

IGAZGATÓSÁGI JELENTÉS

AZ ABBÁZIA IDEGENFORGALMI ZRT. IGAZGATÓSÁGÁNAK 2023 ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

Tisztelt Közgyűlés!

Az Abbázia 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 Abbázia Idegenforgalmi 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 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 – mindaddig 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.

A fentiek mellett a társaságnak szintén kiemelt törekvése az osztott használattal nem érintett szállásegységek üdülési piacon történő hasznosítása.

Az Abbázia Zrt. apartman házai Magyarország egyik legszebb és leginkább kedvelt természeti tájegységén, a Balaton mellett és annak vonzáskörzetében, valamint Hévízen 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 3.862.220.000 Ft, amely egyaránt dematerializált értékpapírként előállított 386.222 db névre szóló és egyenként 10.000 Ft névértékű törzsrészcéget biztosító részvényből tevődik össze.

A részvénytársaság székhelye a 8360 Keszthely, Arany János utca 1. szám alatt található.

A részvénytársaság működésének irányítását 2023-ban az 5 tagból álló Igazgatóság végezte.

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

A társaság kettős könyvvitelt vezet, éves beszámolót készít. A mérleg fordulónapja a tárgyévet követő év február 28. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges eseményről, különösen jelentős folyamatról az igazgatóságnak nincs tudomása, a gazdálkodás kiegyensúlyozott és nyugodt.

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 személyre szabott hirdetéseknek, a közösségi felületen az egyéni fogyasztónál részre szabott 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 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 legkésőbbben is 8 éve, de jellemzően 25-33 éve megkötött üdülőhasználati szerződésekben biztosított, az inflációs mérték szabta díjmelési 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 tisztítószerek, 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

Az ABBÁZIA Zrt. 2022. évi működése eredményes volt, **3.447 e Ft** adózott eredménnyel és **4.248.287 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 társaságunk vagyoni helyzetéből kitűnik, hogy a társaság saját forrásból gazdálkodik, megfelelő nagyságú pénzügyi tartalékokkal rendelkezik, a biztonságos és kiegyensúlyozott gazdálkodás így mindenkor biztosított. 2022. évi működése stabil képet mutatott, és az elvártak megfelelően alakult.

Keszthely, 2024. május 22.

ABBÁZIA Idegenforgalmi ZRt.
8360 Keszthely
Arany J. u. 1.
Adószám: 10645444-2-20

Dr. Koltai Péter
az igazgatóság elnöke

