

ÜZLETI JELENTÉS**T.S. Apartman-Club Zrt. 2023. évi tevékenységéről****I. A Társaság bemutatása**

A T.S. Apartman-Club Zrt. (továbbiakban a Társaság) 1992. december 12-én alakult 106.820.000,-Ft jegyzett tőkével. A Társaság 1994., 1995., 1996., 1997., 1998., 1999. és 2000. 2001. években alaptőke-emelést hajtott végre. Jelenleg a részvénytársaság alaptőkéje 3.862.220.000 Ft, amely egyaránt dematerializált értékpapírként előállított 386.222 db névre szóló és egyenként 10.000 Ft névértékű törzsrészcsejt biztosító részvényből tevődik össze. A részvénytársaság, a Ptk. rendelkezésével összhangban – 2016. február 29. napján történt módosítás óta - zártkörűen működik.

A részvénytársaság legfőbb, döntéshozó szerve a közgyűlés, melynek feladata a részvénytársaság alapvető üzleti és személyi kérdéseibe való döntéshozatal. Így a közgyűlés hatáskörébe tartozik a számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása és a nyereség felosztásáról való döntés. Emellett a közgyűlés dönt a részvényessel, a vezető tisztségviselővel és a társasági könyvvizsgálóval szembeni kártérítési igény érvényesítéséről is.

A részvénytársaság ügyvezetését az igazgatóság látja el, amely öt természetes személy tagból áll. Az igazgatóság tagjai egyaránt 2019. március 20. napjától kezdődő határozatlan időtartamra dr. Koltai Péter, 8372 Cserszegtomaj, Hévízi út 1. szám alatti lakos, Jiricek Sonja, 8372 Cserszegtomaj, Hévízi út 1. szám alatti lakos és Gerencsér-Németh Krisztina 8900 Zalaegerszeg, Síp u. 3. szám lakos, valamint 2019. február 5. napjától kezdődő határozatlan időtartamra dr. Rumi Kriszta Éva, 8315 Gyenesdiás, Kökény utca 25. szám alatti lakos és dr. Káldiné dr. Magda Henriett, 8900 Zalaegerszeg, Nemzetőr u. 21/C 1/4 szám alatti lakos.

A részvénytársaság fő tevékenységei – megalakulásától kezdve – szállodai szolgáltatás, ingatlan bérbeadás. A Társaság tulajdonában az alábbi szállodák, apartmanházak vannak (továbbiakban Apartmanházak):

- a 8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 23. szám alatt található Abbázia Club Hotel Kék (szálloda), melyben a Társaság tulajdoni hányada 3.000/10.000,
- a 8360 Keszthely, Vörösmarty utca 3. szám alatt található Abbázia Piros I. Apartmanház, melyben a Társaság tulajdoni hányada 1/1,
- a 8360 Keszthely, Vörösmarty utca 5. szám alatt található Abbázia Piros II. Apartmanház, melyben a Társaság tulajdoni hányada 6.000/10.000,
- és a 8360 Keszthely, Vörösmarty utca 2. szám alatt található Abbázia Fehér Apartmanház, melyben a Társaság tulajdoni hányada 590/1.000.

A tulajdonában lévő Apartmanházak egy részét ún. „time sharing”, azaz osztott használatú üdülési jogok formájában hasznosította, azonban a kedvezményes üdülési lehetőség e formájának értékesítését 2016. december 31. napjával megszüntette. Azonban 2016.

december 31. napjáig megkötött üdülőhasználati szerződések biztosítása még folyamatban van.

A Társaság tulajdonában lévő Apartmanházakat nem a Társaság üzemelteti, hanem szerződés alapján, bérleti díj ellenében a Helicomplex Kft. (székhely: 8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21., adószám: 25436905-2-20). A szerződés alapján a Helicomplex Kft. az Apartmanházakon történő nagyobb beruházások, felújítások költségein kívül viseli az Apartmanházak működési költségeit, ennek ellentételezéseként számlázza, szedi be az üdülőhasználati jog tulajdonosok szerződés szerinti szálláshely szolgáltatási díjait, valamint szabad piacon értékesíti az üdülési joggal le nem foglalt Apartmanházak kapacitásait. A szerződés nem vonatkozik az Abbázia Club Hotel Kék szálloda épületében található étteremre, drinkbárra, melyeket a részvénytársaság a társtulajdonossal együtt külön ad bérbe. A Társaság a Helicomplex Kft.-ben 46,71% részesedéssel rendelkezik.

II. Telephelyek, fióktelephelyek

A Társaság a mérlegfordulónapon az alábbi bejegyzett telephellyel rendelkezik:

- 8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 23.

III. Üzletmenet elemzése

A Társaság a 2023. üzleti évet 3.084 e Ft (nyereség) adózott eredménnyel és 3.698.581 e Ft mérlegfőösszeggel zárta.

2023. évben a T.S. Apartman-Club Zrt-nek összesen 36.620.345,-Ft bevétele keletkezett, melyből az értékesítés nettó árbevétele 22.384.951,-Ft (bérleti díjakból nettó 162.000,-Ft, adminisztrációs díjból nettó 56.000,-Ft, üzemeltetés árbevétele nettó 11.000.000,-Ft és továbbszámolásból származó bevétel nettó 11.166.951,-Ft), egyéb bevétele 48.226,-Ft és a pénzügyi bevétel összege 14.187.168,-Ft. A pénzügyi műveletek bevétele a Helicomplex Kft. 2022. évi eredményéből kapott 8.000.000,-Ft osztalékból és a Kalmainvest Kft. 2022. évi eredményéből kapott 600.000,-Ft osztalékból, valamint 5.587.168,-Ft kamat bevételből tevődik össze.

A Társaság 2023. évi gazdálkodási eredménye (adatok e Ft-ban):

1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	22 385
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	22 385
3	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0
III.	Egyéb bevételek	48
	ebből: visszaírt értékvesztés	23
5	Anyagköltség	0
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	8 619

7	Egyéb szolgáltatások értéke	907
8	Eladott áruk beszerzési értéke	11 167
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	20 693
10	Bérköltség	2 610
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0
12	Bérjárulékok	154
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	2 764
VI.	Értékcsökkenési leírás	8 886
VII.	Egyéb ráfordítások	1 193
	ebből: értékvesztés	196
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-11 103
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés	8 600
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
14	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
15	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	5 587
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0
	ebből: értékelési különbözet	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	14 187
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0
	ebből: értékelési különbözet	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	14 187
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	3 084
X.	Adófizetési kötelezettség	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	3 084

Pénzügyi mutatók

A Társaság 2023. évi főbb pénzügyi-hatékonysági mutatóit az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutató	Adatok e Ft / Tárgyidőszak (%)
Tőkeerősség: Saját tőke / Mérlegfőösszeg * 100	$3.694.171 / 3.698.581 * 100 = 99,88 \%$
Likviditási mutató: Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek * 100	$148.742 / 4.390 * 100 = 3.388,20 \%$
Likviditási gyorsráta: Forgóeszközök - Készletek / Rövid lejáratú kötelezettségek * 100	$(148.742 - 0) / 4.390 * 100 = 3.388,20 \%$
Vevő és szállító aránya: Vevőállomány / Szállító * 100	$8.412 / 818 * 100 = 1.028,36 \%$
Eladósodottsági mutató: Kötelezettségek / Saját tőke * 100	$4.390 / 3.694.171 * 100 = 0,12 \%$
Tőkearányos jövedelmezőség: Adózás előtti eredmény / Saját tőke * 100	$3.084 / 3.694.171 * 100 = 0,083 \%$
Árbevétel arányos jövedelmezőség: Adózás előtti eredmény / Értékesítés bevétele * 100	$3.084 / 22.385 * 100 = 13,78 \%$
Eszközarányos jövedelmezőség: Adózás előtti eredmény / Eszközök összesen * 100	$3.084 / 3.698.581 * 100 = 0,083 \%$

Likviditás

Összességében elmondható, hogy a Társaság gazdálkodása stabil a mutatószámok alapján. A Társaság 2023. évben hitelt nem vett igénybe, a 2023. december 31. napján a rendelkezésére álló pénzeszközeinek összege 76.330 e Ft.

Adósság és hitelképesség mutatók

A saját tőke forrásokhoz viszonyított aránya 99,88 % volt 2023. év végén.

Hatékonyság mutatók

A pozitív eredmény következtében a fő mutatók 2023. évben pozitív értéket mutatnak.

IV. Mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, folyamatok

A mérleg fordulónapja után nem történt olyan esemény, amely jelentősen befolyásolta a Társaság 2023. december 31-i beszámolóját.

V. Várható fejlődés

A Társaság 2024. évben a rendelkezésére álló pénzeszközt ingatlanba kívánja befektetni, melynek hasznosításából bérleti díj bevételt remél.

VI. Foglalkoztatáspolitikai

A Társaság átlagos statisztikai állományi létszáma 2022. évben és 2023. évben is 1 fő volt. A Társaság csak tevékenységi körének bővítése esetén kívánja növelni állományi létszámát.

A 2023. évi személyi jellegű ráfordítások összege 2.764 e Ft, melyből:

- a bérköltség: 2.610 e Ft,
- személyi jellegű kifizetések: 0 e Ft,
- bérjárulékok: 154 e Ft.

A 2023. évi személyi jellegű ráfordítások összegéből 2023. évben 2.000.000,-Ft a közgyűlés által már korábban megszavazott és az igazgatósági tagok részére 2023. évben ki is fizetett 2.000.000,-Ft megbízási díj. A fennmaradó bérköltség összege a Társaság részvénykönyvének vezetésével megbízott személy alkalmazásával kapcsolatban felmerült költség teszi ki.

A Társaság foglalkoztatáspolitikája a munkatársak megtartására, motiválására, fejlesztésére és munkaerőigény felmerülése esetén az új munkavállalók kiválasztására és beillesztésére fókuszál. A Társaság azt vallja, hogy munkatársai lojalitásának és motiváltságának alapját az jelenti, hogy számukra stabil munkahelyet, jó munkakörülményeket, komplex feladatokat és versenyképes bért nyújt.

A Társaság elutasítja mind a nemre, életkorra, fogyatékosagra, mind az etnikai eredetre, fajra, vallási és nemi beállítottságra vonatkozó bármilyen megkülönböztetést, valamint elutasítja a diszkrimináció minden formáját a munkahelyen. A Társaság kiemelt célja a munkahelyi diszkriminációmentesség és az esélyegyenlőség biztosítása a munkatársak körében, tekintetbe véve a kulturális és jogi sajátosságokat. A Társaság a működési célkitűzéseivel összhangban alakítja ki menedzsmentjét és a működésének ellenőrzésére hivatott szerveinek személyi összetételét. A humánpolitikai gyakorlata során törekszik arra, hogy a sokszínűségi politika elvi maximái minden tekintetben beteljesüljenek. Az alkalmazottak kellő gondossággal kerülnek kiválasztásra, folyamatos átvilágításra az igazgatóság által a korrupció, megvesztegetés elkerülése érdekében.

VII. Antikorrupciós politika és integritás

A T.S. Apartman-Club Zrt. Magyarországon úttörője és 30 éve kiemelkedő szereplője az osztott használatú (time share) üdülési jog bevezetésének és elterjedésének. A Társaság alapvető kötelezettségeként közel 30 éve gondoskodik – közvetetten, szakszemélyzettel rendelkező üzemeltető által – az üdülési jogok biztonságos és értékálló szolgáltatásáról az üdülési jogosultak felé. Tekintettel a részvénytársaság tagjainak (klubtagjainak) a szálloda- és idegenforgalom területén tevékenykedő más gazdasági szereplő méreteihez képest kiemelkedő létszámára, a társaság prioritásként kezeli a korrupcióellenes működéspolitika meghatározását és az átlátható gazdálkodás folytatását.

A Társaság tevékenységének alapelveként tartja felelősség és számonkérhetőség, tisztességes eljárás, diszkriminációmentesség, értékelvűség, transzparencia létét és kijelenti, hogy tevékenyége során mindenkor elfogulatlanul, józan módon, saját társasági értékrendjének megfelelően viselkedik és cselekszik.

A Társaság kifejezetten tiltja és ellenzi a korrupció minden formáját és határozott lépéseket tesz annak megelőzése és megakadályozása érdekében. Ennek megvalósítása terén a Társaság vezetése rendszeresen felülvizsgálja a szervezetben és a tevékenységéhez kapcsolódó üzleti folyamataiban a korrupció kockázatát valamennyi korrupciós formára kiterjedően. Támogatja az antikorrupciós szervezeti kultúra kialakítását. Gazdálkodása során figyelemmel van arra, hogy csakis a társaság elsődleges gazdasági érdekeit képviselő kapcsolatokat alakítson ki, ilyen szerződéseket kössön. Szolgáltatási szerződéseit (új, tartós jellegű megállapodások esetén) minden esetben legalább két (lehetőség szerint ennél több) ajánlat megkérése után köti meg, biztosítva ezáltal, hogy a szerződések a legjobban szolgálják a társaság érdekeit és a szerződéses partner kiválasztásában semmiféle személyes, nem a Társaságot szolgáló érdekeltség ne játsszon szerepet. Szerződéseit belső szakmai és jogi kontroll alatt köti, ezzel biztosítja, hogy a megkötendő megállapodások megfelelően képviseljék a Társaságnak a szerződéshez kötődő érdekeit. A 200.000 Ft feletti szerződések csak írásban köthetők meg és minden esetben tartalmazni kell a tartalmi és jogi felülvizsgálatot végző szignóját.

A Társaság ösztönzi a jóhiszemű, illetve megalapozottan felmerülő aggályok bizalmas, megtorlástól való félelem nélküli kifejezését a munkavállalók részéről és biztosítja a korrupcióellenes magatartás követelményeinek beépülését a szervezeti folyamatokba, bármely gyanú esetén az adott személy azt az Igazgatóság valamennyi tagjai felé azonos időben jelezheti.

VIII. Környezetvédelem

A Társaság a tevékenysége során nem végez környezetre veszélyes, illetve káros tevékenységet, azaz környezetszennyező tevékenységet nem folytat. Működéséhez nem használ fel veszélyes anyagokat. A Társaság nem rendelkezik olyan eszközökkel, melyek környezetvédelmi szempontból fontossággal bírnának.

IX. Kutatás, fejlesztés

A Társaság kutatással és kísérleti fejlesztéssel nem foglalkozik.

X. Pénzügyi instrumentumok

A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban kialakította a pénzkezelési, leltározási, valamint értékelési szabályzatát.

A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a könyvvezetésnél a számviteli törvény 15-16. §-ban megfogalmazott alapelveket érvényesíti a következők szerint:

- A vállalkozás folytatásának elve,
- A teljesség elve,
- A valódiság elve,
- A világosság elve,
- A következetesség elve,

- A folytonosság elve,
- Az összemérés elve,
- Az óvatosság elve,
- A bruttó elszámolás elve,
- Az egyedi értékelés elve,
- Az időbeli elhatárolás elve,
- A tartalom elsődlegessége a formával szemben elve,
- A lényegesség elve,
- A költség-haszon összevetésének elve.

2023. évben az operatív működés likviditásának biztosításához külső finanszírozásra nem volt szükség. A részvénytársaság a biztonságos működéshez megfelelő pénzügyi tartalékokkal rendelkezik.

Részvénytársaságunk megfelelő nagyságú pénzügyi tartalékokkal rendelkezik a biztonságos és kiegyensúlyozott gazdálkodás így mindenkor biztosított, 2023. évi működése stabil képet mutatott, és az elvártak megfelelően alakult.

XI. Eszközök értékelése

A Társaság nem él a számviteli törvény 57. § (3) bekezdése alapján biztosított és választható a vagyoni értékű jogokra, szellemi termékekre, tárgyi eszközökre és befektetett pénzügyi eszközökre vonatkoztatható értékhelyesbítés (évenkénti, december 31-i piaci értéken történő értékelés) lehetőségével, értékelési tartalékot nem mutat ki.

XII. Felelősségvállalás a 2023. december 31-i beszámolóért

Jelen, a 2023. év éves beszámoló adatai és állításai a valóságnak megfelelnek, a jelentés megbízhatóan mutatja a Társaság fejlődését és teljesítményét, nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentős.

Jelen, a 2023. évi beszámoló számszaki adataiért, valamint az elemzések és következtetések tartalmi valóságáért felelősséget vállalunk. A Társaság kijelenti továbbá, hogy jelen Üzleti jelentés adatait könyvvizsgáló auditálta.

Keszthely, 2024. április 2.

T.S. APARTMAN-CLUB ZRT.
8360 Keszthely
Erzsébet királyné u. 21.
Adószám: 11342319-2-20



dr. Koltai Péter
a T.S. Apartman-Club Zrt. képviseletében