné analýzy a optimalizácie. Zároveň prebiehala projektová príprava.

Na jar roku 2005 začala významná investícia s termínom dokončenia do konca roku 2005. To sa síce nepodarilo splniť, ale na konci spomínaného roku bola investičná akcia už tesne pred dokončením. Do prevádzky sa však uviedli objekty *Hlavný vstup* a *Centrálne šatne*. V júni 2006 po úspešnej kolaudácii slávnostne otvorili ďalšie časti nového areálu – *Vonkajšie bazény*, *Vnútorne bazény*, *Vitálny svet* a *Relax centrum*, ubytovacie kapacity - *Hotel Termal* a *Penzión Giga*, stravovacie zariadenia – reštaurácia *Steak house*, *Fast food* a *Relax bar*. Súčasne prebiehala projektová príprava tretej fázy rozšírenia Thermal parku. Na jar roku 2007 došlo k rekonštrukcii jedného z bazénov a v septembri potom začalo v rámci 2. etapy výstavby budovanie novej časti areálu, ktorá bola dokončená v roku 2008.

V roku 2009, ktorý bol vo všeobecnosti poznačený celosvetovou hospodárskou krízou, sme pocítili významný prepád v oblasti návštevnosti a tržieb. V dôsledku krízy a prechodu na spoločnú európsku menu EUR od 01.01.2009 bol najväčší pokles návštevnosti najmä poľskej a českej klientely. Pokles návštevnosti Slovákov nebol taký markantný. V roku 2010 sa tržby v hlavných podnikateľských činnostiach ako sú vstupy, ubytovanie a stravovanie mierne zvýšili oproti roku 2009, nárast predstavuje v medzioročnom porovnaní 11,6%, čo je priaznivý trend. Zaznamenali sme mierny nárast návštevníkov z Česka aj Poľska, Slováci ostávajú v pôvodnom zastúpení. Ubytovaní návštevníci volia skôr kratší pobyt niekoľkokrát v roku, ako jeden dlhší pobyt. Využívajú pritom akcie first moment, kde rezervujú služby Thermal parku v zľave a v dostatočnom predstihu. Napriek tomu Spoločnosť pokračovala v prijatých úsporných opatreniach vo vnútri Spoločnosti aj v roku 2010. Boli smerované hlavne do šetrenia v oblasti výdavkov na marketing, miezd, do optimalizácie nákupu surovín, takisto opravy a údržbu v rámci areálu sme zabezpečovali v čo najväčšej miere vlastnými silami. Na podporu zvýšenia návštevnosti a atraktívnosti Thermal Parku sa kládol dôraz na kvalitu poskytovaných služieb, čo je prínosom v šírení dobrého mena a lukratívnosti Spoločnosti.

V roku 2011 tržby v hlavnej podnikateľskej činnosti, to znamená vstupy, ubytovanie a gastro vzrástli oproti roku 2010 celkom o 7,17%, v štruktúre najviac v oblasti gastro a ostatných služieb 17,8%, ubytovanie 12,55% a vstupy 0,59%. V pokračujúcej zložitej ekonomickej situácii zvlášť v oblasti cestovného ruchu je tento trend, aj keď len mierneho nárastu, pozitívny. V oblasti vyťažovania ubytovacích kapacít, ktoré má Spoločnosť v prenájme sme tiež vyplatili majiteľom apartmánov vyšší podiel na zisku v porovnaní s predchádzajúcim rokom.

V roku 2012 sa tržby v medzioročnom porovnaní v hlavnej podnikateľskej činnosti zvýšili o 4,6%, z čoho tržby zo vstupov o 11,6%, v gastronómii na úrovni r. 2011 a v ubytovaní -

4,9%. Od 10/2012 sa Spoločnosť rozhodla dať všetky gastro prevádzky v rámci areálu do prenájmu tretím osobám s tým, že noví nájomcovia sú naďalej zaviazaní zachovávať štandard a komfort poskytovaných služieb voči zákazníkovi.

Rok 2013 bol zlomovým rokom v zmysle dosiahnutých tržieb a v počte návštevníkov od krízového roku 2009. Nárast návštevníkov v medziročnom porovnaní 2013/2012 bol na vstupoch +25,7%, v počte ubytovaných +12,36%, v počte osobonocí +14,35%. Vo finančnom vyjadrení bol nárast tržieb na vstupoch +55,5%, v ubytovaní +8,2%. Významný bol nárast tržieb v predaji služieb, tovaru a materiálov (štvornásobný). Tento nárast bol vplyvom vývozu materiálov a tovarov na výstavbu aquaparku v gruzínskom hlavnom meste Tbilisi subdodávateľským spôsobom.

V roku 2014 zaznamenala Spoločnosť nárast tržieb na vybranom vstupnom do areálu Gino Paradise Bešeňová aj z dôvodu rozšírenia adrenalínovej zóny, oproti roku 2013 predstavoval nárast tržieb na vybranom vstupnom 5,3 %.

Rok 2015 sa niesol v duchu inovácií, opráv a vylepšení aquaparku v prospech našich návštevníkov. Zaviedli sme nový pokladničný systém EPOS, prerobili sme pokladne na vstupoch, ktoré zabezpečili lepšiu priechodnosť pokladní a vybudovali sme nové infocentrum pre našich zákazníkov. Následne prebehla renovácia termálnych bazénov, ktorá pozostávala z výmeny fólií, nerezových konštrukcií a dlažieb. Ďalej sa opravila vzduchotechnika v stane a vymenila sa celá osvetľovacia sústava pri termálnych bazénoch.

V roku 2016 sa podobne ako v roku predchádzajúcom investovali významné finančné prostriedky do zlepšenia a efektívnejšieho využitia priestoru v celom aquaparku, čo malo za následok zvýšenie návštevnosti a s tým spojené zvýšenie dosiahnutých tržieb o 23,4% v porovnaní s predchádzajúcim obdobím. V sledovanom období sa uskutočnili investície menšieho aj väčšieho charakteru. Nové investície smerovali do prestavby priestorov nevyužitých tureckých masáží, ktoré sa prerobili na novú suchú saunu Chopok, a tým sa zabezpečilo zvýšenie celkovej kapacity wellness centra. Spoločnosť kompletne opravila sprchy a toalety, vystavali sa nové prestrešené čakacie koridory „Express pass“, ktoré mali za následok zvýšenie komfortu klientov pri čakaní na jednotlivé atrakcie. Pri hlavnom vstupe sa vybudoval nový obchod na predaj doplnkov a suvenírov Color tree shop, čím sa zabezpečilo zvýšenie kvality, zlepšenie prostredia a procesu predaja doplnkov a suvenírov. Ďalej sa prestrešilo átrium bazénovej haly, ktoré viedlo k rozšíreniu oddychovej plochy o 956 m² a pribudlo 150 ks nových ležadiel pre zvýšenie komfortu návštevníkov. Vytvorila sa nová VIP zóna pre budúcich klientov hotela Galéria Thermal Bešeňová, doplnila sa živá zeleň, hydroponické steny a jazierko so živými rybami.

Rok 2017 bol pre Spoločnosť významný z titulu dokončenia veľkých investícií a zmeny obchodno - marketingovej značky vodného parku. Značku Gino Paradise Bešeňová nahradilo pomenovanie **BEŠEŇOVÁ – TERMÁLNE SRDCE LIPTOVA**. Snahou Bešeňovej bolo novou „tvárou“, získať novú pozíciu na trhu a odlíšiť sa od blízkeho aquaparku Tatralandia.

Nová BEŠEŇOVÁ sa stala prameňom sviežej energie a TERMÁLNYM SRDCOM LIPTOVA. Od začiatku leta 2017 sa prezentuje novým sviežim logom, ktoré v dvoch farbách modrej a hnedej symbolizuje dva svety liptovského vodného parku - svet pasívneho relaxu a svet aktívneho oddychu a zábavy.



Rebrandingom oslovila Bešeňová – Termálne srdce Liptova stálych aj nových klientov a stala sa vyhľadávaným miestom kvôli termálnej vode a aktívnym wellnessom so saunovými rituálmi.



Vysoká investičná náročnosť z roku 2016 vyvrcholila v roku 2017 dokončovacími prácami a uvedením do života prvého 4-hviezdičkového holistického hotela na Slovensku s názvom Hotel Galeria **** Thermal Bešeňová. Hotel bol slávnostne otvorený v júni 2017, kedy privítal svojich prvých hostí. Výstavbou hotela Galéria **** sa zvýšila celková ponúkaná ubytovacia kapacita priamo v areály vodného parku o 125 lôžok (45 izieb). Hotel ponúka klientom zo svojich 9 hotelových izieb priamy privátny vstup do vonkajších bazénov.



Ďalšou dokončenou investíciou Spoločnosti v roku 2017 bolo rozšírenie vnútorných priestorov s označením ÁTRIUM (bazénová a reštauračná hala) a rozšírenie stravovacích možností v podobe nového BISTRA. Výstavbou ÁTRIA sa dostali „pod jednu strechu“ priestory bazénov, spojovacích chodieb, odbytových plôch reštaurácie a iných málo využívaných priestorov. Vytvorením vnútorného ÁTRIA prišlo aj k rozšíreniu priestorov wellness-u. Ku zvýšeniu komfortu návštevníkov vodného parku Bešeňová prispelo aj otvorenie dobudovaného vodného baru s názvom COSMOPOLITAN. Na existujúcom 3* Hoteli Bešeňová bola prerobená v rámci roka 2017 pôvodná pracovňa na hotelové izby a výstavba nových hotelových výťahov. Celkovo boli investičné akcie dokončené a uvedené do prevádzky v hodnote 4,8 milióna EUR.



Rok 2018 bol zameraný na rýchlo sa rozvíjajúci celosvetový trend „online“ nákupov, kde si zákazník vybaví svoje požiadavky z pohodlia vlastného počítača. Na urýchlenie

nákupu vstupov do vodného parku Bešeňová a skrátenie čakacieho času na pokladniach boli pred letnou sezónou 2018 inštalované do vstupnej haly vodného parku Bešeňová samoobslužné nákupné automaty, tzv. “asistované obchodné miesta“ (skratka AOM).

Postupne si klienti zvykli a začali AOM plne využívať a tým si skrátili svoj čas strávený na pokladniach. Počas leta 2018 bol zaznamenaný 21,13% podiel predaja vstupov do vodného parku Bešeňová cez AOM.



Na skvalitnenie oddychovo - relaxačného zážitku pre klientov bola v roku 2018 dobudovaná exteriérová záhrada s whirlpool-om. Celková plocha 440 m² umožnila navýšiť kapacitu saunového sveta na 199 osôb. Rekonštrukciou fínskej sauny vznikol priestor na poskytovanie novej služby klientom formou metličkových procedúr (Ruská Banya).



V roku 2019 Spoločnosť uskutočnila drobné investície prevádzkového charakteru. Medzi najvýznamnejšie investície roku 2019 môžeme zaradiť investície do vylepšenia ubytovacích priestorov Hotela Galéria 4* ako aj Hotela Bešeňová 3*, do prevádzky samotného vodného parku, ako napríklad investícia do technológie bazénových vôd a jej údržby, drobné investície do reštaurácie a relaxačnej haly, ako aj rozšírenie oddychových plôch v novej časti saunového sveta. Spoločnosť rovnako začala s rekonštrukciou recepcie a vstupu do sáun, výstavby exteriérového ochladzovacieho bazéna a wellness baru. Táto investícia bola dokončená v mesiaci december 2019. Medzi ďalšie významné investície, ktoré Spoločnosť v roku 2019 uskutočnila, je kúpa a zámena pozemkov so spoločnosťou GINO House s.r.o., ktorá v areáli vodného parku začala s výstavbou nového apartmánového domu „AKVAMARIN“. Tento nový ubytovací komplex má naprojektovaných 235 nových apartmánov v štvorhviezdičkovom štandarde. Spoločnosť pracuje na tom, že si v budúcnosti predmetné apartmány prenájme a bude si ich vyťažovať.



Hoci rok 2020 bol pre spoločnosť extrémne náročný z titulu celosvetovej pandémie COVID-19, spoločnosť realizovala plánovanú väčšiu investíciu s označením „Oktagon“. Išlo o rekonštrukciu a prerobenie 1. poschodia budovy letných vstupov a šatní pre aquapark na ubytovacie kapacity. Počas roku 2020 prebiehali stavebné práce, ktorých výsledkom bolo v roku 2021 rozšírenie ubytovacích kapacít o 8 apartmánov s celkovou ubytovacou kapacitou 24 lôžok (12 pevných lôžok + 12 prísteliek). Apartmány Oktagon boli pričlenené k hotelu Bešeňová 3* a začali sa ponúkať klientom od mája 2021 po uvoľnení opatrení vládou Slovenskej republiky. Spoločnosť na financovanie prerábky využila externé finančné zdroje vo forme pôžičky. Letný vstup so šatňami do aquaparku zostal zachovaný a je k dispozícii pre klientov.

Počas roku 2021 neprišlo k žiadnej významnej investícii, spoločnosť realizovala len nevyhnutné opravy na chod svojich prevádzok. Spoločnosť po dvoch koronových rokoch

očakáva ako sa vyvinie situácia na trhu domáceho aj zahraničného cestovného ruchu a akú budú mať chuť a možnosti klienti cestovať.



3.2 Postavenie spoločnosti na trhu

V súčasnosti sa na slovenskom trhu nachádza okrem VODNÉHO PARKU Bešeňová niekoľko ďalších areálov podobného zamerania. Ani v jednom prípade však nie je v ponuke taká jedinečná geotermálna voda, ako je práve v Bešeňovej. Potvrdzujú to aj naše marketingové prieskumy zamerané na dôvody, prečo nás navštevuje toľko zákazníkov. Okrem nádhornej scenérie okolitej prírody, do ktorej vhodne zapadá celkový vzhľad i charakter VODNÉHO PARKU Bešeňová, je to predovšetkým komplexnosť a vysoký štandard ponuky služieb, ktoré sa neustále rozširujú a predstihli ostatné areály podobného zamerania.

3.3 Rozvojové plány

Významnou oblasťou a priestorom na zlepšovanie je kvalitný rozvoj ľudských zdrojov, ktoré sú v Spoločnosti považované za prioritu pri zvyšovaní úrovne poskytovaných služieb. Vedenie Spoločnosti si uvedomuje, že v cestovnom ruchu ide o najťažšiu oblasť podnikania, tzv. kontaktné podnikanie.

Spoločnosť v nasledujúcom finančnom roku, od 1. novembra 2021 do 31. októbra 2022, plánuje investície menšieho rozsahu a to formou technického zhodnotenia Gastro prevádzka BISTO, hlavne v oblasti rozšírenia kuchyne.

Pre prichádzajúcu letnú sezónu 2022 sa spoločnosť zameriava na pritiahnutie domácej aj zahraničnej klientely. Marketingovo ponúknuť klientom čo najväčšiu škálu rôznych kombinácií produktov a služieb, ktoré klientov prisvedčia na dovolenku práve v areáli Vodného parku Bešeňová.



4. FINANČNÉ HOSPODÁRENIE

4.1. Vybrané údaje z Účtovnej závierky r. 2019 – 2021 v EUR

v EUR	ROK 2019	ROK 2020	ROK 2021
Spolu majetok	36 477 659,00	39 647 786,00	41 102 770,00
Vlastné imanie	20 569 994,00	23 080 042,00	23 273 985,00
Základné imanie	9 360 137,00	9 360 137,00	9 360 137,00
Hospodársky výsledok	2 524 175,00	2 510 048,00	193 943,00
Nerozdelený zisk min. období	7 749 668,00	10 273 843,00	12 783 891,00
Neuhradená strata z min. období	0,00	0,00	0,00
Rezervný fond	936 014,00	936 014,00	936 014,00
Priemerný počet zamestnancov	91,00	81,00	71,00
Osobné náklady	1 397 782,00	1 276 591,00	1 141 285,00
Tržby z predaja tovaru	52 861,00	29 416,00	13 007,00
Tržby za výrobky a služby	13 600 871,00	12 321 090,00	8 669 133,00
Náklady na predaný tovar	791 711,00	262 360,00	152 777,00
Spotreba materiálu a energií	3 157 783,00	3 030 185,00	2 656 977,00
Služby	4 554 499,00	3 916 235,00	3 955 957,00
Kurzové zisky	902,00	426,00	412,00
Nákladové úroky	327 367,00	137 549,00	505 212,00
Kurzové straty	197,00	141,00	209,00
Ostatné finančné náklady	73 583,00	60 563,00	38 870,00
Pridaná hodnota	5 666 683,00	5 607 750,00	2 292 266,00
Odpisy	1 693 651,00	1 681 543,00	1 488 759,00

5. ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Od roku 2007 bola zaregistrovaná organizačná zložka v Gruzínsku, v Tbilisi v zmysle zákona o živnostenskom podnikaní v Gruzínsku.

Základné údaje o organizačnej zložke:

Obchodné meno:	Organizačná zložka EUROCOM Investment, s.r.o.
Sídlo:	Tbilisi, Ul. Saburtaleb č. 40
Predmet podnikania:	Každý druh činnosti, ktorý nie je zakázaný zákonom
Zakladateľ:	EUROCOM Investment, s.r.o. Bešeňová
Zástupca:	Ramaz Mikadze

Organizačná zložka (OZ) v r. 2014 vykonávala činnosť za účelom dosiahnutia tržieb. Podieľala sa subdodávateľsky na výstavbe aquaparku v Tbilisi. Z účtovnej závierky OZ ku 28.02.2018 boli do hlavnej knihy Spoločnosti zaúčtované interným dokladom zostatky na účtoch podľa hlavnej knihy OZ ku 28.02.2018. Tieto účty boli v hlavnej knihe zaúčtované pod osobitnou, za týmto účelom vytvorenou, analytickou evidenciou. Organizačná zložka v Tbilisi ukončila svoju činnosť a bola k 28.2.2018 zrušená výmazom z obchodného registra.

6. INFORMÁCIA O VÝZNAMNÝCH RIZIKÁCH A NEISTOTÁCH, KTORÝM JE SPOLOČNOSŤ VYSTAVENÁ.

Vedeniu Spoločnosti nie sú známe žiadne významné, konkrétne skutočnosti, ktoré by nepriaznivo ovplyvnili z krátkodobého aj dlhodobého výhľadu hospodárenie spoločnosti.

7. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA.

Počas zostavovania účtovnej závierky celý svet stále trápí pandémie COVID-19, ktorú Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020. Pandémia COVID-19 má stále dopad rovnako na Spoločnosť. Z dôvodu rôznych nariadení vlády Slovenskej republiky, Spoločnosť musela v rôznych mesiacoch finančného roka svoje prevádzky (aquapark, hotelové a reštauračné prevádzky) uzatvoriť. Za následok to malo výpadok v tržbách v jednotlivých mesiacoch.

Po zostavení účtovnej závierky sa opatrenia vlády SR uvoľnili a spoločnosť mohla naplno otvoriť svoje prevádzky od 19.1.2022 pre širokú verejnosť. V súčasnosti hoci pandémie ešte pretrvávala nie sú v platnosti žiadne opatrenia, ktoré by obmedzovali prevádzky spoločnosti.

Momentálne sú hotely Bešeňová, Galéria a Akvamarín obsadené na 41% v mesiaci Júl 2022 a 28% v mesiaci August 2022 (údaj k 1.7.2022). Rezervácie pribúdajú priebežne a klienti ich skôr realizujú na poslednú chvíľu.

V prípade opakujúceho sa zavedenia opatrení v súvislosti s ďalšou možnou vlnou pandémie COVID-19 bude Spoločnosť reagovať podľa zásadnosti vplyvu jednotlivých opatrení vlády Slovenskej republiky na prevádzku jednotlivých segmentov a podľa vývoja tržieb prejde na „šetriaci režim“ na strane nákladov a odsunie všetky naplánované investície na ďalší rok. Spoločnosť nie je v súčasnosti zaviazaná k žiadnej investícii významného charakteru, od ktorej by nebolo možné odstúpiť.

Okrem korona pandémie Európu zasiahla vo februári 2022 vojenská invázia Ruska na Ukrajinu. Vojnový konflikt má v celej Európe za následok zvyšovanie ceny materiálov, tovarov aj služieb. Spoločnosť taktiež musela pristúpiť k určitému zvýšeniu cien za svoje služby na letnú sezónu 2022 pre Vodný park Bešeňová. Cena vstupov do aquaparku Bešeňová na kamenných predajniach tzn. offline-predaj sa zvýšila oproti letu 2021 o 21%, online-predaj v rozpätí 9-14% v závislosti od počtu dní skorého nákupu klientov. Oproti vstupom do Vodného parku Bešeňová pri hotelových službách prišlo v roku 2022 oproti roku 2021 k zníženiu ceny za hotelové pobyty v hoteloch Bešeňová a Galérie o 18%. K zníženiu ceny za hotelové pobyty prispelo aj otvorenie nového hotela Akvamarín (navýšenie počtu ubytovacích kapacít priamo v areáli) a tým prišlo k zníženiu dopytu po hotelových službách klientov v hoteloch Bešeňová a Galéria. Prílevom ukrajinských utečencov vzniká spoločnosti nový dopyt po voľných pracovných miestach, ktoré sa letnou sezónou budú zväčšovať.

8. INÉ DÔLEŽITÉ INFORMÁCIE.

- Spoločnosť neúčtovala o nákladoch na činnosti v oblasti výskumu a vývoja,
- Spoločnosť neúčtovala o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov ani obchodných podieloch,
- Neexistujú podniky, v ktorých je spoločnosť neobmedzene ručiacim spoločníkom,
- Spoločnosť nezostavovala konsolidovanú účtovnú závierku za finančný rok 2021,
- Spoločnosť sa od 1.4.2022 stáva súčasťou konsolidovaného celku TMR Holding.
- Činnosť účtovnej jednotky nemá negatívny dopad na životné prostredie a má pozitívny vplyv na zamestnanosť v regióne.

9. NÁVRH NA ROZDELENIE výsledku hospodárenia - zisk

Výsledok hospodárenia za rok končiaci 31.10.2021 – zisk	193.943,12 EUR
Rozdelenie (návrh):	
- Zisk zúčtovaný na účet nerozdeleného zisku	193.943,12 EUR
- Vysporiadanie straty minulých rokov	0,00 EUR
- Prídelenie do rezervného fondu	0,00 EUR

PRÍLOHY :

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka k 31.10.2021

Poznámky k 31.10.2021

Cash-Flow k 31.10.2021



DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
o overení výročnej správy za rok končiaci k 31.10.2021

EUROCOM Investment, s.r.o.
Bešeňová 136, 034 83 Bešeňová
IČO: 35 756 985

Košice, August 2022

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a štatutárnemu orgánu spoločnosti EUROCOM Investment, s. r. o.

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

Overili sme účtovnú závierku spoločnosti EUROCOM Investment, s. r. o. (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. októbru 2021, uvedenú na stranách 26 – 81 výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 09.05.2022 vydali správu nezávislého audítora, ktorá sa nachádza na stranách 22 – 25 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 EUROCOM Investment, s. r. o. zostavenej za rok končiaci k 31.10.2021 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.

Upozorňujeme na bod 7. *Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka* vo Výročnej správe, v ktorom sa opisujú účinky COVID-19 (Coronavírus) a vojenskej invázie na Ukrajine na účtovnú jednotku. V súvislosti s touto skutočnosťou náš názor nie je modifikovaný.

V Košiciach, 10.08. 2022



ACCEPT AUDIT & CONSULTING, s.r.o.
Baštová 38, 080 01 Prešov
licencia SKAU č. 000124
OR OS Prešov, vl.č. 2365/P

Ivana M. Milecová
Zodpovedný audítor:
Ivana Milecová Lőrincová, CA
licencia SKAU č. 1208