

IGAZGATÓSÁGI JELENTÉS**A T.S. APARTMAN-CLUB ZRT. IGAZGATÓSÁGÁNAK
2023 ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL****Tisztelt Közgyűlés!**

A T.S. APARTMAN-CLUB Zrt. igazgatósága 2023. 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.

Az 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 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.

Főbb társasági-jogi adatok

A részvénytársaság alaptőkéje 3.368.620.000 Ft, amely egyaránt 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 2023-ban az öt főből álló Igazgatóság végezte.

A részvénytársaság kettős könyvvitelt vezet, ennek megfelelően éves beszámolót készít. A beszámoló készítésének időpontja a tárgyévét 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 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 szállásárak 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 ajánlással 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 szállásportálokon 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 Abbazia 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 árubeszerzéssel 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

A T.S. APARTMAN-CLUB Zrt. 2023. évi működése ismételtén eredményes volt, **3.084 e Ft** adózott eredménnyel és **3.698.581 e Ft** mérlegfőösszeggel zárta a gazdasági évet. A részvénytársaság a biztonságos működéshez 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.

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

Keszthely, 2024. május 22.



Dr. Koltai Péter
az igazgatóság elnöke

