

VÝROČNÁ SPRÁVA
(ktorej súčasťou sú aj: **ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA A SPRÁVA AUDÍTORA**)
zostavené k 31. decembru 2012

Trenčianske Teplice
Marec 2013

A. Úvod - všeobecné údaje

1. Právny dôvod na zostavenie výročnej správy

Povinnosť vypracovať výročnú správu spoločnosti Hotel Flóra, a.s. Trenčianske Teplice, za rok 2012 vyplývala z § 21 zákona 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

2. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Hotel Flóra, a.s.
17.novembra 14
914 51 Trenčianske Teplice

3. Hlavnými činnosťami Spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra sú:

- sprostredkovanie ambulantného kúpeľného liečenia, rekondičných a rekreačných pobytov
- pohostinstvo a ubytovacie služby
- zmenárenská činnosť
- masérské služby
- poriadanie kultúrnych a zábavných podujatí
- služby práčovne (okrem chemického čistenia)
- príležitostná nehromadná preprava osôb (do 8 miest)
- usporadúvanie výstav a veľtrhov
- prenájom motorových vozidiel
- prevádzkovanie plateného parkoviska
- usporadúvanie školení, seminárov a vzdelávacích podujatí
- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností
- prieskum trhu
- poskytovanie ambulantnej zdravotnej starostlivosti v neštátnom zdravotníckom zariadení – spoločných vyšetrovacích a liečebných zložiek v odbore fyziatria, balneológia a liečebná rehabilitácia na základe rozhodnutia Trenčianskeho samosprávneho kraja zo dňa 18.12.2006, č. TSK/2006/05077/zdrav.-2
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľných živností,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných ako základných služieb
- prenájom strojov a prístrojov bez obsluhujúceho personálu
- požičiavanie športových potrieb
- prevádzkovanie telovýchovných zariadení a zariadení slúžiacich regenerácii

4. Informácie o orgánoch Spoločnosti

Predstavenstvo Spoločnosti pracovalo od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 v nasledovnom zložení:

Ing. Miroslav Godál - predseda
Ing. Peter Pokorný - člen
Ing. Ján Gašperan - člen do 13.7.2012
Ing. Pavel Ondek - člen od 26.11.2012

Dozorná rada Spoločnosti pracovala od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 v nasledovnom zložení:

PhDr. Emil Machyna - predseda
Ing. Dušan Barčík - člen
Ing. František Baláž - člen

B. Údaje výročnej správy v zmysle § 20 zákona č. 431/2002 o účtovníctve

§ 20 ods. 1, písm. a):

Správa predstavenstva o stave a vývoji Spoločnosti v roku 2012

Vývoj hospodárenia Spoločnosti

Celospoločensky trend poklesu návštevnosti hotelov v SR zasiahol v roku 2012 aj náš hotel, vplyvom čoho musíme konštatovať najnižší počet prenocovaní za posledné roky. Za rok 2012 bolo vykázané 22 535 prenocovaní, čo je o 4

Hotel Flóra, a.s.
Výročná správa za rok 2012

593 prenocovaní menej ako v minulom roku, čo znamená medziročný pokles prenocovaní o 17,0 %. V nadväznosti na to poklesla aj využiteľnosť izbovej kapacity hotela na 56,1 % oproti 67,0 % v minulom roku, čo sa značne prejavilo aj v medziročnom poklese tržieb. Treba však poznamenať, že i napriek poklesu, uvedená využiteľnosť izbovej kapacity ešte stále vysoko prekračuje celoštátny priemer hotelov, ktorý sa pohybuje okolo 30 %.

Majetok (aktíva)

Spoločnosť vykazuje k 31.12.2012 stav majetku (aktíva) v sume 2 495 253 €, pričom tento sa skladá z neobežného majetku vo výške 2 311 861 €, obežného majetku vo výške 159 415 € a časového rozlíšenia v sume 23 977 €.

V sledovanom roku došlo k nákupu dlhodobého hmotného majetku v sume 3 966 € a kvôli opotrebeniu bol vyradený dlhodobý hmotný majetok v celkovej sume 4 862 €.

U obežného majetku je vykazovaný stav zásob 30 819 €, čo je o 5 587 € menej oproti minulému roku. Medziročne sa zvýšili krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a k 31.12.2012 činia sumu 15 043 €. Z pohľadávok z obchodného styku sú po lehote splatnosti pohľadávky v objeme 19 017 €. Vzhľadom na reálne vyčíslenie aktív spoločnosti, boli na rizikové pohľadávky vytvorené aj v tomto roku opravné položky v celkovej výške 649 €, čo po zohľadnení doteraz vytvorených opravných položiek predstavuje celkovú výšku opravných položiek v sume 56 837 €.

Závazky a vlastné imanie (pasíva)

Spoločnosť vykazuje k 31.12.2012 spolu vlastné imanie a záväzky v sume 2 495 253 €, z čoho vlastné imanie tvorí 1 638 670 €, záväzky 843 788 € a časové rozlíšenie 12 795 €.

Celkové záväzky k 31.12.2012 poklesli o 71 896 € a predstavujú sumu 843 788 €. Na uvedenom objeme záväzkov sa podieľajú najmä dlhodobé záväzky vo výške 549 480 €, krátkodobé záväzky vo výške 208 702 € a rezervy v sume 85 606 €. Podstatnú časť dlhodobých záväzkov v sume 398 327 € tvoria záväzky voči ovládanej osobe, ktoré predstavujú dlhodobé nebankové úvery. V rámci dlhodobých záväzkov tvorí odložený daňový záväzok sumu 136 242 €. Odložený daňový záväzok vzniká z rozdielu medzi účtovnou hodnotou aktív a záväzkov a ich daňovou základňou. Krátkodobé záväzky z obchodného styku predstavujú 40 071 €, z čoho je 2 503 € po lehote splatnosti.

V roku 2012 spoločnosť pokračovala v splácaní úverov. Splátkový kalendár stanovil v štyroch splátkach splatiť sumu 82 985 € na poskytnutý úver na výstavbu bazény a 43 152 € na úver poskytnutý na opravu a rekonštrukciu izieb I. a III. poschodia. K 31.12.2012 došlo k splateniu úveru poskytnutého na opravu a rekonštrukciu izieb I. a III. poschodia, pričom sa však posledná splátka úveru na bazén v sume 23 236 € presunula do roku 2013. Dodržané boli mesačné termíny splácania úrokov, ktorých celkový objem predstavoval 20 812 €.

Spoločnosť si v požadovaných termínoch plnila daňové povinnosti voči štátu a taktiež aj v požadovaných lehotách uhrádzala svoje obchodné záväzky voči dodávateľom.

Výnosy a náklady

Podnikateľský zámer spoločnosti pre rok 2012 už predpokladal značný pokles návštevnosti hotela, čo sa prejavilo v plánovanej výške výnosov, ktoré mali dosiahnuť sumu 1 171 113 €, pričom náklady boli 1 169 050 €, čím mal byť vytvorený zisk pred zdanením vo výške 2 063 €. V skutočnosti však boli dosiahnuté výnosy v sume 1 107 632 €, náklady boli čerpané v objeme 1 091 135 €, čo predstavuje tvorbu zisku pred zdanením v sume 16 497 €. Prekročenie plánovaného zisku je ovplyvnené predovšetkým znížením nákladov na spotrebu pary v sume 6 787 € z titulu dobropisovania nákladov zo strany dodávateľa pary a to v termíne, keď už bol vypracovaný plán nákladov a výnosov pre rok 2012. Ďalšou významnou položkou, ktorá priaznivo ovplyvnila tvorbu zisku pred zdanením je nižšia tvorba rezerv na nevyčerpanú dovolenku za rok 2012 oproti plánu v sume 7 694 €.

Po zúčtovaní odloženej dane z príjmu vo výške 43 221 € a dani z úrokov 249 €, spoločnosť vykazuje stratu v sume 26 973 €. Výška odloženej dane je ovplyvnená minuloročným prerušením účtovania daňových odpisov, ktoré boli prerušené kvôli maximálnemu umoreniu straty vytvorenej ešte v predchádzajúcom období.

Tržby za predaj služieb a tovaru boli plánované vo výške 1 150 270 €, však vplyvom nižšej návštevnosti boli v skutočnosti dosiahnuté tržby iba v objeme 1 084 068 €, čo znamená, že plán nebol splnený o 5,8 %, Dosiahnuté tržby sú o 14,5 % nižšie v porovnaní s minulým rokom.

Z hľadiska štruktúry tržieb za služby sa na celkových tržbách podieľa ubytovanie 44,9%, reštaurácia 28,1% a ostatné služby (najmä rehabilitácia a wellness) 27,0%.

V nadväznosti na pokles návštevnosti, klesli v porovnaní s plánom predovšetkým náklady na spotrebu materiálu o 5,1 %, energie o 5,5% a taktiež boli vykázané úspory v čerpaní nákladov na služby o 14,2%.

Hotel Flóra, a.s.
Výročná správa za rok 2012

Dane a poplatky v sume 10 361 € zahŕňajú: daň z nehnuteľnosti 6 849 €, daň z motorových vozidiel 360 €, koncesionárske a autorské poplatky v sume 1 464 € a poplatky za komunálny odpad v sume 1 688 €.

Oproti minulému roku došlo k nižšiemu čerpaniu u ostatných nákladov na hospodársku činnosť o 1 633 €. Celkový objem týchto nákladov činil 18 741 €, z čoho podstatnú časť predstavuje neuplatnená DPH v sume 10 025 € a platby na poistenie majetku 6 786 €.

V rámci finančných nákladov bolo vyčerpané 23 879 €, na čom sa úroky z úverov podieľajú sumou 20 812 €, kurzové straty 29 € a ostatné finančné náklady 3 051 €.

Vývoj vytvárenosti hotela dokumentuje nasledujúca tabuľka:

Ukazovateľ	2012	2011	Index 2012/2011
Počet návštevníkov	6 830	7 798	87,6
v tom: domáci	4 725	5 110	92,5
zahraniční	2 105	2 688	78,3
% cudzincov	30,8	34,5	
Počet prenocovaní	22 535	27 128	83,1
v tom: domáci	13 851	14 394	96,2
zahraniční	8 684	12 734	68,2
% cudzincov	38,5	46,9	
Počet lôžkovní	41 724	41 610	
% vytvárenosti lôžok	54,0	65,2	
Počet izbovní	22 326	22 265	
Počet obsadených izieb	12 518	14 911	
% vytvárenosti izieb	56,1	67,0	
Priemerná dĺžka pobytu	3,3	3,48	

Predpokladané riziká a neistoty Spoločnosti

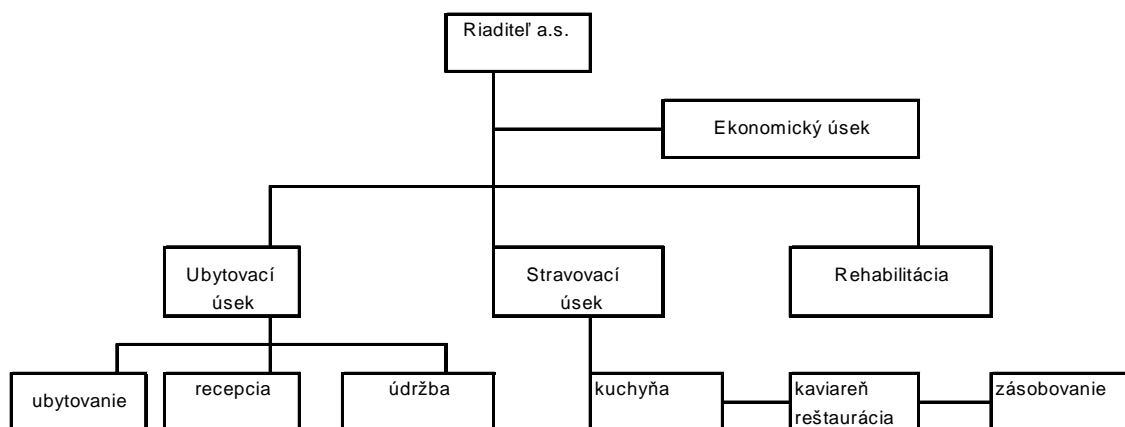
Predpokladá sa, že dopady ekonomickej krízy budú pokračovať aj v roku 2013, čo naďalej zasiahne aj oblasť cestovného ruchu, čomu nasvedčujú aj prvé mesiace roku 2013, keď opätovne medziročne klesla návštevnosť hotela o 7,6 % . Zabrániť tomuto poklesu návštevnosti môže iba ďalšie zvyšovanie úrovni poskytovaných služieb, rozširovanie ponuky nových služieb, operatívne znižovanie predajných cien – to by malo vytvoriť predpoklady, aby návštevnosť hotela prudko neklesla oproti predchádzajúcemu roku. Tým by sa zároveň predišlo akýmkoľvek rizikám a neistotám z toho, aby Spoločnosť bola schopná bezproblémovo si plniť požadované finančné záväzky voči dodávateľom služieb a veriteľom, keďže v roku 2013 by mala Spoločnosť splácať istinu úverov čerpaných na vybudovanie wellness v sume 99 582 €.

Vplyv činnosti Spoločnosti na životné prostredie a zamestnanosť

Hlavný predmet podnikania Spoločnosti – hotelové a reštauračné služby môžeme charakterizovať tak, že ich činnosť v minimálnom rozsahu môže pôsobiť na životné prostredie. Likvidácie komunálneho odpadu zabezpečuje Spoločnosť v súlade s príslušnými normami.

Hotel Flóra, a.s.
Výročná správa za rok 2012

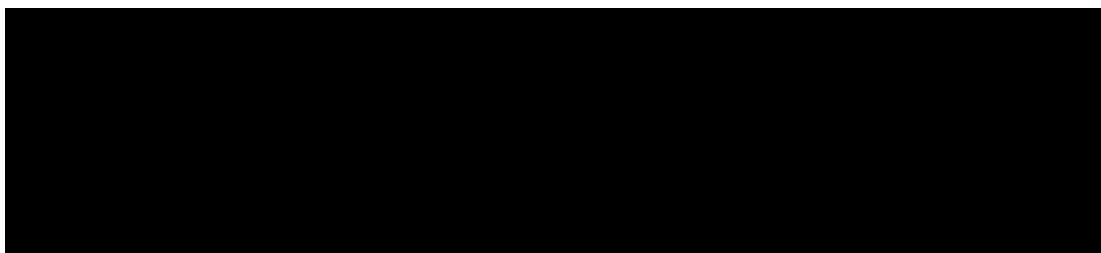
Organizačná štruktúra Spoločnosti v roku 2012 a zamestnanosť



Manažéri Spoločnosti:

Ing. Miroslav Godál – riaditeľ a.s.
Ing. Milan Páleník – ekonóm a.s., prokurista
Marek Janega – stravovací prevádzkar a.s.
Ing. Tatiana Filinová- technický prevádzkar a.s.
Mgr. Katarína Pilková - marketing manažer

Ukazovatele zamestnanosti



V priebehu roka 2012 Spoločnosť zamestnávala aj zamestnancov na základe dohôd o vykonaní práce, ktorým bolo vyplatených 14 456 € (v roku 2011: 10 614 €).

§ 20,ods. 1, písm. b):

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa, nastala v Spoločnosti táto udalosť osobitného významu: Spoločnosť obdržala výpoveď zo zmluvy o dodávkach tepla a preto plánuje vybudovať vlastnú plynovú kotolňu najneskôr do začatia vykurovacej sezóny 2013. Predpokladá sa, že:

- objem výdavkov na vybudovanie vlastnej kotolne bude známy až v druhom polroku 2013 (na základe spracovaného projektu) a že určite bude vyšší ako 100 tis. Eur,
- spoločnosť zahájí v mesiaci máj 2013 rokovanie o zdrojoch financovania tejto akcie (úver, zvýšenie základného imania, vlastné zdroje).

Je isté, že ak bude akcia financovaná z vlastných zdrojov Spoločnosti alebo z úveru, finančná schopnosť Spoločnosti neumožní vykonávať splátky úverov vyššie ako 100 tis. € ročne. V dôsledku úbytku peňazí na realizáciu investičnej akcie sa objem dlhodobých záväzkov, vykázaný v priloženej účtovnej závierke zvýši najmenej o 100 tis. Eur v dôsledku prijatia nového úveru alebo z dôvodu reštrukturalizácie doterajších splátkových kalendárov úverov od akcionára.

§ 20,ods. 1, písm. c):

Vývoj Spoločnosti pre rok 2013 predstavuje predbežný podnikateľský zámer, ktorého definitívnu podobu schválí valné zhromaždenie v mesiaci jún 2013. Tento podnikateľský zámer vychádza z výsledkov dosiahnutých v prvých dvoch mesiacoch kalendárneho roka 2013, ktoré iba potvrdzujú, že nás aj v cestovnom ruchu čaká ďalší veľmi ťažký rok. Oproti minulému roku je totiž opätovne zaznamenaný pokles počtu prenocovaní o 7,6 %, pričom ani vývoj v ďalších mesiacoch nenasvedčuje podstatné zlepšenie.

Hotel Flóra, a.s.
Výročná správa za rok 2012

Plán uvažuje medziročne s 2,8 % poklesom v počte prenocovaní, čo sa následne prejavuje aj v 4,5 % poklese plánu tržieb. Návrh podnikateľského zámeru pre rok 2013 predpokladá, že Spoločnosť vyprodukuje 1 053 379 € výnosov, pri čerpaní nákladov v sume 1 050 483 €, z čoho vyplýva, že Spoločnosť očakáva tvorbu zisku pred zdanením vo výške 2 896 €.

Výnosy a náklady na rok 2013

Názov položky	Plán 2013 v €
Tržby z predaja tovaru	12 072
Náklady vynaložené na obstar. predaného tovaru	10 265
Obchodná marža	1 807
Výroba	1 038 985
Tržby za predaj vlastných výrobkov a služieb	1 023 336
Aktivácia	15 649
Výrobná spotreba	419 391
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	324 154
Služby	95 237
Pridaná hodnota	621 401
Osobné náklady	528 659
Mzdové náklady	369 228
Odmeny členom orgánov spoloč.	11 328
Náklady na soc. zabezpečenie	135 822
Sociálne náklady	12 281
Dane a poplatky	10 538
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	43 926
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	2 051
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	22 334
<i>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</i>	<i>17 995</i>
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	270
Ostatné náklady na finančnú činnosť	15 369
<i>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</i>	<i>-15 099</i>
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	2 896

§ 20,ods. 1, písm. d):

Spoločnosť nevykazuje v sledovanom období žiadne náklady na výskum a vývoj.

§ 20,ods. 1, písm. e):

Spoločnosť v sledovanom období nenadobudla do svojho majetku žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely, alebo akcie iných spoločností, alebo materskej účtovnej jednotky.

§ 20,ods. 1, písm. f):

O naložení s vytvorenou stratou za účtovné obdobie roku 2012 vo výške 26 973 € rozhodnevalné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je, aby sa strata uhradila z rezervného fondu .

§ 20,ods. 1, písm. g):

Spoločnosti nie sú známe osobitné predpisy, podľa ktorých by bolo treba zverejňovať potrebné údaje.

§ 20,ods. 1, písm. h):

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

§ 20,ods. 5, písm. a, b):

Spoločnosť nepoužíva zabezpečovacie deriváty a iné nástroje podľa zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch, takže spoločnosť nie je vystavená vážnym finančným rizikám, ktoré zahŕňajú dôsledky pohybu kurzov cudzích mien. Vo svojom komplexnom programe riadenia rizika sa spoločnosť sústreďuje na nepredvídateľnosť finančných trhov a snaží sa minimalizovať možné negatívne dôsledky na finančnú situáciu spoločnosti. Hlavným rizikom vyplývajúcim z finančných nástrojov spoločnosti sú riziko nesplatenia pohľadávok a riziko nedostatočnej likvidity.

1. Faktory finančného rizika

a) riziko menových kurzov

Spoločnosť nie je vystavená významnému kurzovému riziku z transakcií v cudzích menách, keďže k 31. decembru 2012 nevykazuje významné finančné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene. K 31. decembru 2012 bola suma nulová suma finančných aktív a pasív vyjadrených v cudzej mene. Vplyv citlivosti na kurzové zmeny nebol v bežnom ani v predchádzajúcich obdobiach významný.

b) riziko pohybu cien komodít

Spoločnosť nevyužíva žiadne finančné nástroje citlivé na riziká z dôvodu pohybu cien komodít.

c) úrokové riziko

Spoločnosť nie je vystavená významnej koncentrácii úrokového rizika. K 31. decembru 2012 spoločnosť vykazuje dlhodobý úver s fixnou úrokovou mierou, ktorý bol poskytnutý materskou spoločnosťou.

d) úverové riziko a riziko nesplatenia pohľadávok

Úverové riziko zohľadňuje riziko, že zmluvná strana nedodrží svoje zmluvné záväzky, v dôsledku čoho spoločnosť utrpí stratu. Spoločnosť prijala zásadu, že bude obchodovať len s dôveryhodnými zmluvnými partnermi a že podľa potreby musí získať dostatočné zabezpečenie ako prostriedok na zmiernenie rizika finančnej straty v dôsledku nedodržania záväzkov. Spoločnosť predáva svoje služby pred poskytnutím služieb, čo znamená, že riziko nesplatenia pohľadávok je významne eliminované.

e) riziko nedostatočnej likvidity

Obozretné riadenie rizika nedostatočnej likvidity predpokladá udržiavanie dostatočného objemu peňažných prostriedkov s primeranou splatnosťou, dostupnosť financovania prostredníctvom primeraného objemu finančných prostriedkov.

2) Riadenie kapitálového rizika

Spoločnosť riadi svoj kapitál tak, aby zabezpečila, že bude schopná pokračovať v činnosti ako zdravo fungujúci podnik pri maximalizácii návratnosti pre akcionárov pomocou optimalizácie pomeru medzi cudzími a vlastnými zdrojmi.

Štruktúra kapitálu spoločnosti pozostáva z vlastného imania pripadajúceho na vlastníkov spoločnosti, ktoré zahŕňa základné imanie, zákonný rezervný fond a nerozdelený zisk, ako sa uvádza v Poznámkach v bode P, a úverov, ako sa uvádza v Poznámkach v bode G, ods.3. Pomer úverov ku kapitálu (vlastnému imaniu) celkom bol ku koncu roku 2012 31,8 % (2011: 36,9 %).

C. Vyhlásenie o správe a riadení v zmysle § 20, ods. 6 zákona č. 431/2002 o účtovníctve

a) odkaz na kódex o riadení spoločnosti, ktorý sa na ňu vzťahuje alebo ktorý sa rozhodla dodržiavať pri riadení a údaj o tom, kde je kódex o riadení spoločnosti verejne dostupný

Povinnosť zverejniť vyhlásenie o správe a riadení vyplýva pre Spoločnosť z toho dôvodu, že emitovala cenné papiere, ktoré boli prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu. Regulovaným trhom sa v zmysle platnej legislatívy rozumejú všetky trhy organizované Burzou cenných papierov v Bratislave, a.s. (BCPB), t.j. kótovaný hlavný trh, kótovaný paralelný trh a regulovaný voľný trh.

Členovia predstavenstva a dozornej rady na svojom spoločnom zasadnutí dňa 23.11.2009 sa zaviazali ku všeobecnému zvyšovaniu úrovne „corporate governance“, schválili a prijali Kódex správy a riadenia spoločnosti. Kódex je verejne dostupný na internetovej stránke Spoločnosti. Na úrovni štatutárnych orgánov, ale aj vedenia Spoločnosti sa dbá na uplatňovanie uznávaných štandardov a opatrení v súlade so zásadami „corporate governance“.

b) všetky významné informácie o metódach riadenia a údaj o tom, kde sú informácie o metódach riadenia zverejnené

Kódex správy a riadenia spoločnosti, ako aj pravidlá Burzy cenných papierov v Bratislave upravujú zverejňovanie

Hotel Flóra, a.s.
Výročná správa za rok 2012

všetkých podstatných informácií. Dodržiavanie uvedených predpisov zo strany Spoločnosti zabezpečuje všetkým akcionárom a potenciálnym akcionárom prístup k informáciám o finančnej situácii, hospodárskych výsledkoch, vlastníctve a riadení spoločnosti, na základe čoho môžu robiť kvalifikované investičné rozhodnutia.

Spoločnosť sa pri vykonávaní svojej činnosti riadi Obchodným zákonníkom, stanovami Hotel Flóra, a.s., všeobecne záväznými a osobitnými právnymi predpismi. Používa pritom metódy riadenia zamerané na kvalitu poskytovaných služieb, spokojnosť zákazníka a dodržiavanie základných potrieb zamestnancov.

c) informácie o odchýlkach od kódexu o riadení spoločnosti (napr. § 18 zák. 429/200 Z. z. o burze cenných papierov v znení neskorších predpisov) a dôvody týchto odchýlok alebo informáciu o neuplatňovaní žiadneho kódexu riadenia spoločnosti a dôvody, pre ktoré sa tak rozhodla

Informácie o odchýlkach od kódexu o riadení spoločnosti nie sú aktuálne.

d) opis systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík

Systém vnútornej kontroly tvoria vzájomne zladené metódy, postupy, pravidlá a opatrenia včlenené do vnútropodnikových smerníc, slúžiacich najmä na zabezpečenie procesov a pracovných činností, ochrany majetku, garantovanie spoľahlivosti a presnosti účtovných dát, dodržiavanie zákonov a iných všeobecne záväzných právnych predpisov. Za primeranosť a účinnosť vnútorného kontrolného systému sú zodpovedné riadiace orgány a vedúci zamestnanci spoločnosti.

e) informácie o činnosti valného zhromaždenia, jeho právomociach, opis práv akcionárov a postupu ich vykonávania

Spoločnosť dodržiava zákonné ustanovenia o zvolávaní a vedení jej valných zhromaždení.

Dňa 22. 6. 2012 sa konalo riadne valné zhromaždenie akcionárov, ktorí schválili:

- riadnu individuálnu účtovnú závierku za rok 2011, overenú audítorskou spoločnosťou SAPEX s.r.o. Žilina, číslo licencie SKAU č. 204;
- rozdelenie zisku za rok 2011;
- podnikateľský zámer spoločnosti na rok 2012,

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločnosti. Do jeho pôsobnosti, ako najvyššieho orgánu spoločnosti patrí najmä:

- zmena stanov
- rozhodnutie o zvýšení a znížení základného imania
- rozhodnutie o poverení predstavenstva zvýšiť základné imanie
- rozhodnutie o vydaní dlhopisov
- rozhodnutie o zrušení spoločnosti a o zmene právnej formy
- voľba a odvolanie členov dozornej rady s výnimkou členov volených a odvolávaných zamestnancami spoločnosti podľa § 200 Obchodného zákonníka
- schválenie riadnej, mimoriadnej alebo konsolidovanej účtovnej závierky, rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a určení tantiém
- rozhodnutie o výmene akcií na meno za akcie na doručiteľa a naopak, rozhodnutie o premene akcií vydaných ako listinné cenné papiere na zaknihované cenné papiere a naopak
- schválenie štatútu predstavenstva a dozornej rady
- rozhodnutie o skončení obchodovania s akciami spoločnosti na burze a rozhodnutie o tom, že spoločnosť prestáva byť verejnou akciovou spoločnosťou
- rozhodnutie o ďalších otázkach, ktoré zákon alebo statuty zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia
- schválenie a odvolanie audítora spoločnosti

Základnými právami akcionára sú:

- podieľať sa na riadení spoločnosti, na zisku a na likvidačnom zostatku spoločnosti pri jej zániku právo zúčastňovať sa na riadení spoločnosti si akcionár uplatňuje hlasovaním na valnom zhromaždení
- akcionár má ďalej právo požadovať na valnom zhromaždení vysvetlenia, podávať návrhy k prerokovávanému programu, voliť a byť volený do orgánov spoločnosti
- akcionár môže vykonávať svoje práva na valnom zhromaždení prostredníctvom splnomocnenca, pričom splnomocnenec akcionára nemôže byť člen dozornej rady
- hlasovacie právo patriace akcionárovi sa riadi menovitou hodnotou jeho akcií, pričom na každých 33,193 € pripadá jeden hlas.
- akcionár má právo na podiel zo zisku spoločnosti (dividendu), ktorý valné zhromaždenie určilo na rozdelenie
- akcionár nie je oprávnený požadovať vrátenie svojich majetkových vkladov po dobu trvania spoločnosti, ani

Hotel Flóra, a.s.
Výročná správa za rok 2012

v prípade jej zrušenia, ale má nárok na podiel na likvidačnom zostatku v prípade likvidácie spoločnosti spoločnosť musí zaobchádzať so všetkými akcionármi rovnako a za rovnakých podmienok

- výkon práv akcionára môže byť obmedzený alebo pozastavený len na základe Obchodného zákonníka alebo osobitného zákona.
- akcionár nesmie vykonávať práva akcionára na ujmu práv a oprávnených záujmov ostatných akcionárov

f) informácie o zložení a činnosti predstavenstva a jeho výborov

Predstavenstvo akciovej spoločnosti zasadalo počas roku 2012 štyri krát, pričom vždy išlo o spoločné zasadnutie s dozornou radou. Podstatnou náplňou práce predstavenstva bolo riešenie hospodárskych úloh spoločnosti, kontrola plnenia uznesení, príprava valného zhromaždenia a kontrola plnenia podnikateľského plánu. Zloženie predstavenstva je uvedené na strane 2 tohto materiálu. Predstavenstvo na svojom zasadnutí dňa 25.10.2010 schválilo, že vzhľadom na veľkosť spoločnosti bude dozorná rada plniť zároveň aj úlohy výboru pre menovanie a výboru pre odmeňovanie, čo je v súlade s odporúčaním Kódexu správy a riadenia spoločností na Slovensku.

D. Zverejnenie údajov v zmysle § 20, ods. 7 zákona č. 431/2002 o účtovníctve

§ 20, ods. 7, písm. a):

Štruktúra základného imania.

Druh a objem doteraz vydaných cenných papierov:

Počet CP: 3 513
Forma CP: na meno
Druh CP: akcia kmeňová
Podoba CP: zaknihované
Menovitá hodnota: 331,939 €

Počet CP: 6 798
Forma CP: na meno
Druh CP: akcia kmeňová
Podoba CP: zaknihované
Menovitá hodnota: 33,193 €

Podiel kmeňových akcií na základnom imaní: 100 %

Práva spojené s doteraz vydanými cennými papiermi sú nasledovné:

- a) vlastníctvo akcií zakladá právo akcionárov zúčastňovať sa na riadení spoločnosti. Toto právo akcionár uplatňuje zásadne na valnom zhromaždení, kde má právo hlasovať a požadovať od neho vysvetlenie a predkladať návrhy. Počet hlasov akcionára sa riadi menovitou hodnotou jeho akcií, pričom na každých 33,193 € pripadá 1 hlas.
- b) Akcionár má právo na podiel na zisku spoločnosti, ktorý valné zhromaždenie určí na prerozdelenie formou dividend
- c) Akcionár má taktiež právo na podiel na likvidačnom zostatku v prípade zrušenia spoločnosti likvidáciou
V uplynulom roku emitent nevydal žiadne cenné papiere.

§ 20, ods. 7, písm. b):

Stanovy spoločnosti neumožňujú žiadne obmedzenia prevoditeľnosti cenných papierov.

§ 20, ods. 7, písm. c):

Kvalifikovanú účasť na základnom imaní (t.j. aspoň 10% v zmysle § 8, písm. f) zákona č. 566/2001 Z. z.) má jediný akcionár a to je Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v SR, ktorého podiel činí 80,0 %.

§ 20, ods. 7, písm. d):

Stanovy spoločnosti nedávajú možnosť pre majiteľov cenných papierov na žiadne práva osobitnej kontroly.

§ 20, ods. 7, písm. e):

Stanovy spoločnosti neumožňujú žiadne obmedzenia hlasovacích práv pre majiteľov cenných papierov.

§ 20, ods. 7, písm. f):

Hotel Flóra, a.s.
Výročná správa za rok 2012

Neexistujú žiadne dohody, ktoré by viedli k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov a k obmedzeniam hlasovacích práv.

§ 20,ods. 7, písm. g):

Pravidlá upravujúce vymenovanie a odvolanie členov štatutárneho orgánu sú zakotvené v článku 22 stanov spoločnosti a pravidlá na zmenu stanov sú uvedené v článku 21 a 32 stanov spoločnosti.

§ 20,ods. 7, písm. h):

Právomoci rozhodnúť o vydaní alebo spätnom odkúpení akcií sú v kompetencii valného zhromaždenia.

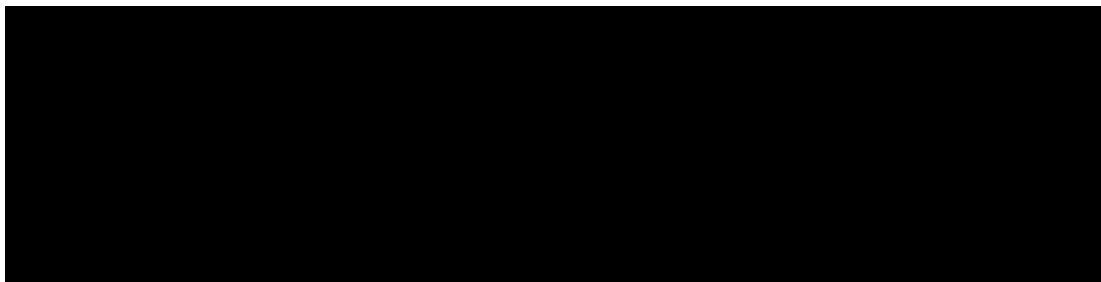
§ 20,ods. 7, písm. i)):

Spoločnosť neuzatvorila žiadne dohody ktoré: (i) nadobúdajú účinnosť, menia sa alebo ktorých platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov (ii) ku ktorým došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie,(iii) sú o účinkoch takýchto dohôd.

§ 20,ods. 7, písm. j):

Neexistujú dohody uzatvorené medzi spoločnosťou a členmi jej orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa má týmto osobám poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

E. Významní obchodní partneri



F. Iné dôležité informácie

1. Neexistuje podnik, ktorý zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov, pre ktoré je Spoločnosť dcérskym podnikom.
2. Neexistujú podniky, v ktorých je Spoločnosť neobmedzene ručiacim spoločníkom.

G. Ekonomické ukazovatele a finančná situácia

Dlhodobý hmotný majetok v €

Prehľad o štruktúre a pohyboch DHM Spoločnosti v roku 2012 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Hotel Flóra, a.s.
Výročná správa za rok 2012

	Zostatok k 31.12.2011	Prírastky	Úbytok	Presuny	Zostatok k 31.12.2012
Obstarávacia cena					
Pozemky	331 533				331 533
Stavby	2 489 807				2 489 807
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	587 067	3 966	4 863		586 170
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	5 348				5 348
Obsatrávaný dlhodobý hmotný majetok	62 493	3 966	3 966		62 493
Poskytnuté preddavky na dlh. hm. maj.	0				0
Celkom	3 476 248	7 932	8 829	0	3 475 351
Oprávky a opravné položky					
Pozemky	0	0	0	0	0
Stavby	564 996	32 165	0	0	597 161
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	545 568	15 118	4 862	0	555 824
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	4 551			0	4 551
Obsatrávaný dlhodobý hmotný majetok	5 278	812		0	6 090
Celkom	1 120 393	48 095	4 862	0	1 163 626
Zostatková účtovná hodnota	2 355 855				2 311 725

Finančný majetok v €

Druh peňažného majetku	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Peniaze v pokladniciach -€	7757	8 585	5 096
Ceniny	481	577	962
Peniaze na bežných účtoch v bankách	104419	109 614	100 643
Peniaze na termínovaných účtoch v bankách	0	70 482	170 282
Spolu finančný majetok	112 657	189 258	276 983

Vlastné imanie v €

	Základné imanie	Zákonný RF, kapitálové fondy	Nerozdelný zisk minulých rokov	Neuhradená strata minulých rokov	VH bežného účtovného obdobia	Celkom
Stav k 31.12.2011	1 391 748	329 386	0	-101 346	68 094	1 687 882
Prírastok						0
Úbytok					-49 212	-49 212
Presuny		6 810		39 045	-45 855	0
Stav k 31.12.2012	1 391 748	336 196	0	-62 301	-26 973	1 638 670

Pomer vlastného imania k hodnote pasív celkom predstavuje 66,67 % (2011: 64,52 %). Spoločnosť nie je predĺžená.

Ukazovateľ	2012	2011	2010
Ukazovateľ predĺženia	1 638 670	1 687 882	1 654 139
Pracovný kapitál	- 78 867	-15 894	57 747
Obchodný deficit	-25 576	-19 395	- 16 853
Zadĺženie voči štátu	22 241	17 310	26 431

Ukazovateľ „pracovný kapitál“ - rozdiel medzi obežnými aktívami a krátkodobými záväzkami je dôležitým ukazovateľom, na základe ktorého sa posudzuje schopnosť platiť najdôležitejším obchodným veriteľom za dodávky, jeho hodnoty sú od roku 2011 záporné. Záporná hodnota vykázaná aj v roku 2012 indikuje určitú mieru platobnej neschopnosti, ktorá je spôsobená značným znížením stavu finančných účtov, k čomu došlo vplyvom značného poklesu tržieb z titulu medziročného zníženia návštevnosti hotela o 17%.

Hotel Flóra, a.s.
Výročná správa za rok 2012

„Obchodný deficit“ predstavuje rozdiel medzi pohľadávkami a záväzkami z obchodného styku a jeho hodnota je prijateľná.

Zadĺženie voči štátu predstavuje súčet dlhov na poistnom voči inštitúciám sociálneho a zdravotného poistenia a dlhov na daniach voči správcom dane.

Analýza likvidity

Miera likvidity	2012	2011	2010
Bežná (current ratio) (3.stupňa)	0,70	0,94	1,20
Rýchla (acid test) (2. stupňa)	0,58	0,81	1,07
Okamžitá (cash-ratio) (1. stupňa)	0,43	0,69	0,98

Likvidita 1. stupňa vyjadruje okamžitú platobnú schopnosť (pomer krytia splatných záväzkov peňažnými prostriedkami a inou hotovosťou, resp. peňažnými ekvivalentami), ktorej hodnoty by sa mali pri normálnom finančnom vývoji pohybovať v rozpätí od „0,2“ do „0,5“ čo znamená koľko euro okamžitých disponibilných a likvidných prostriedkov pripadá na 1 € krátkodobých splatných záväzkov. Spoločnosť disponovala primeraným objemom hotovostných a okamžite splatných prostriedkov.

Odporúčanú hodnotu likvidity 2. stupňa „1,5“ vyjadrujúcu pomer krytia splatných záväzkov peňažnými prostriedkami aj so splatnými pohľadávkami taktiež spoločnosť dlhodobo vykazovala ako prijateľnú.

Optimálna odporúčaná hodnota pre likviditu 3. stupňa pre splatné záväzky po započítaní pohľadávok a zásob do jedného roka je „1,5“ až „2,0“.

Ako je uvedené vyššie, podľa ukazovateľov finančného krytia záväzkov spoločnosť dosahovala prijateľné parametre. Na základe tejto analýzy sa dá usúdiť, že spoločnosť dlhodobo má dostatočne likvidné aktíva a priaznivý stav záväzkov a to má rozhodujúci vplyv na posudzovanie platobnej schopnosti spoločnosti.

Pomer čistého dlhu k vlastnému imaniu

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
Záväzky celkom	843 788	915 684
Peniaze a peňažné ekvivalenty	112 657	189 258
Čistý dlh	731 131	726 426
Vlastné imanie	1 638 670	1 687 882
Pomer čistého dlhu k vlastnému imaniu	44,62	43,04
záväzky z úveru, poskytnutého materskou spoločnosťou	521 145	752 146

Pomer čistého dlhu k vlastnému imaniu vykázal medziročne mierne stúpajúcu tendenciu. K 31.12.2012 predstavoval 44,62 % (2011: 43,04 %).

Hotel Flóra, a.s.
Výročná správa za rok 2012

H. Majetok a záväzky v €

		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
		Auditované	Auditované	Auditované
	MAJETOK SPOLU	2 495 253	2 616 135	2 704 932
A.	Neobežný majetok	2 311 861	2 356 487	2 364 559
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	136	632	1 224
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	2 311 725	2 355 855	2 363 335
A.III.	Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
B.	Obežný majetok	159 415	241 874	333 433
B.I.	Zásoby	30 819	36 406	38 735
B.II.	Dlhodobé pohľadávky	896	896	896
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	15 043	15 314	16 819
B.IV.	Finančné účty	112 657	189 258	276 983
C.	Časové rozlíšenie	23 977	17 774	6 940
	Časové rozlíšenie krátkodobé	23 960	17 773	6 938
	Časové rozlíšenie dlhodobé	17	1	2
	VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOLU	2 495 253	2 616 135	2 704 932
A.	Vlastné imanie	1 638 670	1 687 882	1 654 139
A.I.	Základné imanie	1 391 748	1 391 748	1 391 748
A.II.	Kapitálové fondy	308 598	308 598	308 598
A.III.	Fondy zo zisku	27 598	20 788	14 251
A.IV.	Výsledok hospodárenia minulých rokov	-62 301	-101 346	-125 818
A.V.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-26 973	68 094	65 360
B.	Záväzky	843 788	915 684	1 033 390
B.I.	Rezervy	85 606	110 897	104 767
	Rezervy dlhodobé	37 709	43 914	39 903
	Rezervy krátkodobé	47 897	66 983	64 864
B.II.	Dlhodobé záväzky	549 480	600 678	719 180
B.III.	Krátkodobé záväzky	208 702	204 109	209 443
B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0
B.V.	Bankové úvery	0	0	0
C.	Časové rozlíšenie	12 795	12 569	17 403
	Časové rozlíšenie krátkodobé	4 747	3 553	7 419
	Časové rozlíšenie dlhodobé	8 048	9 016	9 984

Hotel Flóra, a.s.
Výročná správa za rok 2012

I. Výnosy a náklady v €

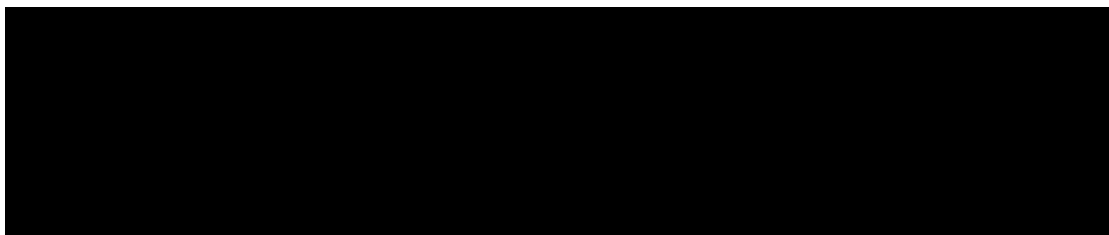
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
	Auditované	Auditované	Auditované
Obchodná marža	1 891	2 162	2 075
Tržby z predaja tovaru	12 232	13 473	11 374
Náklady na predaný tovar	10 341	11 311	9 299
Tržby z predaja výrobkov a služieb	1 071 836	1 254 795	1 281 157
Aktivácia	15 876	17 043	18 510
Výrobná spotreba	448 449	526 419	537 509
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	338 252	384 372	390 451
Služby	110 197	142 047	147 058
Pridaná hodnota	641 154	747 581	764 233
Osobné náklady	530 122	559 081	567 992
Dane a poplatky	10 361	10 710	10 565
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému a dlhodobému hmotnému majetku	48 592	56 803	59 785
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	0	0	4
Zostatková cena dlhodobého majetku a materiálu	0	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	6 637	4 423	10 108
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	649	929	4 765
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	18 741	20 374	17 304
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	39 326	104 107	113 934
Výnosové úroky	969	1 521	500
Nákladové úroky	20 812	24 038	25 160
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	81	53	118
Ostatné náklady na finančnú činnosť	3 067	4 825	5 656
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-22 829	-27 289	-30 198
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením	16 497	76 818	83 736
Daň z príjmov z bežnej činnosti	43 470	8 724	18 376
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení	-26 973	68 094	65 360
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	16 497	76 818	83 736
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-26 973	68 094	65 360

Hotel Flóra, a.s.
Výročná správa za rok 2012

J. Štruktúra odbytu

	ubytovanie		rešt. a ost. služby		zdr. služby, well.		spolu	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€	€	€	€	€
tuzemsko	295 840	316 779	211 272	239 903	159 590	181 451	666 702	738 133
zahraničie	185 200	227 514	132 260	172 301	99 906	130 320	417 366	530 135
spolu	481 040	544 293	343 532	412 204	259 496	311 771	1 084 068	1 268 268

K. Ukazovatele peňažných tokov v €



L. Prílohy výročnej správy

Správa audítora o overení výročnej správy
Účtovná závierka k 31.12.2012
Správa audítora o overení účtovnej závierky