

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO

3	1	7	0	6	6	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	4	8	2	2	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti**

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

Spoločnosť Interhouse Košice, a. s. bola založená zakladateľskou zmluvou zo dňa 18. apríla 1995 a do obchodného registra vedeného Mestským súdom Košice bola zapísaná 21. 4. 1995 do oddielu Sa, vložka č.: 595/V.

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností,
- čistiace a upratovacie služby,
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekonštrukciu síl: sauna, bazén, solárium,
- sprostredkovanie služieb,
- maloobchod a veľkoobchod s tabakovým a potravinárskym tovarom,
- zmenárenská činnosť,
- prevádzkovanie garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá,
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov a poskytovanie iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- organizovanie kultúrnych, spoločenských a športových podujatí.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 02. októbra 2023.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť bola do 2.6.2022 100% dcérskou spoločnosťou Belixo Limited. Belixo Limited sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (od 2.12.2017, predtým J&T Real Estate Holding, a.s.). Predstavenstvo Spoločnosti na svojom zasadnutí dňa 2. júna 2021 schválilo prevod akcií na spoločnosť JTRE PROPERTIES LIMITED.

Spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING PLC má povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti: Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 41-43, Nicosia 1061 Cyperská republika.

6. Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2023 bol 94 (v účtovnom období 2022 bol 80).

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

Počet zamestnancov k 31. decembru 2023 bol 97, z toho 8 vedúcich zamestnancov (k 31. decembru 2022 to bolo 89 zamestnancov, z toho 8 vedúcich zamestnancov).

7. Zverejnenie účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 spolu so správou audítora o overení účtovnej zvierky k 31. decembru 2022, resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou zvierkou bola uložená do registra účtovných zvierok 13. júna 2023.

8. Schválenie audítora

Rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia spoločnosti 2. októbra 2023 bola schválená spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej zvierky za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo	Michal Zuber, MBA, predseda Branislav Kačkovič, podpredseda (do 1.05.2023) Peter Dandár, podpredseda (od 2.05.2023) Ing. Peter Remenár, člen
Dozorná rada	Rudolf Križan Ivana Kelemenová Stela Kostrubová

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
JTRE PROPERTIES LIMITED	697 068	100	100
Spolu	697 068	100	100

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO

3	1	7	0	6	6	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	4	8	2	2	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky**

Účtovná zvierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe ako napríklad, keď vlastnícke právo nie je totožné s ekonomickým vlastníctvom, sú uvedené v časti E.1 a finančný nájom v časti F.1.

3. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej zvierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej zvierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje signifikantné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

- D.4) - dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok – určenie predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu opotrebenia,
- D.10) - test na zníženie hodnoty dlhodobého nehmotného, hmotného majetku – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu zníženia budúcich ekonomických úžitkov,
- D.10) - opravné položky k majetku (dlhodobý majetok) – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu zníženia budúcich ekonomických úžitkov,
- D.12) - rezerva na súdne spory - pravdepodobnosť a výška budúceho zníženia ekonomických úžitkov,
- D.14) - aktivácia odloženej daňovej pohľadávky – dosiahnutie budúcich zdaniteľných ziskov, voči ktorým môžu byť využité odpočítateľné dočasné rozdiely, umorené daňové straty a využité daňové odpočty a nároky.

4. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje postupne počas predpokladanej doby používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva (licencia)	8	lineárna	12,5

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia sa odpisuje postupne počas predpokladanej doby používania.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby a TZ k stavbe, odpisová skupina 6	40	lineárna	2,5
Stavby a TZ k stavbe, odpisová skupina 5	20	lineárna	2,5
Príslušenstvo k stavbe, odpisová skupina 4	12	lineárna	8,3
Stroje, prístroje, zariadenia, odpisová skupina 3	8	lineárna	12,5
Stroje, prístroje, zariadenia, odpisová skupina 2	6	lineárna	16,67
Stroje, prístroje, zariadenia, odpisová skupina 1	4	lineárna	25
Drobný HM	13 mesiacov	lineárna	92,3

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO

3	1	7	0	6	6	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	4	8	2	2	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti. Pre viac informácií pozri bod D.9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

5. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacía cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiteľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

7. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

8. Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu, podporu alebo príspevok sa účtuje, ak je takmer isté, že sa splnia všetky podmienky súvisiace s dotáciou a súčasne, že sa dotácia poskytne.

Dotácie na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku.

Dotácie na úhradu nákladov, ktoré kompenzujú konkrétne náklady spojené s činnosťou Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

Z Ministerstva hospodárstva bola spoločnosti poskytnutá dotácia na kompenzovanie vysokých cien energií v celkovej výške 399 tis EUR v priebehu celého roka 2023.

Z Ministerstva životného prostredia, prostredníctvom Slovenskej a inovačnej agentúry, ako sprostredkovateľský orgán OP KŽP spoločnosť podpísala zmluvu na poskytnutie dotácie na vybudovanie fotovoltaikej elektrárne. Dotácia bola poskytnutá v celkovej výške 108 tis. EUR.

9. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO

3	1	7	0	6	6	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	4	8	2	2	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

10. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo sa zmení ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky (pozri bod D.14. Odložené dane) posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Zásady posúdenia zníženia hodnoty dlhodobého majetku sú opísané aj v bode D4).

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

11. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

12. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

Rezerva na odstupné

Rezerva na odstupné bola vytvorená v súvislosti s plánovaným počtom zamestnancov v roku 2024 a bola tvorená na základe priemerných mesačných miezd a skutočným stavom zamestnancov k 31.12.2023.

13. Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

14. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splnutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

15. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

16. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovacej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO

3	1	7	0	6	6	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	4	8	2	2	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ľarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Závazky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájomu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

17. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájomu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájomu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do odpisovej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

V deň odovzdania majetku nájomcovi sa v účtovníctve prenajímateľa účtuje pohľadávka z nájmu na účet 374 – Pohľadávky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné výnosy so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu výnosov. Vyradenie prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ľarchu príslušného účtu nákladov so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu majetku.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné výnosy, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné výnosy sa účtujú na ľarchu účtu 662 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájomu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do výnosov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

18. Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálna hodnota menových futurít je stanovená na základe kótovaných cien na burze.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z makléřských odhadov. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahŕňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

19. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

Reálna hodnota majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi je založená na ich kótovanej trhovej cene, ak je táto cena k dispozícii. Ak kótovaná trhová cena nie je k dispozícii, potom sa reálna hodnota odhadne na základe odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov.

20. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

- ak je zmluvnou stranou banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa ku dňu ocenenia kurz banky alebo pobočky zahraničnej banky, ktorá je zmluvnou stranou tohto menového derivátu alebo sa použije referenčný kurz ku dňu ocenenia,
- ak zmluvnou stranou nie je banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa na ocenenie referenčný kurz ku dňu ocenenia.
- Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

21. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z ubytovania a reštauračných zariadení sa účtujú denne na základe služieb poskytovaných v hotelovom zariadení aj za tých zákazníkov, ktorí sú stále v hotelovom zariadení ubytovaní. Tržby sa časovo rozlišujú v závislosti od toho, počas akého obdobia bola služba poskytnutá.

Ostatné služby predstavujú najmä nájom priestorov, služby poskytované v súvislosti s ubytovaním ako parkovanie, wellness, masáže, predaj suvenírov a podobne. Tržby z prenájmu sú vykazované na báze po dobu trvania nájmu, pričom sa časovo rozlišujú. Tržby z predaja suvenírov a iných tovarov sa zúčtujú, keď príde k prenosu významných rizík a úžitkov z daného tovaru, čo predstavuje deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve. Ostatné tržby z poskytnutých služieb sa zúčtujú po ich poskytnutí.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO

3	1	7	0	6	6	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	4	8	2	2	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú

22. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej zvierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

23. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelaný zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný majetok**

Najvýznamnejšiu časť dlhodobého majetku Spoločnosti tvorí pozemok, budova a zariadenie hotela Double Tree by Hilton v Košiciach.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 je uvedený v tabuľkách na stranách 24 a 25.

Opravná položka v celkovej výške 6 304 263 EUR bola vytvorená k budove hotela. Táto opravná položka v hodnote 5 201 008 EUR bola plne rozpustená v roku 2023 nakoľko podľa odhadu manažmentu návratná hodnota je vyššia ako účtovná hodnota.

Potenciálne zníženie hodnoty majetku bolo určené porovnaním návratnej hodnoty a účtovnej hodnoty. Návratná hodnota majetku bola stanovená na základe úžitkovej hodnoty, ktorá bola najmä odvodená z projektovaných peňažných tokov vyplývajúcich z dlhodobého finančného plánu pripraveného manažmentom. V tomto následnom období sa predpokladá dosiahnutie takej prevádzkovej a finančnej výkonnosti, ktorá je manažmentom považovaná za dlhodobo udržateľnú.

Kľúčovými predpokladmi, ktoré najviac ovplyvňujú úžitkovú hodnotu, sú okrem diskontnej sadzby predovšetkým plánované ceny a návštevnosť.

Inventarizácia hmotného majetku v spoločnosti bola vykonaná 30. novembra 2022.

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou do výšky 40 600 tis. EUR. Ročné poistné je v celkovej výške 24 887 EUR (v roku 2022: 24 412 EUR).

Spoločnosť má poistené aj dopravné prostriedky formou zákonného a havarijného poistenia. Ročné poistné predstavuje 1 161 EUR (2022: 2 214)

Na dlhodobý hmotný majetok je v prospech Slovenskej sporiteľni a.s. zriadené záložné právo v hodnote 43 992 325 EUR k 31. decembru 2023.

Spoločnosť k 31. decembru 2023 eviduje vo svojom účtovníctve nezaradený investičný majetok v objeme 44 578 EUR.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 je uvedený v tabuľkách na stranách 24 a 25.

Spoločnosť neeviduje v roku 2023 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2022: žiadny).

Spoločnosť v roku 2023 neeviduje náklady na vývoj a výskum, rovnako ako neevidovala ani v roku 2022.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

Interhouse Košice, a.s.

Prehľad o pohybe neobežného majetku k 31.12.2023

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2023	1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	84.381	3.276	0	0	87.657	83.234	528	0	0	83.762	1.147	3.895
Licenčné práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	1.320	0	0	1.320	0	0	0	0	0	0	1.320
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	84.381	4.596	0	0	88.977	83.234	528	0	0	83.762	1.147	5.215
Pozemky	225.559	0	0	0	225.559	0	0	0	0	0	225.559	225.559
Stavby	38.056.473	6.500	0	0	38.062.972	15.632.579	949.303	0	0	16.581.882	22.423.894	21.481.090
Samostatné huteľné veci a súbory huteľných	2.402.490	486.216	137.413	148.338	2.899.631	2.153.032	198.272	137.414	0	2.213.890	249.458	685.741
Investičné celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ďalšie stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	107.743	28.057	305	0	135.496	48.979	7.020	305	0	55.694	58.763	79.801
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	16.707	3.360	0	-16.707	3.360	0	0	0	0	0	16.707	3.360
Opravná položka k majetku-stavby	0	0	0	0	0	5.201.008	0	5.201.008	0	0	-5.201.008	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	131.631	0	0	-131.631	0	0	0	0	0	0	131.631	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	40.940.603	524.133	137.718	0	41.327.018	23.035.598	1.154.595	5.338.727	0	18.851.466	17.905.006	22.475.552
Neobežný majetok spolu	41.024.985	528.729	137.718	0	41.415.996	23.118.832	1.155.123	5.338.727	0	18.935.228	17.906.152	22.480.768

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

Interhouse Košice, a.s.

Prehľad o pohybe neobežného majetku k 31.12.2022

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	83.002	1.379	0	0	84.381	83.002	232	0	0	83.234	0	1.147
Ocenené práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	83.002	1.379	0	0	84.381	83.002	232	0	0	83.234	0	1.147
Pozemky	225.559	0	0	0	225.559	0	0	0	0	0	225.559	225.559
Stavby	38.077.085	33.505	66.071	11.953	38.056.473	14.704.295	949.354	21.071	0	15.632.576	23.372.791	22.423.895
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných	2.211.507	195.932	4.949	0	2.402.490	2.105.498	52.483	4.949	0	2.153.032	106.009	249.459
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	136.958	0	29.215	0	107.743	78.193	0	29.214	0	48.979	58.764	58.764
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	11.953	16.707	0	-11.953	16.707	0	0	0	0	0	11.953	16.707
Opravná položka k majetku-stavby	0	0	0	0	0	5.358.616	0	157.608	0	5.201.008	-5.358.616	-5.201.008
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	131.631	0	0	131.631	0	0	0	0	0	0	131.631
Dlhodobý hmotný majetok spolu	40.663.062	377.775	100.235	0	40.940.603	22.246.602	1.001.837	212.842	0	23.035.596	18.416.462	17.905.007
Neobežný majetok spolu	40.746.065	379.154	100.235	0	41.024.985	22.329.603	1.002.069	212.842	0	23.118.829	18.416.461	17.906.155

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

3. Zásoby

Na evidenciu zásob Spoločnosť využíva informačný systém Materials Control.

Spoločnosť v roku 2023 netvorila opravné položky ku bezobrátkovým zásobám. V roku 2022 taktiež neboli vytvorené opravné položky ku bezobrátkovým zásobám.

Inventarizácia zásob bola v zmysle zákona o účtovníctve vykonaná v termíne k 31. decembru 2023. Inventarizáciou zistené rozdiely boli zaúčtované ako manká alebo prebytky.

Na zásoby k 31. decembru 2023 v hodnote 78 797 EUR (v roku 2022: 64 986 EUR) nebolo zriadené záložné právo.

Zásoby sú poistené pre prípad škôd spôsobených živelnou pohromou do výšky 82 200 EUR.

4. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2023 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2023 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	25.668	285	21.691	570	3.692
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	25.668	285	21.691	570	3.692

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri čiastočnej úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	789.850	235.152
Pohľadávky po lehote splatnosti	67.476	99.384
Spolu	857.326	334.536

Na pohľadávky vo výške 857 326 EUR (2022: 334 536 EUR) bolo v prospech Slovenskej sporiteľni, a.s. zriadené záložné právo.

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	4 835 978	9 763 505
– zdaniteľné	239 732	217 381
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		89 960
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

Najvýznamnejšiu časť odpočítateľných dočasných rozdielov predstavuje položka dlhodobého majetku v celkovej výške 4 596 527 EUR.

Spoločnosť uplatňuje princíp opatrnosti a o odloženej daňovej pohľadávke neúčtuje vzhľadom na predpoklad nedostatočných očakávaných zdaniteľných ziskov v budúcnosti.

Spoločnosti vzniká odložená daňová pohľadávka aj z titulu neuplatnených daňových strát.

	EUR
Stav k 31. decembru 2023	0
Stav k 31. decembru 2022	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

6. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a ceniny. Úctami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať, okrem účtov, kde je tvorená tzv. Finančná rezerva DSRA na dlhovú službu a Finančnú rezerva MRA na krytie investičných nákladov. K 31. decembru je na účte DSRA 303 727 EUR a MRA 549 427 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

Názov položky	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pokladnica, ceniny	9 289	10 852
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	2 468 914	2 536 606
Spolu	2 478 203	2 547 458

7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné - služby	41 579	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	41 579	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	16 169	16 053
Ostatné - služby	10 305	4 309
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	26 474	20 361
Spolu	68 053	20 361

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2023 je 697 068 EUR (k 31. decembru 2022: 697 068 EUR).

Základné imanie je v celej výške splatené a je tvorené kmeňovými listinnými akciami na meno. Akcie od 1 do 1000 sú v menovej hodnote 33,19 EUR, akcie 1001 a 1002 sú v menovej hodnote 331 939,18 EUR.

Účtovný hospodársky výsledok zisk za rok 2022 vo výške 603 729 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	0
Prídel do sociálneho fondu	10.000
Prídel do rezervného fondu	0
Neuhradená strata minulých období	593.729
Spolu	603.729

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2023 zisku vo výške 4 954 024 EUR rozhodne Valné zhromaždenie.

Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na účet neuhradených strát minulých rokov 4 944 024 EUR;
- Prídel do sociálneho fondu v objeme 10 000 EUR.

Spoločnosť je podľa Obchodného zákonníka povinná tvoriť zákonný rezervný fond pri svojom vzniku vo výške minimálne 10 % základného imania. Každoročne ho dopĺňa o sumu vo výške minimálne 10 % z čistého zisku, maximálne do výšky 20 % základného imania .

Spoločnosť má splnenú podmienku tvorby rezervného fondu maximálne do výšky 20% základného imania.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

9. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľadeprav:

	Stav k 1.1.2023 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2023 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	111.224	1.441	5.802	0	106.863
Ostatné rezervy dlhodobé					
Ostatné dlhodobé rezervy	49.791	0	0	0	49.791
Odchodné do dôchodku	61.433	1.441	5.802		57.072
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	111.224	1.441	5.802	0	106.863
Krátkodobé rezervy, z toho:	55.772	113.031	37.077	0	131.726
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	20.884	22.523	20.884	0	22.523
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	20.884	22.523	20.884	0	22.523
Ostatné rezervy krátkodobé					
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	7.000	6.550	7.000		6.550
Odmeny pracovníkom	2.704	48.223	2.704		48.223
Iné	25.184	35.735	6.489	0	54.430
	34.888	90.508	16.193	0	109.203
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	34.888	90.508	16.193	0	109.203

Ostatné dlhodobé rezervy predstavujú rezervy na náklady právnikov k prebiehajúcim súdnym sporom.

Rezerva na odchodné do dôchodku bola vytvorená s použitím poistnej matematiky.

Spoločnosť tvorila krátkodobú zákonnú rezervu na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov celkom vo výške 22 523 EUR. Ostatná rezerva na prémie vrátane odvodov bola vytvorená vo výške 48 223 EUR. (v roku 2022 bola vo výške 2 704 EUR). Riadok Iné, predstavuje zväčša rezervu na rôzne služby. Rezervy budú čerpané v roku 2024.

10. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Závazky po lehote splatnosti	20.951	15.299
Závazky v lehote splatnosti	8.148.463	7.767.296
	8.169.414	7.782.595

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	6 533	6 533	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	336 275	336 275	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	7 170 579	0	0	7 170 579
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	
Iné dlhodobé záväzky	334 105	0	334 105	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	123 671	123 671	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	146 519	127 889	18 630	0
Daňové záväzky a dotácie	51 304	51 304	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	428	428	0	
	8 169 414	646 100	352 735	7 170 579

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	16 213	16 213	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	255 857	255 857	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	6 756 698	6 756 698	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	332 505	0	332 505	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	99 200	99 200	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	199 441	126 206	73 235	0
Daňové záväzky a dotácie	122 503	122 503	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	178	178	0	0
	7 782 595	7 376 855	405 740	0

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

11. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Stav k 1. januáru	17.813	14.214
Tvorba na ťarchu nákladov	8.568	6.349
Tvorba zo zisku	10.000	0
Čerpanie	-1.567	-2.750
Stav k 31. decembru	34.814	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 podľa zákona o sociálnom fonde čerpa na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

12. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2023	Suma istiny v eurách k 31.12.2023	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022	Suma istiny v eurách k 31.12.2022	
Dlhodobé bankové úvery							
Bankový úver	EUR	2,5 + 3M EURIBOR	15.12.2027	10 118 500	10 118 500	0	0
				10 118 500	10 118 500	0	0
Krátkodobé bankové úvery							
Bankový úver	EUR	2,5 + 3M EURIBOR	2024	908 000	908 000	11 665 500	11 665 500
				908 000	908 000	11 665 500	11 665 500
Spolu				11 026 500	11 026 500	11 665 500	11 665 500

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	908 000	11 665 500
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	10 118 500	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	11 026 500	11 665 500

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

Bankový úver je poskytnutý Slovenskou sporiteľňou, a.s. Úver je štvrtročne splácaný splátkami podľa splátkového kalendára.

Úver je krytý IRS obchodom – derivátom, ktorý je popísaný nižšie.

Úver poskytnutý Slovenskou sporiteľňou, a.s. je zabezpečený:

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

13. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť obdržala dlhodobú úročenú pôžičku od prepojenej účtovnej jednotky:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2023	Suma istiny v eurách k 31.12.2023	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022	Suma istiny v eurách k 31.12.2022
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci							
Pôžička J & T REPE	EUR	6	31.12.2033	7 170 579	7 170 579	6 574 802	6 574 802
				7 170 579	7 170 579	6 574 802	6 574 802
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci							
Pôžička J & T REPE	EUR	3,4	31.1.2023	0	0	181 896	181 896
				0	0	181 896	181 896
Spolu				7 170 579	7 170 579	6 756 698	6 756 698

Spoločnosť J & T REPR nie je majetkovo ani personálne priamo prepojená na spoločnosť Interhouse Košice, a.s.

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	0	6 756 698
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	7 170 579	0
Spolu	7 170 579	6 756 698

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

14. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé		
	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
	0	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	0	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku	89 887	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	89 887	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Výnosy z prenájmov	43 038	54 387
Dotácia na majetok	17 977	0
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	61 015	54 387
Spolu	150 902	54 387

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2023			2022		
	Základ	Daň	Daň	Základ	Daň	Daň
	dane EUR	EUR	%	dane EUR	EUR	%
Výsledok hospodárenia pred zdanením	4.954.024			657.895		
z toho teoretická daň 21 %		1.040.345	0,00 %		138.158	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	-5.191.333	-1.090.180	-22,01 %	213.497	44.834	6,81 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-14.636	-3.074	-0,06 %	-355.528	-74.661	-11,35 %
Využitie daňovej straty	0	0	0,00 %	-257.932	-54.166	-8,23 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0	0	0	0,00 %
	-251.945	0	0,00 %	257.932	54.165	8,23 %
Splatná daň		0	0,00 %		54.165	8,23 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		0	0,00 %		54.165	8,23 %

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

	2023 EUR	2022 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky z príjmov účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku z príjmov účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	1.684.782	1.432.838
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Pre rok 2023 je sadzba dane pri obrate do 100 tis. EUR 15 %, nad 100 tis. EUR je sadzba 21 %.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

G. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKoch ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMi**1. Deriváty**

Spoločnosť mala uzatvorený úrokový swap (s platbou fixného kupónu) s nominálnou hodnotou 8 821 200 EUR s trvaním 15. decembra 2027. Swap bol uzatvorený na neverejnom trhu a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2023 je 234 676 EUR.

Prehľad o zabezpečovacích derivátoch:

	Účtovná hodnota pohľadávky	záväzku	Dohodnutá cena podkladového nástroja
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	234 676	0	
Úrokový swap	234 676	0	0,44%

	k 31.12.2023		k 31.12.2022	
	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	vlastné imanie	Zmena reálnej hodnoty výsledok hospodárenia	vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	234 676	0	-
Úrokový swap	0	234 676	0	-

H. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2023 EUR	2022 EUR
Služby		
Tržby z predaja ubytovacích služieb	3.482.207	3.150.062
Tržby z predaja reštauračných služieb	1.927.620	1.417.431
Ostatné doplnkové služby	517.528	436.452
Tržby z prenájmov	1.564.929	1.339.789
Spolu	7.492.284	6.343.734

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2023	2022
	EUR	EUR
Náhrada škody od poisťovne	1 118	26 834
Dotácia na energie	398 577	0
Inventúrne prebytky	19 302	14 143
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	128
Príspevok na udržanie zamestnanosti	0	36 973
Dotácia na cestovný ruch	0	64 067
Iné	34 809	29 316
Spolu	453 806	171 461

V zmysle výzvy MH SR zo dňa 21.02.2023 bola spoločnosti poskytnutá dotácia na kompenzáciu vysokých cien elektrickej energie a plynu v celkovej výške 398 577 EUR.

3. Osobné náklady

	2023	2022
	EUR	EUR
Mzdy	1 663 785	1 310 911
Ostatné náklady na závislú činnosť (Dozorná rada)	0	0
Sociálne poistenie	415 870	330 959
Zdravotné poistenie	159 322	124 226
Sociálne zabezpečenie	42 479	58 406
Spolu	2 281 456	1 824 502

4. Kurzové zisky

	2023	2022
	EUR	EUR
Kurzové zisky	412	1 463
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka	107	518
Spolu	519	1 981

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

5. Náklady na poskytnuté služby

	2023	2022
	EUR	EUR
Auditorské služby	10 689	13 609
Opravy a údržba	171 606	56 332
Cestovné	1 992	4 850
Náklady na reprezentačné účely	13 794	3 473
Poštovné a telefónne poplatky	12 362	12 362
Náklady na marketingové služby a inzerciu	19 792	17 597
Vodné, stočné	27 303	23 356
Odvoz smetia	15 640	10 325
Právne služby	39 341	39 341
Sprostredkovateľské služby, refakturácie	45 870	56 269
Ekonomické poradenstvo	117 844	37 933
Náklady na archív	8 340	8 699
Školenie a tréningy zamestnancov	9 281	7 222
Provízie za rezervácie	106 333	94 267
Poplatky za údržbu siete Hilton a franchisové poplatky	370 504	316 716
Náklady spojené so správou softvéru	52 219	51 224
Servisné prehliadky zariadení, výhradné technické zariadenia	94 071	79 668
Hudobná produkcia, SOZA	9 533	4 664
Náklady Hhonoris	57 809	40 871
Znalecký posúdok	0	1 870
Ostatné služby	81 796	139 142
Spolu	1 266 119	1 019 790

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2023	2022
	EUR	EUR
Manká a škody	8 541	4 979
Dary	0	
Odpis a postúpenie pohľadávky	-568	344
Poistenie majetku	40 048	39 541
Iné	29 861	23 414
Spolu	77 882	68 278

Z toho náklady, ktoré majú výnimočný výskyt alebo rozsah:

Škody zo živelných pohrôm na majetku	0	0
--------------------------------------	---	---

7. Kurzové straty

	2023	2022
	EUR	EUR
Kurzové straty	4 686	5 606
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	6	1
Spolu	4 692	5 607

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

8. Finančné náklady

	2023	2022
	EUR	EUR
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku	0	
Nákladové úroky	1 063 576	698 558
Bankové poplatky	141 707	63 266
Náklady na precenenie akcií na ich reálnu hodnotu	0	
Iné	0	
Spolu	1 205 283	761 824

9. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou:

	2023	2022
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky auditorom alebo auditorskou spoločnosťou	7 600	6 930
Iné uistovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	7 600	6 930

10. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2023	2022
		EUR	EUR
Slovenská republika	Služby	5 353 583	4 772 077
	Prenájom	1 564 929	1 339 789
	Spolu	6 918 512	6 111 866
Česká republika	Služby	51 293	32 451
	Spolu	51 293	32 451
Iné	Služby	522 479	199 417
	Spolu	522 479	199 417
Spolu	Služby	5 927 355	5 003 945
	Prenájom	1 564 929	1 339 789
	Spolu	7 492 284	6 343 734

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO

3	1	7	0	6	6	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	4	8	2	2	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

I. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienený majetok**

Spoločnosť neviduje skutočnosti o podmienenom majetku.

2. Podmienené záväzky

Spoločnosť neviduje podmienené záväzky.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neviduje a nevykazuje žiadne iné finančné povinnosti okrem tých ktoré sú vykázané v účtovníctve.

4. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenája majetok, ktorý má vo svojom účtovníctve, a aj tržby z prenájmu eviduje vo svojom účtovníctve.

Spoločnosť prenája obchodné priestory v celkovej výmere 3 299 m². Pohľadávky z prenájmu obchodných priestorov a energií za tieto priestory k 31. decembru 2023 sú vo výške 20 980 EUR.

J. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2023 okrem udalostí nižšie:

Dňa 04.03.2024 bol odvolaný z pozície odvolaný podpredseda predstavenstva, pán Peter Dandár. Súčasne došlo k zmene stanov spoločnosti, kedy počet členov predstavenstva sa znížil na dvoch.

K. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (od 2.12.2017, predtým J&T Real Estate Holding, a.s.).

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť neuskutočnila v roku 2023 transakcie s materskou účtovnou jednotkou.

Transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami

Spoločnosť nemá dcérske účtovné jednotky.

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

Výnosy z predaja služieb :

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

	2023	2022
	EUR	EUR
Best Hotel Properties a.s.	2.827	94
BHP River park	2.177	-
Eurovea Hotel	2.106	-
Výnosy spolu	7.110	94

Náklady na nakupované služby:

	2023	2022
	EUR	EUR
EUROVEA Hotel, s.r.o.	786	-
Best Hotel Properties a.s.	126.884	52.168
BHP River Park s.r.o.	467	-
J&T Real Estate, a.s.	50.909	-
Náklady spolu	179.046	52.168

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2.023	2.022
	EUR	EUR
Pohl'adávky z obchodného styku	1.104	0
Majetok spolu	1.104	0

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Kľúčovým manažmentom sú osoby, ktoré majú právomoc a zodpovednosť za plánovanie, riadenie a kontrolu činnosti účtovnej jednotky, priamo alebo nepriamo, vrátane každého výkonného riaditeľa alebo iného riaditeľa účtovnej jednotky. Priemerný počet osôb kľúčového manažmentu v roku 2022 bol 8 a v roku 2023 bol 8.

Odmeny vyplatené alebo záväzky voči osobám kľúčového manažmentu (ktoré sa vykazujú v rámci osobných nákladov vo výkaze ziskov a strát) sú nasledovné:

	2023	2022
	EUR	EUR
Mzdy a ostatné krátkodobé zamestnanecké požitky	219 990	210 331
Doplnkové dôchodkové poistenie	0	0
Spolu	219 990	210 331

Kľúčovému manažmentu neboli poskytnuté žiadne iné významné platby alebo výhody.

L. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO

3	1	7	0	6	6	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	4	8	2	2	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Odmeny členov štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období neboli vyplatené (v roku 2022: 0 EUR), odmeny dozorných orgánov Spoločnosti neboli vyplatené (v roku 2022: 0 EUR).

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2023 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2022: žiadne).

M. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Obchodná spoločnosť Interhouse Košice, a.s. vedie pred Okresným súdom Košice I pod spis. zn. 23C/347/2004 proti žalovanému spol. MERK REALITY, a.s. so sídlom Gorkého 8, 811 09 Bratislava, IČO: 35 787 198 konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k stavbe súp. č. 123, popis stavby hotel SLOVAN, postavenej na pozemku, parcele registra „C“ s parc. č. 1097/3, nachádzajúcej sa v Košiciach, evidovanej na Liste vlastníctva č. 11506 Okresného úradu v Košiciach, katastrálneho odboru, okres Košice I, obec Košice – Staré Mesto, pre katastrálne územie Stredné Mesto.

Najvyšší súd Slovenskej republiky svojím Uznesením spis. zn. 6Cdo/204/2010 zrušil právoplatný Rozsudok Krajského súdu v Košiciach spis. zn. 3 Co 182/2009 zo dňa 09.02.2010, ktorým Krajský súd v Košiciach potvrdil Rozsudok Okresného súdu Košice I o zrušení podielového spoluvlastníctva a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Tým odpadol právny dôvod, na základe ktorého spol. Interhouse Košice, a.s. plnila spol. MERK REALITY, a.s. sumu vo výške 293,654,65 EUR z dôvodu vyporiadania za spoluvlastnícky podiel. Keďže tieto finančné prostriedky Interhouse Košice, a. s. vrátené neboli, spoločnosť, ako žalobca vedie proti žalovanému spol. MERK REALITY, a.s. na Okresnom súde Bratislava I pod spis. zn. 32Cb/85/2013 konanie o zaplatenie sumy 293.654,65 EUR s prísl.

Pretože vyššie uvedené konanie úzko súvisí s konaním vedenom pred Okresným súdom Košice I pod spis. zn. 23C/347/2004 o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, kde sa riešia otázky, ktoré môžu mať význam na rozhodnutie súdu vo veci samej, na základe nášho podania zo dňa 04.04.2017 podľa § 164 Civilného sporového Okresný súd Bratislava I prerušil konanie vedené na Okresnom súde Bratislava I pod spis. zn. 32Cb/85/2013, a to na dobu do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Košice I pod. spis. zn. 23C/347/2004. Spoločnosť MERK REALITY, a.s. si vzájomným návrhom môže uplatňovať svoju pohľadávku voči spol. Interhouse Košice, a.s. za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu.

Aj napriek tomu, že s vysokou mierou pravdepodobnosti predpokladáme, že Okresný súd Košice I zruší podielové spoluvlastníctvo k budove hotela DoubleTree by Hilton v Košiciach v prospech spoločnosti Interhouse Košice, a. s., právny zástupca požiadal právneho zástupcu žalovaného, aby predložil návrh mimosúdnej dohody v týchto sporoch, a čom budeme bezodkladné informovať konajúci súd. Ak by v dohode nedošlo v krátkom čase sa bude pokračovať v konaní.

Vzhľadom na pasívny postoj žalovaného v snahe žalobcu dosiahnuť mimosúdnu dohodu, spoločnosť Interhouse Košice, a. s., ako žalobca požiada súd o pokračovanie v konaní a súčasne Návrhom zo dňa 07.10.2023 o doplnenie dokazovania Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, aby sa odstránili rozpory medzi stranami sporu a zároveň, aby Ústav SI ustálil otázku reálnej deliteľnosti, ale aj hodnoty budovy hotela ku predpokladanému času rozhodnutia vo veci samej. Obom požiadavkám žalobcu Okresný súd Košice I vyhovel. Uznesením sp.zn. 23C/347/2004 zo dňa 22.11.2023 nariadil Okresný súd Košice I znalecké dokazovanie Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2023 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2023 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	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	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	234 676	0	0	234 676
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	234 676	0	0	234 676
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-12 001 968	0	0	593 729	-11 408 239
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-12 001 968	0	0	593 729	-11 408 239
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	603 729	4 954 024	-10 000	-593 729	4 954 024
Spolu	1 160 536	5 188 700	-10 000	0	6 339 235

V položke ostatné kapitálové fondy je vykázaná časť pôžičky od Slovenskej sporiteľne, a.s. vo výške 7 000 000 EUR a tiež pôžička od predchádzajúcich veriteľov vo výške 3 957 982 EUR, ktoré boli v priebehu roka 2016 prevedené na nového akcionára spoločnosti BELIXO LIMITED.

Následne, nový akcionár túto svoju pohľadávku voči Spoločnosti vložil v celkovej výške 10 957 982 EUR na účet ostatné kapitálové fondy. S pôvodným stavom na tomto účte vo výške 621 582 EUR tvorí preto po tejto kapitalizácii stav 11 579 564 EUR.

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov je vykázané precenenie zabezpečovacích derivátov na reálnu hodnotu vo výške 234 676 EUR. Bližšie informácie o derivátoch sú uvedené v časti G1.

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	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	0	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	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	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-55.515	0	-55.515	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-55.515	0	-55.515	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-11.965.078	0	0	-36.890	-12.001.968
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-11.965.078	0	0	-36.890	-12.001.968
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-36.890	603.729	0	36.890	603.729
Spolu	501.292	603.729	-55.515	0	1.160.536

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

O. PREHEAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2023**Peňažné prostriedky**

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.

P. PREHEAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2023

	2023	2022
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	1 536 638	2 956 410
Zaplatené úroky	-716 703	-266 445
Prijaté úroky	14 636	0
Zaplatená daň z príjmov	-84 030	-54 166
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	750 542	2 635 799
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	750 542	2 635 799
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	- 528 728	-379 155
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	1 692	2 346
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-527 036	-376 809
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov	0	0
Príjmy z úverov	7 170 579	0
Splátky dlhodobých záväzkov	-6 824 339	0
Splátky prijatých úverov	-639 000	-1 296 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-292 760	-1 296 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-69 254	962 990
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	2 547 458	1 548 468
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 478 203	2 547 458

Poznámky Úč PODV 3 - 011

IČO 3 1 7 0 6 6 3 1

DIČ 2 0 2 0 4 8 2 2 9 9

Peňažné toky z prevádzky

	2023 EUR	2022 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	6 017 601	1 356 453
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 155 123	1 002 060
Opravná položka k pohľadávkam	-21 976	-4 282
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	- 5 201 008	-157 608
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nerealizované kurzové straty	6	1
Nerealizované kurzové zisky	-107	-518
Rezervy	71 592	23 885
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-1 692	-45 010
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a jeho účtovnou hodnotou	0	0
Iné nepeňažné operácie	-346 874	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	1 672 766	2 174 981
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-315 942	50 823
Úbytok (prírastok) zásob	-13 811	-9 278
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	193 625	739 884
Peňažné toky z prevádzky	1 536 638	2 956 410