

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

OR Mestského súdu Košice, 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 2023

Štatutárne orgány a vedenie spoločnosti

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

Dozorná rada Rudolf Križan
 Ivana Kelemenová
 Stela Kostrubová

VEDENIE SPOLOČNOSTI

Výkonný riaditeľ hotela p. Peter Dandár do 30.4.2023
Hotelový manažér hotela p. Adela Zakarová od 1.5.2023

Spoločnosť Interhouse Košice, a.s. (ďalej ako Spoločnosť) bola založená 18. apríla 1995. Je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, 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

Pre financovanie 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 pridržovať počas rekonštrukcie aj manuálu štandardov danej hotelovej siete. Hotel má jedinečnú polohu priamo v historickom centre Košíc. V hoteli sa nachádza 170 priestorovo

pohodlne riešených izieb, ktoré zaručujú maximálny komfort pre hostí. Všetky izby sú nefajčiarske. V hoteli sa nachádzajú 3 kategórie izieb a to, izby štandardné, izby kategórie deluxe a apartmány. Súčasťou vybavenia sú aj dva bezbariérové apartmány. V rámci relaxu sú hosťom k dispozícii fitness, sauna a vírivka. K dispozícii sú hosťom aj Olive Tree reštaurácia, ktorá prioritne slúži na servírovanie bufetových raňajok a Café Slovan, kde si hostia môžu okrem širokej ponuky teplých a studených nápojov vychutnať aj ľahký obed, či večeru. Ide o odbytové strediská hotela. Popri odbytových strediskách sú v hoteli aj výrobné strediská a to dve kuchyne, kde sa pripravujú studené jedlá, teplé jedlá a cukráreň. Hotel ponúka 1 200 m² flexibilných konferenčných a spoločenských priestorov s kapacitou spolu od 20 do 800 osôb. Súčasťou je audiovizuálna technika.

Hotel ďalej disponuje garážovým domom s kapacitou 220 miest spolu s autoumyvárkou. V rámci hotela bola na ploche 3 600 m² vybudovaná aj obchodná pasáž. Značka DoubleTree by Hilton je súčasťou hotelovej siete Hilton Worldwide. Spolu zahŕňa portfólio 22 značiek a viac ako 7 600 ubytovacích zariadení v 126 krajinách sveta. Neoddeliteľnou súčasťou siete je aj jej vernostný program Hilton Honors s počtom členov skoro 190 miliónov.

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 2023 neobstarávala žiadne akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

Vývoj účtovnej jednotky

Rok 2023 bol príznačným pokračovaním návratu segmentu k pred covidovej dobe čo sa odzrkadlilo na náraste tržieb. Súčasne s nárastom tržieb dochádzalo aj k nárastu nákladov a hlavne nárastu mzdových nákladov a primaním nových zamestnancov, kedy priemerný počet narástol z 80 na 94 a teda k nárastu o 18%.

Rok 2023 bol aj príznačný nárastom cien energie v porovnaní s min. rokmi. Vďaka energo dotáciám od MH SR dopad týchto nákladov bol miernejší. Pre rok 2024 energie poklesli oproti roku 2023, ale stále sa nachádzajú na vysokých úrovniach. Dopad vyšších cien by mal byť miernejší, nakoľko spoločnosť dokončila projekt fotovoltických panelov, ktoré by mali pokryť približne 10% ročnej spotreby. V sledovanom období spoločnosť podpísala dodatky k úverovým zmluvám, čo v dôsledku narastajúcich úrokových mier v eurozóne spôsobilo nárast úrokových nákladov o 50%

Na základe oceňovacích modelov sa vedenie spoločnosti rozhodlo zrušiť opravnú položku k budove hotela vo výške 5 mil. EUR v dôsledku čoho spoločnosť dosiahla účtovný zisk 4,954 mil. EUR

Vývoj účtovnej jednotky

HLAVNÉ EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

V EUR

	2023	2022
Aktíva celkom	25.959.454	20.847.827
Neobežný majetok	22.480.767	17.906.154
Obežný majetok	3.410.634	2.921.312
Časové rozlíšenie	68.053	20.361
Pasíva celkom	25.959.454	20.847.827
Vlastné imanie	6.339.235	1.160.536
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-11.408.240	-12.001.968
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	4.954.024	603.729
Dlhodobé záväzky	7.558.128	423.553
Dlhodobé úvery	10.118.500	0
Dlhodobé a krátkodobé rezervy	238.589	166.996
Krátkodobé úvery	908.000	11.665.500
Krátkodobé záväzky	646.100	7.376.855
Časové rozlíšenie	150.902	54.387

Ukazovatele finančnej situácie	Odporúčané hodnoty	2023	2022
Výsledok hospodárenia	-	4.954.024	603.729
Stupeň samofinancovania	>30%	24,42%	5,57%
Celková zadlženosť	< 70%	75,00%	94,17%
Okamžitá likvidita	20%-80%	159,46%	13,38%
Bežná likvidita	100-150%	214,39%	15,00%
Celková likvidita	150%-250%	219,46%	15,34%
Ukazovatele efektívnosti hospodárenia			
Rentabilita tržieb	-	66,12%	9,52%
Rentabilita nákladov	-	275,76%	11,85%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	>20-25%	78,15%	52,02%
Rentabilita aktív ROA	>15%	19,08%	2,90%

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

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku roku 2023

O rozdelení výsledku hospodárenia (zisku), za účtovné obdobie 2023 vo výške 4 954 024 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 4 944 024 EUR.

Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nerealizovala v roku 2023 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 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.

Výhľad na rok 2024

Segment „UBYTOVANIE“

V roku 2024 plánujeme celkový počet prenocovaní v objeme 39 520 room nights, čo znamená navýšenie o cca 1 875 room nights oproti roku 2023. Hovoríme o predpokladanom náraste o 4,74 % celkovej obsadenosti.

V dôsledku narastajúcich vysokej inflácie a narastajúcich nákladov, spoločnosť bola nútená zvyšovať ceny za ubytovanie pre nasledujúci rok čo by sa malo pozitívne odraziť na raste tržieb.

Segment „KORPORÁTNA KLIENTEĽA“

Hlavným cieľom v segmente korporátnej klientely na rok 2023 je navýšenie ceny za ubytovanie, navýšenie ceny parkovania, a navýšenie ceny raňajok z 21,00 EUR na 25,00 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 2023.

Plán na rok 2024 je pokračovať v aktívnom vyhľadávaní nových, ako lokálnych, tak aj zahraničných obchodných partnerov.

Segment „MICE“ - kongresové centrum

V segmente MICE plánujeme podobné tržby ako v roku 2023. V prípade segmentu MICE zloženie tržieb bude podobné ako predchádzajúce roky, kedy najvyššiu položku tvoria firemné akcie (kongresy, konferencie, rôzne večierky) a v menšej miere spoločenské akcie organizované rôznymi organizáciami (plesy, prednášky, výstavy a podobne a udalosti organizované súkromnými osobami (svadby a rôzne oslavy).

Medzi najvýznamnejšie akcie organizované v našom hoteli spadá každoročne organizovaný 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 2023 neboli otvorené žiadne nové hotely. V roku 2024 očakávame otvorenie ubytovacej časti 5* hotela Villa Sandy, pričom otvorenie bolo doteraz vždy posunutú, 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: Martin Sitko

V Košiciach, dňa 05.05.2024