



IGAZGATÓSÁGI JELENTÉS
AZ ABBÁZIA APARTMAN ZRT. IGAZGATÓSÁGÁNAK 2021. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

Tisztelt Közgyűlés!

Az ABBÁZIA Apartman 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

Mint ahogyan az már ismert, a 8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21. szám alatti székhelyű ABBÁZIA Apartman Zrt. 1998. december 20-án jött létre, átalakulás útján „GRAVÍR” Rt. elnevezéssel, melyet a Zala Megyei Cégbíróság 1999. március 16-án jegyzett be. 1999. szeptember 8-án a cégbíróság törölte a „GRAVÍR” Rt. cégelnevezést, és bejegyezte a cégnyilvántartásba az ABBÁZIA Apartman Club Idegenforgalmi Rt. nevet. Az Rt. névváltozás folytán 2006. július 14. napjától bejegyezten az ABBÁZIA Apartman Club Idegenforgalmi Nyrt. nevet viselte, majd a Ptk. előírásai alapján a társaság közgyűlése 2016. február 29-én megtartott közgyűlése az alapszabály módosításával rendelkezett a működési forma megváltoztatásáról, mely szerint a részvénytársaság új elnevezése ABBÁZIA Apartman Club Idegenforgalmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

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.

Az ABBÁZIA Apartman Zrt. 1998. 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 – mindaddig eredményesen – társaságunk fennállásának hosszú ideje óta.

Az aparthotelek 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.

Az ABBÁZIA Apartman Zrt.-hoz kapcsolódóan működő apartmanházak Magyarország egyik legszebb és leginkább kedvelt természeti tájegységén, a Balaton mellett és annak vonzáskörzetében, továbbá Hévízen és Nemesnépen található, így az év minden szakában a zavartalan pihenés és a nyugodt környezet a legteljesebb mértékben biztosított vendégeink számára, hiszen ez a desztináció nem csak nyáron lehet érdekes az itt pihenőknek, a vidék havas, téli arca is tartogat remek lehetőségeket a kirándulni vágyóknak.

Főbb társasági-jogi adatok

A részvénytársaság alaptőkéje 5.374.000.000,-Ft, amely dematerializált értékpapírként előállított 268.702 db névre szóló, egyenként 10.000,-Ft névértékű törzsrészvényből és 268.698 db névre szóló, egyenként 10.000,-Ft névértékű osztalékelsőbbiséget biztosító részvényből tevődik össze.

A részvénytársaság főtevékenysége a TEÁOR 55.10 alatti „Szállodai szolgáltatás.”

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

A részvénytársaság tevékenységének irányítását az ötfős igazgatóság végzi.

A részvénytársaság a hirdetményeit a www.abbazia-apartman.hu honlapon teszi közzé.

A részvénytársaság kettős könyvvezetésre kötelezett. Éves beszámolót készít, az eredménykimutatás „A” típusú összköltség eljárással készül. A mérleg fordulónapja december 31. Az éves könyvviteli zárlat időpontja a tárgyévet követő év február 28.

A társaság 2021. évi működésének bemutatása

Mint ahogyan arról az elmúlt évi beszámolónkban már szóltunk, 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

össességében a 2021-es év gazdálkodását tekintve ismételen (a 2020. évihez hasonlóan) rendkívül hátrányosan érintette.

A 2021. év második felében hatalmas megterhelést jelentett 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 átütemezésének lehetőségéről a társaság egyébként a 2021. 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 szállodák személyzete csökkentett munkaidőben ugyan, de a járvány egész ideje alatt foglalkoztatott volt. 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 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 kevéssé van lehetőség. Ezeket a karbantartási és felújítási munkálatokat alapjában alacsony költségvetés jellemezte, és csak a legszükségesebb tételek kerülhettek sorra.

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

Az ABBÁZIA Apartman 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, de 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 ABBÁZIA Apartman Zrt. 2021. évi működése ismételten eredményes volt, 7.816 e Ft adózott eredménnyel és 6.494.467 e Ft mérlegfőösszeggel zárta a gazdasági évet. A részvénytársaság a biztonságos működéshez megfelelő pénzügyi tartalékokkal rendelkezik.

A részvénytársaság alapvető bevételi forrása bérleti díjból és osztalékbevételeiből 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.

Részvénytársaságunk megfelelő nagyságú pénzügyi tartalékokkal rendelkezik, a biztonságos és kiegyensúlyozott gazdálkodás így mindenkor biztosított, 2021. évi működése stabil képet mutatott, és az elvártnak megfelelően alakult.

Keszthely, 2022. április 25.

ABBÁZIA Apartman ZRt.
8360 Keszthely
Erzsébet királyné u. 21.
Adószám: 11828673-2-20


Dr. Koltai Péter
az igazgatóság elnöke