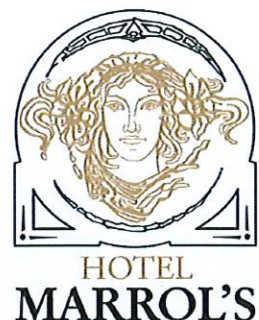


SENETUS, s.r.o., Tobrucká ul. 4, Bratislava



Výročná správa 2022

OBSAH

- I. Profil spoločnosti
- II. Predmet podnikania
- III. Analýza stavu a vývoja podnikania
- IV. Vyhodnotenie výsledku hospodárenia
- V. Doplnujúce informácie
- VI. Návrh na rozdelenie zisku
- VII. Účtovná závierka
- VIII. Správa nezávislého audítora

*Táto výročná správa bola zostavená podľa § 20
zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov*

I. Profil spoločnosti

SENETUS, s.r.o.

Sídlo: Tobrucká ul. 4, 811 02 Bratislava

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I., odd. Sro, vl. č. 17330/B

IČO: 35 746 521 (ďalej len „Spoločnosť“).

Jediným spoločníkom spoločnosti je spoločnosť CADUS Invest, a.s. so 100% podielom na základnom imaní.

Orgány spoločnosti:

- valné zhromaždenie spoločnosti
- konatelia spoločnosti: JUDr. Nina Masárová,
Eva Nagyová

Konanie menom spoločnosti:

Konatelia sú oprávnení vystupovať, konať a podpisovať za spoločnosť samostatne s výnimkou uzatvárania zmlúv o nadobúdaní, scudzovaní a zafažovaní nehnuteľností alebo práv viažucim sa k nim, kedy podpisujú obaja konatelia spoločne.

II. Predmet podnikania

Predmetom podnikateľskej činnosti Spoločnosti sú:

- ubytovacie služby,
- pohostinské služby,
- zmenáreň,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- prevádzkovanie garáží,
- prevádzkovanie zariadení na regeneráciu a rekondíciu.

III. Analýza stavu a prognóza vývoja

Spoločnosť prevádzkuje už dvadsiaty rok vlastný Marrol's Boutique Hotel***** v Bratislave. Súčasťou hotela je známa reštaurácia HOUDINI. Oblúbené je aj wellness centrum Jasmine SPA. Hotel vždy patril medzi najlepšie hotely na Slovensku.

Prvé dva mesiace roka 2022 boli negatívne ovplyvnené pokračovaním krízy spôsobenej šírením ochorenia Covid-19 a následnými opatreniami vlády SR, ktoré boli prijaté na zabránenie šírenia ochorenia. Od konca februára 2022 ovplyvňovala situáciu v turizme najmä bezpečnostná situácia, spôsobená vojnou na Ukrajine. Dôsledkom tejto situácie rástli ceny všetkých vstupov (tovarov a služieb).

V nadväznosti na uvedené skutočnosti mal hotel aj reštaurácia v prvom štvrtroku nízku obsadenosť. Výkony začali stúpať od apríla a veľmi dobrú úroveň obsadenosti sme dosahovali až do konca roka. Podobne ako v roku 2020 a 2021 sme sa sústredili na realizáciu opatrení krízového manažmentu.

Už v lete sa nám podarilo zabezpečiť obsadenosť na všetkých pozíciách hotelových aj reštauračných služieb. Zamestnanci boli základom pre vysokú úroveň poskytovania služieb.

V roku 2022 sme dosiahli oproti roku 2021 obsadenosť vyššiu 68,6%, priemernú cenu vyššiu o 29,3% a z toho vyplývajúci RevPAR oproti roku 2021 viac o 118,0%.

V porovnaní s bratislavskými konkurenčnými hotelmi sme dosiahli obsadenosť hotela vyššiu o 36,3% a RevPAR vyšší o 28,98 EUR.

Tržby reštaurácie oproti roku 2021 stúpili o viac ako 140%. Vývoj v oblasti reštauračného stravovania zaznamenával prudký nárast od marca až do konca roka, čo súvisí s uvoľňovaním kovidových obmedzení.

Všetky významné riziká v súčasnosti vyplývajú z externého prostredia a je to predovšetkým vysoká inflácia a vojenský konflikt na Ukrajine. Tieto skutočnosti sú rizikom nie len pre našu spoločnosť ale pre celú Európu. Napriek tomu predpokladáme, že v roku 2023 dosiahneme ešte lepšie výsledky ako v roku 2022.

IV. Vyhodnotenie výsledku hospodárenia

AKTÍVA

Majetková štruktúra

	v EUR	ROK 2022	ROK 2021
spolu majetok		2 653 739	2 629 791
neobežný majetok		2 389 634	2 496 365
obežný majetok		236 870	127 720
časové rozlíšenie		27 235	5 706

Spoločnosť hospodári s vlastným dlhodobým majetkom, najvyššiu položku majetku predstavuje budova hotela Marrol's. Stav zásob, stav krátkodobých pohľadávok a časového rozlíšenia sú stabilné. Spoločnosť má nízky stav pohľadávok.

PASÍVA

Zdroje krytia majetku

	v EUR	ROK 2022	ROK 2021
vlastné imanie a záväzky		2 653 739	2 629 791
vlastné imanie		830 530	733 175
základné imanie		165 970	165 970
zákonný rezervný fond		16 597	16 597
výsledok hospodárenia minulých rokov		550 607	624 832
výsledok hospodárenia za účtovné obdobie		97 356	-74 224
záväzky		1 808 858	1 881 601
časové rozlíšenie		14 351	15 015

Základné imanie Spoločnosti zapísané v obchodnom registri je splatené v plnej výške. V záväzkoch najvyššie položky predstavujú prijaté pôžičky. Na základe notárskej zápisnice bol pre zabezpečenie pôžičiek v roku 2019 vykonaný v katastri nehnuteľností zápis záložného práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve Spoločnosti.

VÝSLEDOK HOSPORÁRENIA

Vybrané ukazovatele

	v EUR	ROK 2022	ROK 2021
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu		2 569 808	1 431 110
Tržby z predaja služieb		2 504 945	1 143 478
Aktivácia		21 007	12 538
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti		43 745	273 968
Náklady na hospodársku činnosť spolu		2 457 700	1 496 599
Spotreba materiálu, energie		552 787	285 237
Služby		486 607	305 396
Osobné náklady		1 217 944	736 083
Odpisy dlhodobému majetku a ZC predaného DHM		141 824	141 225
Ostatné náklady na hospodársku činnosť		40 758	13 516

Pod výsledky roku 2021 sa podpísali nízke výnosy z predaja hotelových a reštauračných služieb a to v súvislosti s pandemiou COVID 19. Od marca 2022 boli pandemické opatrenia postupne uvoľňované a výnosy tak v hotelových aj reštauračných službách od leta dosahovali úroveň rokov 2018 a 2019.

V. Doplnujúce informácie

1. Spoločnosť má Úradom priemyselného vlastníctva registrované dve ochranné známky. Ide o ochrannú známku „Hotel Marrol's“, ktorá je zapísaná do roku 2033 a ochrannú známku „HOUDINI WINE & DINE“ zapísanú v registri do roku 2026.
2. Spoločnosť v roku 2022 zaznamenala zvýšenie stavu pracovníkov.
3. Spoločnosť nemá v zahraničí organizačnú zložku.
4. Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku. 100% vlastníkom spoločnosti je spoločnosť CADUS Invest, a.s., so sídlom na Tobručkej ul. 4 v Bratislave.
5. Operácie v oblasti nadobúdania akcií, dočasných listov a obchodných podielov v inej účtovnej jednotke sa v roku 2022 nevyskytli.
6. Chod hotela Marrol's má z prevádzky podzemného parkoviska a plynovej kotolne vplyv na okolité prostredie. Tento je zabezpečený v zmysle platných právnych predpisov.
7. V oblasti výskumu a vývoja Spoločnosť nemala v roku 2022 žiadne výdavky.
8. Spoločnosť bude naďalej podnikať v oblasti hotelových a pohostinských služieb.
9. Neľahká ekonomická situácia a vojna na Ukrajine môžu mať vplyv na fungovanie hotela. Nedá sa však odhadnúť ako tieto riziká ovplyvnia v budúcnosti chod hotela.

VI. Návrh na vysporiadanie zisku

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie ku dňu 31.12.2022 po zdanení predstavuje účtovný zisk vo výške 97 356.37 EUR. Konatelia navrhli tento zisk previesť na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

VII. Účtovná závierka

Súčasťou výročnej správy je účtovná závierka za účtovné obdobie ku dňu 31.12.2022, t. j. súvaha, výkaz ziskov a strát a poznámky k účtovnej závierke.

VIII. Správa nezávislého audítora

Neoddeliteľnou súčasťou tejto správy je Správa nezávislého audítora.

V Bratislave dňa 20.3.2023.

Eva Nagyová
Finančný riaditeľ a konateľ
SENETUS, s.r.o.