

IGAZGATÓSÁGI JELENTÉS

AZ ABBÁZIA APARTMAN ZRT. IGAZGATÓSÁGÁNAK 2023 ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

Tisztelt Közgyűlés!

Az Abbázia Apartman Zrt. igazgatósága 2022. 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 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 „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 szállásegységre 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 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, továbbá Hévízen és Nemesnépen találhatók, 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 2023-ban ötfős igazgatóság végezte.

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

A részvénytársaság kettős könyvvizetésre kötelezett. Éves beszámolót készít, az eredmény-kimutatás „A” típusú összköltség eljárással készül. A mérleg fordulónapja december 31. Az éves könyvviteli zárlat időpontja a tárgyévét követő év március 31.

A társaság 2023 évi működésének bemutatása

2023-ra már megkezdődött a korábban a Covid miatti korlátozások, majd az orosz-ukrán háború kitörése okán az addig el nem képzelhető magasságokba szökött energiaárak hatásainak vissz szabályozódása, amelynek következtében a szálloda- és vendéglátóipar kiáltásai az elmúlt évben már általánosan jobbak lehettek. Bár 2023-ban a szállások jellemzően az egész ország területén növekedtek, a vendégforgalom ennek ellenére szintén némi növekedést mutatott, amelyet feltehetően a korábbi években mellőzni kényszerült nyaralási, pihenési igények generáltak.

Az Abbázia cégcsoportnál (nem hivatalos elnevezés) a szállásforgalom növekedése ugyanakkor betudható azoknak a célzott kampányoknak is, amelyek a marketing területén néhány éve újszerűnek és ezért némileg idegennek mutatkoznak, de mára már minden szállásadó jól felfogott érdekének tekinti az eddigi szállásrétékesítés e szerinti újragondolását. Érti ez alatt az Igazgatóság a relatív szűk körökre, társadalmi csoportokra, korosztályra, speciális igényekre stb. célzott vendégkutatást, amely elsősorban a mára már jellemzően a piac területén is elfogadott közösségi csatornákon folyik. Az e tekintetben (is) megváltozott értékesítési körülmények azt eredményezték, hogy a korábbi, általánosan megfogalmazott reklámoknak nincs már értékelhető hatása, annál inkább a személyreszabott hirdetéseknek, a közösségi felületen az egyéni fogyasztónál részabott ajánlattal történő „kopogtatásnak”.

Ezt a tevékenységet – értelemszerűen – egy szintén újszerű kutatás előzi meg, amely az interneten mért, a megtekintést számláló fogyasztói kattintás összegzésén és elemzésén alapszik. A lehetséges

vendégek a világhálón történő szálláskeresés során ugyanis – az ún. „sütik” tudatos elfogadásával – olyan adataikra és fogyasztói szokásokra engednek rálátást, amelynek alapján a szolgáltatók valóban az ajánlatukat, a használt nyelvezetet és esetlegesen éppen az árat tekintve, az igényhez mért megkeresést tudnak megfogalmazni. Ennek következtében optimalizálódtak a marketingköltségek, egy-egy kampány eredményesebb lett, hiszen a ráfordított kiadás hatásosabban ér találatot a kiválasztott lehetséges fogyasztónál. A szállodaipar tekintetében ez a folyamat nyilvánvalóan a nagyobb foglalási számban mutatkozik meg.

Mindenki által ismert, hogy a leggyakoribb a nagy szállásportálokra történő szállásfoglalás, ez azonban a szálláshelyeknek jelentős jutalékköltséget jelent, ezért az Abbázia csoport társaságainak is elsődleges törekvése ma már, hogy a nyaralni, pihenni vágyók szálláskeresését a saját, e tekintetben költségmentes weboldalára terelje. Ennek érdekében újult meg és fejlődik folyamatosan az Abbázia Group weboldala, amely mára már igen kedvelté vált a vendégek körében.

Az elmúlt évre vonatkozóan is elmondható, hogy a társaságot hosszú évek működése során mindig is a takarékos és előrelátó gazdálkodás jellemezte. Azonban az a tény, mely szerint a személyzeti és tárgyi működési költségek növekedése messze meghaladta 2023-ban (is) a hivatalosan közölt infláció mértékét, gyakorlatilag a gazdasági működés határára sodorja a társaságot, hiszen a legkésőbb is 8 éve, de jellemzően 25-33 éve megkötött üdülőhasználati szerződésekben biztosított, az inflációs mérték szabta díjemelési lehetőség folyamatosan devalválta a beszedett és a működési költségekre fordítandó üdülőhasználati díjak értékét.

Kiemelendő e körben a keszthelyi szállodák helyzete, ahol a díjak jellemzően az 1990-as években kötött szerződések okán a jelenlegi működési költségigényekhez képest rendkívül alacsonyak maradtak, hiszen a kisebb összegű üdülési díjakra vetített infláció évente csak egészen eltérő tényleges forintemelési lehetőséget biztosított az üzemeltetőknek.

A költségek növekedésével függ össze, de a korszellem is azt diktálja, hogy hatékony energiafelhasználással, a víztakarékossággal, a környezetet kímélő tisztítószerrel, anyagok felhasználásával, a közvetlen környékükről történő árubeszerezéssel és sok egyéb intézkedéssel, a környezet védelmével folyják az üzemeltetés, amely azonban a fent írt „nagy” tendenciák értékromboló hatását még csak megközelítőleg sem ellensúlyozza. Ez a folyamat pedig összességében már évek óta lefele irányuló, amely törvényszerűen elérheti a végpontját, ennek elkerülésére a jövőben az Igazgatóságnak a részvényesek közreműködésével történő megoldási javaslatokat kell kidolgoznia.

A gazdasági működés fő számai

Az Abbázia Apartman Zrt. 2023 évi működése minimálisan még mindig eredményes volt, **2.822 e Ft** adózott eredménnyel és **6.498.665 e Ft** mérlegfőösszeggel zárta a gazdasági évet. A részvénytársaság a biztonságos működéshez egyelőre megfelelő pénzügyi tartalékokkal rendelkezik.

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



Abbázia Apartman Zrt.
8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21.

A 2023. évet illetően a mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges eseményről, jelentős folyamatról az igazgatóságnak nincs tudomása, az éves gazdálkodás – a fenti körülmények előrevetítése mellett is – nyugodtan és kiegyensúlyozottan folyt.

Keszthely, 2024. május 22.

Dr. Koltai Péter
az igazgatóság elnöke