



IGAZGATÓSÁGI JELENTÉS
A T.S. APARTMAN-CLUB ZRT. IGAZGATÓSÁGÁNAK 2021. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

Tisztelt Közgyűlés!

A T.S. APARTMAN-CLUB Zrt. igazgatósága 2021. évben végzett tevékenységéről szóló jelentésének egyrészt része a társaság alapvető jogi környezetének és működési feltételeinek bemutatása, másrészt pedig ezen üzleti jelentés a kiegészítő melléklet szöveges értékeléséhez is szorosan kapcsolódik.

Általános leírás

A részvénytársaság fő tevékenysége – megalakulásától kezdve – szállodai, éttermi szolgáltatás, ingatlan bérbeadás, ám megalakulásától fogva üdülőegységeinek egy részét ún. „time sharing”, azaz osztott használatú üdülési jogok formájában hasznosítja, mint az természetesen a részvényesek által is ismert, azzal azonban, hogy társaságunk (illetve az Abbázia Cégcsoport /nem hivatalos elnevezés/), a kedvezményes üdülési lehetőség e formájának értékesítését 2016. december 31. napjával megszüntette.

A T.S. APARTMAN-CLUB Zrt. 1992. óta tagja az időben osztott használatú üdülési rendszernek, amely azt jelenti, hogy az üdülőegység használói (üdülési joggal rendelkező részvényesei) jogosultak a szerződésben részükre biztosított apartmant más, azonos vagy hasonló üdülési rendszerben működő szállásegységekre elcserélni, akár hazánkban, akár pedig a világ más országában. A nemzetközi csererendszerben (RCI) résztvevő szálláshelyek feltétele, hogy azok messzemenően alkalmasak legyenek magas színvonalú szállodai szolgáltatás nyújtására, erre törekszik – mindeddig eredményesen – társaságunk fennállásnak hosszú ideje óta. Az apartnhotelek szállodai besorolása *** illetve ***superior, amely a folyamatos napi üzemelés területén is magas elvárásokat állít elénk, de figyelemmel arra is, hogy a besorolás elnyeréséhez egyéb olyan feltételek teljesítése is elvárt, amelyet a szálloda vezetése maga is kiemelkedően fontosnak tart a szállóvendégek kényelmének és megelégedettségének biztosítása érdekében.

Főbb társasági-jogi adatok

A részvénytársaság alaptőkéje 3.368.620.000 Ft, amely dematerializált értékpapírként előállított 336.862 db névre szóló és egyenként 10.000 Ft névértékű törzsrészcsejt biztosító részvényből tevődik össze.

A társaság fő tevékenységi köre a TEÁOR 6280 számmal jelzett „Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.”

A részvénytársaság székhelye a 8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21. szám alatt található.

A részvénytársaság tevékenységének irányítását öt főből álló igazgatóság végzi.

A részvénytársaság kettős könyvvitelt vezet, ennek megfelelően éves beszámolót készít. A beszámoló készítésének időpontja a tárgyévot követő év február 28. A részvénytársaságnál állandó könyvvizsgáló működik.

A részvénytársaság hirdetményeit – alapszabályának megfelelően és a törvény által elrendelt esetekben – a www.ts-apartman-club.hu weboldalon teszi közzé.

A társaság 2021. évi működésének bemutatása

Mint ahogyan arról az elmúlt évi beszámolónkban már szoltunk, az évközi kisebb, szükséges javítások elvégzése mellett minden évben kiemelkedő figyelmet fordítunk az éves rendes karbantartás elvégzésére.

A 2021-es év gazdasági eseményeit a 2020. évihez hasonlóan nagyban befolyásolta a COVID19 világjárvány. Mint az ismert, a szálláshelyek 2021-ben csak május 1-jén nyithattak ki először, és akkor is csak korlátozottan fogadhattak vendégeket, hiszen a nyitást követő másfél hónapban csak oltási igazolással lehetett látogatni a szállodákat és vendéglátóhelyeket. A turizmus és vendéglátás területén már a járvány első hulláma rendkívül hátrányosan éreztette hatását, de a járványügyi korlátozások a részvénytársaságot kétszeresen is hátrányosan érintették: egyrészt az ebben az időszakban üdülési héttel rendelkező klubtagok nem tudták elfoglalni apartmanjaikat, másrészt pedig vendégek hiányában elesett az egyéb szállodai bevételeitől is éppen úgy, mint az üdülőttelep területén a vendégeknek szolgáltatásokat nyújtó bérlők által addig fizetendő bérleti díjaktól is. Ez a tény összességében a 2021. év gazdálkodását tekintve ismételtlen (a 2020. évihez hasonlóan) rendkívül hátrányosan érintette.

A 2021-es év második felében jelentős szervezési feladat ellátását jelentette a szálloda üzemeltetése során, hogy minden klubtag az elmaradt hetet megfelelően pótolhassa. E téren meg kell jegyezni, hogy az üdülési jogosultak megértő hozzáállása és együttműködése nagyban segítette, hogy az elmaradt üdülési hetek pótlása megtörténhetett.

Az üdülési jogosultságok átutemezésének lehetőségéről a társaság egyébként a 2021-es évi számlák kiküldésével értesítette a klubtagokat.

A járvány kapcsán kiemelendő, hogy az egyébként a vendégektől addig is kiváló minősítést kapott szállodai takarítás rendje egy eddig nem alkalmazott fertőtlenítési eljárással is kibővült.

A járványhelyzetre vonatkozó jelentés kapcsán az igazgatóságnak ki kell emelnie azt is, hogy a társaság közvetetten foglalkoztatott személyzetét csökkentett munkaidőben ugyan, de a járvány egész ideje alatt foglalkoztatta. Ennek alapvető egyik oka a hosszú évek óta a szálloda (cégcsoport) kötelekében dolgozó, megbízható és betanult munkatársak megtartásához fűződő érdek, másrészt pedig az az összeg, amelyet a társaságnak az elbocsájtások esetére végkielégítésként és felmondási időre járó díjként ki kellett volna fizetnie. A személyzet a csökkentett időben történő foglalkoztatása alkalmával ugyanakkor kiválóan részt tudott venni a szálloda kisebb javítási, nagytakarítási tevékenységében, képzettségétől akár eltérően is.

A május 1-ig tartó teljes hotelzárás ideje alatt személyzetünk (szükség esetén természetesen a szakvállalatok bevonásával történően) fő feladatát képezte a rendszeres karbantartási feladatok ellátása mellett egyéb kisebb olyan kisebb felújítás elvégzése, amelyre a folyamatos üzemmód miatt általában kevésbé van lehetőség. Ezeket a karbantartási és felújítási munkákat alapjában alacsony költségvetés jellemezte, és csak a legszükségesebb tételek kerülhettek sorra.

Köztudott, hogy a szállodaüzemeltetők a hatékony energiafelhasználással, a víztakarékossággal, a környezetet kímélő tisztítószerrel, anyagok felhasználásával, a közvetlen környékükről történő árubeszerezéssel és sok egyéb intézkedéssel mindenkor sokat tehetnek a környezeti fenntarthatóságért.

A T.S. APARTMAN-CLUB Zrt. tudatos döntést hozott az elmúlt évben arról, hogy az eddigi, a környezetvédelmet támogató mindennapi intézkedései mellett a jövőben minden beruházási és egyéb működtetési kérdésben elkötelezi magát a környezettudatos magatartás tanúsítása mellett. Ennek keretében kereste már az elmúlt évben is azokat a lehetőségeket, amelyek a fosszilis energia megtakarítására, a csomagolóanyagok felhasználásának csökkentésére, a haladó technológiák és természetbarát megoldások mindennapi használatára irányulnak. Tisztában vagyunk azzal, hogy ezen döntésünk eredményei nem azonnal mutatkoznak meg, de hiszünk abban, hogy a jelenleg mindennapjainkban is sokat emlegetett környezettudatos magatartás gyakorlása jól felfogott érdekünk és erkölcsi kötelezettségünk is.

Reméljük, hogy ezen – álláspontunk szerint előrehaladó – elképzelésünk elnyeri részvényeseink tetszését is, illetve, hogy eredményei mihamarabb megmutatkozhatnak majd számukra is szállodai pihenésük alkalmával.

A gazdasági működés fő számai

Az előzetes beszámoló alapján a részvénytársaságunk 2021. évi működése eredményes volt, 5.330 ezer forint adózott eredménnyel (nyereséggel) és 3.691.976 ezer forint mérlegfőösszeggel zárta a gazdasági évet.

A részvénytársaság alapvető bevételi forrása bérleti díjból és osztalékbevételekből tevődik össze. Társaságunk kockázati tényezővel nem számol, piaci és valós értékelést nem alkalmaz.

A 2021. évet illetően a mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges eseményről, jelentős folyamatról az igazgatóságnak nincs tudomása, az éves gazdálkodás nyugodtan és kiegyensúlyozottan folyt.

A társaságunk vagyoni helyzetéből kitűnik, hogy a társaság saját forrásból gazdálkodik, megfelelő nagyságú pénzügyi tartalékokkal rendelkezik, a biztonságos és kiegyensúlyozott gazdálkodás így mindenkor biztosított, 2021. évi működése stabil képet mutatott.

Keszthely, 2022. április 25.

T.S. APARTMAN-CLUB ZRT.
8360 Keszthely
Erzsébet királyné u. 21.
Adószám: 11842319-2-20

Dr. Koltai Péter
az igazgatóság elnöke