

Interhouse Košice, a. s. , Hlavná 1, 040 01 Košice

OR Okresný súd Košice I, Oddiel: Sa, vložka č.: 595/V

IČO: 31 706 631

IČ pre DPH: SK 2020482299

VÝROČNÁ SPRÁVA
o hospodárskych výsledkoch obchodnej spoločnosti
Interhouse Košice, a.s. za rok 2022

Štatutárne orgány a vedenie spoločnosti

Predstavenstvo Michal Zuber, MBA, predseda
 Ing. Branislav Kačkovič, podpredseda
 Ing. Peter Remenár, člen

Dozorná rada Rudolf Križan
 Ivana Kelemenová
 Stela Kostrubová

VEDENIE SPOLOČNOSTI

Výkonný riaditeľ hotela p. Peter Dandár

Spoločnosť Interhouse Košice, a.s. (ďalej ako Spoločnosť) bola založená 18. apríla 1995. Je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., oddiel : Sa, vložka č.595/V.

Hlavným predmetom činnosti Spoločnosti je poskytovanie ubytovacích a reštauračných služieb, ktoré sú doplnené o poskytovanie ostatných doplnkových služieb.

V rámci týchto činností Spoločnosť poskytuje:

1. ubytovacie služby
2. reštauračné služby
3. doplnkové služby
 - žehlenie a pranie bielizne hosťom
 - telefónne a faxové služby
 - kopírovacie služby
 - služby minibarov
 - internetové služby
 - prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu síl: sauna, bazén, solárium a fitness
 - prevádzkovanie garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá
 - organizovanie kurzov, školení a seminárov
 - čistiace a upratovacie služby
4. prenájom nebytových priestorov a služieb spojených s prenájomom.

Od založenia spoločnosti v rámci schválenej koncepcie sa zabezpečuje zvýšenie štandardu poskytovaných služieb a to hlavne modernizáciou a rekonštrukciou objektov patriacich spoločnosti, ale tiež výchovou, vzdelávaním a vedením zamestnancov Spoločnosti k vyššej úrovni a vyšším výkonom.

História hotela:

- ✚ V roku 2002 bol hotel Slovan v súlade s vyhláškou č. 419/2001 zatriedený v kategórii ****. Hotel spĺňa všetky požiadavky na vybavenie, druh, rozsah a úroveň poskytovaných služieb vyplývajúcich z uvedenej vyhlášky. Rok 2002 bol v existencii Spoločnosti rokom prelomovým. V máji došlo k zmene vo vedení Spoločnosti a zároveň k zmene 100 % vlastníka Spoločnosti.
- ✚ K 07.03.2007 došlo k zmene vo vlastníctve akcií Spoločnosti. 50 % akcií vlastní Ing. Július Rezeš
50 % akcií vlastní spoločnosť Diamond Hotels Cyprus Limited.
- ✚ K 24.7.2007 došlo k zvýšeniu základného imania Spoločnosti o 20 mil. Sk upísaním nových akcií. Základné imanie Spoločnosti bolo v hodnote 21 000 000 .- Sk , po zmene konverzným kurzom je hodnota základného imania 697 068 EUR.
- ✚ K 1.7.2007 hotel Slovan vstúpil do celkovej rozsiahlej rekonštrukcie hotela. Činnosť vo všetkých prevádzkach hotela bola uzavretá k tomuto dátumu. Spoločnosť Interhouse Košice, a.s. v projekte "Rekonštrukcia hotela Slovan a prístavba garáží" zastupovala spoločnosť C.T.E. Engineering, s r.o. na základe Mandátnej zmluvy.
- ✚ K 8.3.2013 došlo k zmene vo vlastníctve akcií Spoločnosti. 50 % akcií Spoločnosti Diamond Hotels Cyprus Limited prešlo do vlastníctva spoločnosti ARNATIN Enterprises Limited.
- ✚ K 27.01.2016 došlo k zmene vo vlastníctve akcií Spoločnosti. 100 % akcií Spoločnosti prešlo do vlastníctva spoločnosti BELIXO LIMITED, Kyriakou Matsi, EAGLE HOUSE 8th floor, Agioi Omologites 16, Nikózia1082, Cyperská republika.
- ✚ K 10. 8. 2021 došlo k zmene vo vlastníctve akcií Spoločnosti. 100% akcií Spoločnosti prešlo do vlastníctva spoločnosti JTRE PROPERTIES LIMITED, so sídlom Klimentos, 41-43, Nikózia 1061

Prefinancovanie rozpočtu rekonštrukcie bolo z úveru poskytnutého Slovenskou sporiteľňou a.s. Kolaudačným rozhodnutím Mesto Košice, ako stavebný úrad rozhodlo o povolení užívania stavby a spustení prevádzky hotela dňom 19. februára 2009. Hotel Slovan po rekonštrukcii zmenil svoj názov na hotel **DoubleTree by Hilton**.

Hotel Doubletree by Hilton patrí do portfólia spoločnosti Interhouse Košice, a.s. Hotel vstúpil v júli 2007 do rozsiahlej rekonštrukcie. Rekonštrukcia hotela spočívala nielen v interiéri, ale aj exteriéri budovy. Cieľom spomínanej rekonštrukcie bolo zvýšenie štandardu hotela, poskytovaných služieb a hlavne zaradenie sa do známej hotelovej siete Hilton Worldwide. Zaradením sa do siete získava hotel značku, ktorá je celosvetovo symbolom luxusného hotela s poskytovaním vysokokvalitných služieb.

Hotel DoubleTree by Hilton Košice bol prvým hotelom siete Hilton Worldwide na Slovensku. Vzhľadom k tomu, že hotel je súčasťou medzinárodnej siete, museli sa hoteloví investori pridržiavať počas rekonštrukcie aj manuálu štandardov danej hotelovej siete. V hoteli sa nachádza 170 exkluzívnych, kompletne zrekonštruovaných, priestorovo pohodlne riešených izieb vrátane 10 apartmánov, fajčiarske a nefajčiarske poschodia a 2 bezbariérové apartmány. V rámci relaxu sú hosťom k dispozícii fitness, sauna a whirlpool. Hoteloví hostia okrem ubytovania nájdu v hoteli kvalitné reštaurácie, v ktorých sa ponúka stredomorská a medzinárodná kuchyňa a Lobby bar s ponukou nápojov a ľahkých jedál. Ide o odbytové strediská hotela. Popri odbytových strediskách sú v hoteli aj výrobné strediská a to dve kuchyne, kde sa pripravujú studené a teplé jedlá a cukráreň. Hotel ponúka 1 200 m² flexibilných konferenčných a spoločenských priestorov s kapacitou od 20 do 500 osôb spolu s najmodernejšou audiovizuálnou technikou. Hostia majú k dispozícii biznis centrum a vysokorýchlostné pripojenie na internet v priestoroch celého hotela. Súčasťou hotela je aj garážový dom s kapacitou 220 miest spolu s autoumyvárkou. V rámci hotela bola na ploche 3 600 m² vybudovaná obchodná pasáž so svetoznámymi značkami. Vo viac než 3 000 lokalitách na celom svete DoubleTree hotely srdečne vítajú svojich hostí legendárnymi čokoládovými koláčikmi, ako aj výhodami vernostného programu Hilton Honors s výnimočnou kombináciou jedinečného štýlu, nepretržitej starostlivosti a vrelým prístupom k poskytovaniu služieb.

Hotel spĺňa podľa vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 277/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried, požiadavky 4 hviezd, ale aj štandardy hotelovej siete Hilton.

Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť nemá a ani v budúcnosti neplánuje zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

Obstarávanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov ovládajúcej osoby

Spoločnosť v roku 2022 neobstarávala žiadne akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

Majetkové a zdrojové položky

Hlavné majetkové a zdrojové položky v akciovej Spoločnosti uvedené v EUR:

STRANA AKTÍV	Stav k obdobiu :		% - álny podiel rok 2022
	31.12.2021	31.12.2022	
Spolu majetok	20.776.673	20.847.827	100,00%
Neobežný majetok	18.416.461	17.906.154	85,89%
Z toho :Dlhodobý nehmotný majetok	0	1.147	
Dlhodobý hmotný majetok	18.416.461	17.905.007	
Obežný majetok	2.339.444	2.921.312	14,01%
Z toho: Zásoby	55.708	64.986	
Dlhodobé pohľadávky	0	0	
Krátkodobé pohľadávky	699.267	308.868	
Finančné účty	1.584.469	2.547.458	
Časové rozlíšenie	20.768	20.361	0,10%
STRANA PASÍV			
Vlastné imanie a záväzky	20.776.673	20.847.827	100,00%
Vlastné imanie	501.290	1.160.536	5,57%
V tom: Základné imanie	697.068	697.068	
Kapitalové fondy	11.579.564	11.579.564	
Fondy zo zisku	282.143	282.143	
Oceňovací rozdiel z precenenia	-55.515	0	
HV min. období	-11.965.080	-12.001.968	
HV za účtovné obdobie	-36.890	603.729	
Záväzky	20.221.491	19.632.904	94,17%
V tom: Rezervy	143.232	166.996	
Dlhodobé záväzky	619.863	423.553	
Krátkodobé záväzky	6.496.896	7.376.855	
Bankové úvery a výpomoci	12.961.500	11.665.500	
Časové rozlíšenie	53.892	54.387	0,26%

Štruktúra aktív:

Prevažujúcou časťou majetku je neobežný majetok, ktorý tvorí jej hlavnú zložku.

Dlhodobý majetok:

Pozemky sú oceňované a zaúčtované v ocenení podľa všeobecne záväzného právneho predpisu. Zostatková hodnota dlhodobého majetku k 31.12.2022 je vo výške 17 906 154 EUR, z toho obstarávacía hodnota budovy je vo výške 41 024 984 EUR. K budove bola vytvorená opravná položka na základe ocenenia zo znaleckého posudku v celkovom objeme 5 516 224 EUR.

Dlhodobé pohľadávky:

Spoločnosť v roku 2022 nevykazuje dlhodobé pohľadávky.

Krátkodobé pohľadávky:

V štruktúre aktív okrem investičného majetku významnú položku predstavujú krátkodobé pohľadávky, ktorým akciová Spoločnosť venuje patričnú pozornosť.

K 31.12.2022 vykazujeme stav krátkodobých pohľadávok v netto hodnote vo výške 268 023 EUR.

Text	v EUR	v EUR
	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022
Pohľadávky z obchodného styku	201.980	293.691
Opravná položka k pohľ. Z obch.styku	29.952	25.668
Pohľ. z obch.styku po lehote splatnosti	155.824	99.384
Pohľ. z obch.styku do lehoty splatnosti	46.156	194.307
Daňové pohľadávky	510.310	0
Iné pohľadávky (SU 335, SU 378)	16.929	40.845
Opravná položka k iným pohľadávkam	0	0

Opravné položky k pohľadávkam sú vo výške 25 668 EUR. V priebehu účtovného obdobia roku 2022 neboli vytvorené opravné položky k pohľadávkam. Na všetky sporné pohľadávky už sú vytvorené opravné položky v minulých obdobiach.

Finančné účty:

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, ceniny a účty v bankách. Účtami v bankách môže spoločnosť voľne disponovať. Štruktúra finančných účtov:

	31. 12. 2021	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Peniaze a ceniny	25.860	10.852
Účty v bankách	1.558.609	2.536.606
Spolu	1.584.469	2.547.458

Časové rozlíšenie:

Náklady budúcich období predstavujú hlavne poistenie majetku na rok 2023.

	31. 12. 2021	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Ostatné náklady budúcich období	20.768	20.361
Príjmy budúcich období	0	0
Spolu	20.768	20.361

Štruktúra pasív:

Vlastné imanie:

	Stav k 1.1.2022 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2022 EUR
Základné imanie	697 068	0	0	0	697 068
Základné imanie	697 068	0			697 068
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	11 579 564	0	0	0	11 579 564
Zákonné rezervné fondy	139 418	0	0	0	139 418
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	139 418	0	0		139 418
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	142 725	0	0	0	142 725
Štatutárne fondy	142 725	0	0	0	142 725
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-55 515	0	-55 515	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-55 515		-55 515	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-11 965 078	0		-36 890	-12 001 968
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-11 965 078			-36 890	-12 001 968
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-36 890	603 729		36 890	603 729
Spolu	501 292	603 729	-55 515	0	1 160 536

Rezervy:

Prehľad o rezervách je uvedený v nasledujúcej tabuľke :

Bežné účtovné obdobie

	stav k 1.1.2022 EUR	tvorba EUR	použitie EUR	zrusenie EUR	stav k 31.12.2022 EUR
Krátkodobé rezervy					
Zákonné rezervy					
Mzdy za dovolenku vrátane soc. zabezpečenia	27.017	20.884	27.017	0	20.884
Zákonné rezervy spolu	27.017	20.884	27.017	0	20.884
Ostatné rezervy					
Zverejnenie účtovnej závierky, audit	3.050	7.000	3.050		7.000
Iné	15.788	9.748	352	0	25.184
Prémie a odmeny, vrátane soc. zabezpečenia	120	2.704	120		2.704
Ostatné rezervy spolu	18.958	19.452	3.522	0	34.888
Krátkodobé rezervy spolu	45.975	40.336	30.539	0	55.772
Dlhodobé rezervy					
Ostatné dlhodobé rezervy	49.791	0	0	0	49.791
Odchodné	47.466	22.913	1.851	7.095	61.433
Dlhodobé rezervy spolu	97.257	22.913	1.851	7.095	111.224
Rezervy celkom	143.232	63.249	32.390	7.095	166.996

a) krátkodobé rezervy

Spoločnosť tvorila krátkodobú zákonnú rezervu na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov celkom do výšky 20 884 EUR. Rezerva na prémie vrátane odvodov v roku 2022 bola vytvorená vo výške 2 704 EUR. (v roku 2021 v objeme 120 EUR). Rezerva vo výške 7 000 EUR bude použitá na overenie účtovnej závierky. Rezervy budú čerpané v roku 2023

b) dlhodobé rezervy

Spoločnosť tvorila dlhodobú rezervu na odchodné v roku 2022 vo výške 22 913 EUR (v roku 2021 vo výške 7 950 EUR), zrušenie rezervy v roku 2022 bolo vo výške 7 095 EUR. Spolu k 31.12.2022 je vytvorená rezerva na odchodné vo výške 61 433 EUR. Ostatná dlhodobá rezerva vo výške 49 791 EUR predstavuje v minulosti vytvorenú rezervu na prípadné súdne spory.

Závazky

a) Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

veková štruktúra záväzkov	k 31. 12. 2021	k 31. 12. 2022
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	22.541	15.299
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	755.419	1.010.598
Spolu krátkodobé záväzky	777.960	1.025.897
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	485.150	405.740
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov		0
Spolu dlhodobé záväzky	485.150	405.740

b) Závazky zabezpečené záložným právom

Žiadny z našich záväzkov voči dodávateľom nie je krytý záložným právom na majetok spoločnosti.

Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia je znázornená v nasledujúcej tabuľke:

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu	k 31.12.2021	k 31.12.2022
	v EUR	v EUR
Stav k 1. januáru	14.249	14.214
Tvorba na ťarchu nákladov	2.498	6.349
Prídel zo zisku	0	0
Čerpanie	2.533	2.750
Stav k 31. decembru	14.214	17.813

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa čerpá v súlade s § 7 zákona o sociálnom fonde.

Bankové úvery a výpomoci:

Prehľad o bankových úveroch je uvedený v nasledujúcej tabuľke :

			v EUR	
Text	Mena	splatnosť	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022
Dlhodobý úver - SLSP	EUR	Istina so zost. dobou splat. viac ako 1 rok	0	0
Krátkodobý úver -SLSP	EUR	Istina splatná v bežnom roku	12.961.500	11.026.500
Spolu bankové úvery a výpomoci			12.961.500	11.026.500

Zabezpečenie úverov

Úver je zabezpečený :

- Záložným právom k nehnuteľnosti v 1. rade vo vlastníctve Dlžníka zapísanom na liste vlastníctva číslo 2121 a 11506,
- Záložným právom k pohľadávke a hnuiteľným veciam v 1. rade. Zriadenie a vznik záložného práva k súčasným a budúcim pohľadávkam Dlžníka z nájmu nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva číslo 2121 a 11506,
- Záložným právom k cenným papierom v 1. rade,
- Vystavením vlastnej zmenky Dlžníkom na rad Banky,
- Dohodou o ručení Garanta o uspokojení pohľadávky Banky.

Ostatné finančné výpomoci

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021	Suma istiny v eurách k 31.12.2021	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022	Suma istiny v eurách k 31.12.2022
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci							
Dlhodobá pôžička, J&TREPE	EUR	3,4	2023	173 000	173 000	0	0
Závazok z úrokov k dlhodobej pôžičke	EUR		2023	3 014	3 014	0	0
				176 014	176 014	0	0
Krátkodobá pôžička, J&TREPE	EUR	7	2023	6 089 015	6 089 015	6 089 015	6 089 015
Závazok z úrokov k krátkodobej pôžičke	EUR		2023	59 556	59 556	485 787	485 787
				6 148 571	6 148 571	6 574 802	6 574 802
Krátkodobá pôžička, J&TREPE	EUR	3,4	2023	0	0	173 000	173 000
Závazok z úrokov k krátkodobej pôžičke	EUR		2023	0	0	8 896	8 896
				0	0	181 896	181 896

Časové rozlíšenie

Štruktúra významných položiek časového rozlíšenia výdavkov budúcich období je uvedená v nasledujúcej tabuľke :

Položky časového rozlíšenia výdavkov	31.12.2021	31.12.2022
	EUR	EUR
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Úroky z úveru zo SLSP	0	0
Ostatné výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	53.892	54.387
Výnosy z prenájmov	53.892	54.387
Spolu	53.892	54.387

Zamestnanci a mzdy:

	Priemerný stav	
	v bežnom odb.	v min. období
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	80	72
Stav zamestnancov ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	89	72
z toho: počet vedúcich zamestnancov	8	6

Priemerná hrubá mzda zamestnancov za roky sledovaného obdobia:

Rok 2018: 1 015 EUR
Rok 2019: 1 165 EUR
Rok 2020: 988 EUR
Rok 2021: 995 EUR
Rok 2022: 1 293 EUR

Zhodnotenie hospodárskeho výsledku:

Začiatok roka 2022 bol poznamenaný pretrvávajúcou pandémiou korona vírusu. Prevádzku hotela sme mali zatvorenú od 25. novembra 2021 do 10. januára 2022. Po tomto období hotel otvoril prevádzku na všetkých strediskách .

Za hodnotené obdobie roku 2022 spoločnosť vykázala účtovný hospodársky výsledok po zdanení zisk vo výške 603 729 EUR. Obsadenosť hotela za rok 2022 bola 59,01 % pri priemernej cene 103,22 EUR s DPH, bez DPH 86,02 EUR. Priemerná cena v porovnaní s rokom 2021 vzrástla o 8,61 Eur. Počet prenocovaní v roku 2022 bol v objeme 36 618.

Prehľad celkových tržieb podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa poskytnutých služieb:

Text	v EUR	
	rok 2021	rok 2022
Tržby z predaja ubytovacích služieb	958.890	3.150.062
Tržby z predaja reštauračných služieb	419.998	1.417.431
Ostatné doplnkové služby	162.670	436.452
Tržby z prenájmov	1.182.612	1.339.789
Tržby z predaja tovaru, IM	1.137	2.475
Ostatné hospodárske výnosy	1.039.454	171.460
Úroky	0	0
Kurzové zisky	33	1.981
Ostatné finančné výnosy	0	0
Výnosy celkom	3.764.794	6.519.650

V položke ostatné hospodárske výnosy v objeme 171 460 EUR je zaúčtované :

- Inventúrne prebytky vo výške 14 143 EUR
- Náhrada škody od poisťovne vo výške 26 834 EUR
- Prijaté prostriedky, tipy za obsluhu vo výške 5 161 EUR
- Spätný bonus + tovar dodaný grátis 4 032 EUR
- Príspevok na udržanie zamestnanosti vo výške 36 973 EUR
- Príspevok – dotácia na cestovný ruch vo výške 64 067 EUR
- Príspevok na duálne vzdelávanie vo výške 12 800 EUR
- Výnosy z POS terminálov vo výške 2 772 EUR
- Ostatné výnosy vo výške vo výške 4 678 EUR

Hospodárska oblasť:

	v EUR
Výnosy z hospodárskej oblasti	6.517.669
Náklady z hospodárskej oblasti	5.094.324
HV z hospodárskej oblasti	1.423.345

Porovnateľné ukazovatele HV z hospodárskej oblasti v rokoch 2018 – 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
HV z hospodárskej oblasti	+ 755 508	+1 240 223	-540 400	+539 506	+1 423 345

Výnosy z hospodárskej oblasti v objeme 6 517 669 sú špecifikované v tabuľke tržby podľa segmentov.

Náklady z hospodárskej oblasti vo výške 5 094 324 EUR predstavujú:

- Spotreba materiálu, potravín a médií 1 235 219 EUR
- Služby 1 019 790 EUR
- Osobné náklady 1 824 502 EUR
- Dane a poplatky 57 073 EUR, z toho daň z nehnuteľnosti je 52 407 EUR, poplatok za komunálne odpady je 3 351 EUR, kolky a súdne poplatky sú v objeme 695 EUR, cestná daň je v objeme 620 EUR
- Odpisy a rozpustenie opravných položiek investičného majetku 844 452 EUR
- Ostatné hospodárske náklady 68 278 EUR, ktoré tvoria hlavne:
 - Príspevky Asociácií hotelov a reštaurácií Slovenska v objeme 1 194 EUR
 - Príspevok pre Americkú obchodnú komoru v objeme 850 EUR
 - Poistenie majetku a zodpovednosti za škodu v objeme 37 326 EUR
 - Poistenie automobilov v objeme 2 215 EUR
 - Zrážková daň, digitálne platformy v objeme 16 120 EUR
 - Odpis nevymožiteľných pohľadávok v objeme 344 EUR
 - Manká a škody v objeme 4 979 EUR
 - Team building v objeme 2 202 EUR
 - Ostatné služby v objeme 3 048 EUR

Finančná oblasť:

Hospodársky výsledok z finančnej činnosti je strata vo výške 765 450 EUR. Tento výsledok je ovplyvnený finančnými nákladmi, ktoré sú v objeme 767 431 EUR:

- Úroky z bankového úveru 189 872 EUR
- Swapový úrok 76 573 EUR
- Úroky z pôžičky 432 113 EUR
- Náklady na kurzové straty 5 607 EUR
- Poplatky bankám a iné 2 536 EUR
- Poplatky za POS terminály 60 730 EUR

Kurzové zisky sú vo výške 1 981 EUR.

Porovnateľné ukazovatele výsledku hospodárenia z finančných operácií :

	2018	2019	2020	2021	2022
HV z finančných operácií	-632 673	-620 169	-560 118	-576 396	-765 450

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku roku 2022

O rozdelení výsledku hospodárenia (zisku), za účtovné obdobie 2022 vo výške 603 729 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je:

- Prídela do sociálneho fondu v objeme 10 000 EUR;
- Prevod na úhradu strát z minulých rokov v objeme 593 729 EUR.

Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nerealizovala v roku 2022 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a ani v roku 2023 neplánuje investovať do tejto oblasti.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2022

Výhľad na rok 2023

Segment „UBYTOVANIE“

V roku 2023 plánujeme celkový počet prenocovaní v objeme 39 426 room nights, čo znamená navýšenie o cca 2 808 room nights oproti roku 2022. Hovoríme o predpokladanom náraste o 7,66 % celkovej obsadenosti.

Výrazný rozdiel očakávame v náraste priemernej ceny za ubytovanie. Zatiaľ čo rok 2022 sme ukončili s priemernou ročnou cenou na úrovni 86,02 EUR, v roku 2023 očakávame nárast priemernej ceny na minimálne 89,75 EUR, čo predstavuje nárast o 4,33 %. Dôvodov na tento predpoklad je viacero. Jedným z hlavných je zmena cenovej štruktúry a navýšenie cien vo všetkých segmentoch, či už hovoríme o korporátnej klientele, skupinovom biznise alebo o pultových cenách. Celkový nárast tržieb odhadujeme na 15,46 % oproti roku 2022.

Segment „KORPORÁTNA KLIENTELA“

Hlavným cieľom v segmente korporátnej klientely na rok 2023 je navýšenie ceny za ubytovanie, navýšenie ceny parkovania, a navýšenie ceny raňajok z 18,00 EUR na 21,00 EUR. Veríme, že sa nám podarí udržať si stálych zákazníkov a poskytnúť im potrebný balík služieb, vo vysokom štandarde, na aký boli v spojitosti s našim hotelom vždy zvyknutí.

Spolu máme zazmluvnených okolo 90 korporátnych firiem, pričom predpokladáme stabilnú produkciu, porovnateľnú s rokom 2022.

Plán na rok 2023 je pokračovať v aktívnom vyhľadávaní nových, ako lokálnych, tak aj zahraničných obchodných partnerov.

Segment „MICE“

V segmente MICE plánujeme navýšenie tržieb o 393 700 EUR oproti roku 2022, čo je nárast o 76,89%. Navýšenie plánovaných tržieb vychádza z toho, že sledujeme opätovný rozbeh pri organizovaní akcií aj keď s istou mierou opatrnosti a rezerváciám s kratším časovým predstihom. Ohrozenie vnímame najmä kvôli neustále rastúcim cenám a s tým spojené možné šetrenie nákladov u klientov.

V I. štvrtroku 2023 očakávame najvyššie tržby z plesov, ktoré sa uskutočnia v mesiacoch január a február a zatiaľ dvoch potvrdených konferencií. V II. štvrtroku 2023 očakávame, že najsilnejším mesiacom bude máj a prvá polovica júna. III. štvrtrok 2023 bude tradične najsilnejší v rámci súkromných akcií. Plánované tržby nám vykrývajú predovšetkým svadby v mesiacoch júl a august a konferencie naplánované na september. IV. štvrtrok 2023 je naopak najsilnejší v rámci firemných akcií. Najväčšie firemné eventy očakávame v mesiacoch november a december. V októbri bude už tradične prebiehať Medzinárodný Maratón Mieru.

Konkurenčné prostredie

Konkurenčné prostredie v rámci Košíc je relatívne stabilné a hotel ostáva lídrom na trhu nielen z pohľadu našich klientov, ale aj z pohľadu konkurencie. V priebehu roka 2022 neboli otvorené žiadne nové hotely. V roku 2023 očakávame otvorenie 5* Villa Sandy, pričom otvorenie bolo doteraz vždy posunuté, takže presný dátum je skôr nejasný.

Priamou konkurenciou, ale len čo sa týka počtu izieb, je pre nás hotel Yasmin, 150 izieb v štandarde 4* a s kapacitou kongresových priestorov do 350 ľudí.



Michal Zuber, MBA
Predseda predstavenstva
Interhouse Košice, a.s.

Vypracoval: Oľga Tonhauserová

V Košiciach, dňa 27.02.2023