

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 2024

Štatutárne orgány a vedenie spoločnosti

Predstavenstvo Michal Zuber, MBA, predseda
Peter Dandár, podpredseda (do 29.02.2024)
Ing. Peter Remenár, člen

Dozorná rada Rudolf Križan
Ivana Kelemenová
Stela Kostrubová

VEDENIE SPOLOČNOSTI

Výkonný riaditeľ hotela p. Adela Zakarová

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 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 pridrižovať 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 2024 neobstarávala žiadne akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

Vývoj účtovnej jednotky

Rok 2024 vieme zhodnotiť ako úspešný rok. V porovnaní s rokom 2023 došlo k nárastu čistého obratu o 6,92% na úroveň 8 011 tis. EUR. Tento nárast bol spôsobený hlavne v oblasti ubytovania, ale aj kongresových a reštauračných služieb. Celkové nárasty spoločnosti v porovnaní s min. rokom vzrástli, ale len z dôvodu rozpustenia opravenej položky k budove min. rok v sume 5 200 tis. EUR. V dôsledku tejto účtovnej operácie došlo aj k zhoršeniu výsledku hospodárenia z hodnoty 4 954 tis. EUR na sumu 140 tis. EUR. Pri bližšom skúmaní došlo k poklesu nákladov na spotrebovaný materiál a energie o 28,5% (hlavne pokles cien energií). Na druhej strane došlo k nárastu nákladov na služby o 16,8% a nárastu mzdových nákladov o 6,4%.

Z pohľadu investícií spoločnosť pokračovala v postupnej obnove a modernizácii vybavenia, kde významné investície smerovali hlavne do obnovy kongresových priestorov konkrétne výmeny AV techniky, kde sú ešte plánované ďalšie investície a vybavenia priestorov hotela v rámci raňajkovej reštaurácie.

Vývoj účtovnej jednotky

HLAVNÉ EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

V EUR

	2024	2023
Aktíva celkom	25.116.952	25.959.454
Neobežný majetok	21.464.407	22.480.767
Obežný majetok	3.518.304	3.410.634
Časové rozlíšenie	134.241	68.053
Pasíva celkom	25.116.952	25.959.454
Vlastné imanie	5.991.052	6.339.235
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-6.464.216	-11.408.240
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	144.091	4.954.024
Dlhodobé záväzky	7.748.647	7.558.128
Dlhodobé úvery	9190500	10118500
Dlhodobé a krátkodobé rezervy	269.895	238.589
Krátkodobé úvery	928.000	908.000
Krátkodobé záväzky	857.715	646.100
Časové rozlíšenie	131.143	150.902

Ukazovatele finančnej situácie	Odporúčané hodnoty	2024	2023
Výsledok hospodárenia	-	144.091	4.954.024
Stupeň samofinancovania	>30%	23,85%	24,42%
Celková zadlženosť	< 70%	75,63%	75,00%
Okamžitá likvidita	20%-80%	170,36%	159,46%
Bežná likvidita	100-150%	192,57%	214,39%
Celková likvidita	150%-250%	197,02%	219,46%
Ukazovatele efektívnosti hospodárenia			
Rentabilita tržieb	-	1,80%	66,12%
Rentabilita nákladov	-	2,13%	275,76%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	>20-25%	2,41%	78,15%
Rentabilita aktív ROA	>15%	0,57%	19,08%

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2024 bol 96 (v účtovnom období 2023 bol 94).

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku roku 2024

O rozdelení výsledku hospodárenia (zisku), za účtovné obdobie 2024 vo výške 139 723 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je:

- Prevod na úhradu strát z minulých rokov v objeme 144 091 EUR.

Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nerealizovala v roku 2024 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a ani v roku 2025 neplánuje investovať do tejto oblasti.

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

Po 31. decembri 2024 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2024 okrem udalostí nižšie:

Ako je uvedené v poznámkach k účtovnej závierke, došlo k splateniu dlhodobého bankového úveru prijatého od Slovenská sporiteľňa a.s. Spoločnosť načerpala nový bankový úver od spoločnosti J&T Banka, a.s. V dôsledku nového úveru, krátkodobá časť úveru pre rok 2025 predstavuje 400 tisíc EUR.

V priebehu roka 2025 materská spoločnosť JTRE Properties Limited začala proces rokování o predaji spoločnosti. K dátumu zostavenia účtovnej závierky ešte neboli dohodnuté konečné podmienky transakcie. Nepretržité pokračovanie činnosti spoločnosti nebude týmto procesom dotknuté.

Výhľad na rok 2025

Segment „UBYTOVANIE“

Rok 2025 bude významný z pohľadu ubytovania aj kongresových priestorov hlavne usporiadaním Majstrovstiev Európy vo futbale do 21 rokov, ktoré sa usporiadajú v priebehu júna v 20 mestách po celom Slovensku v dôsledku čoho očakávame v danom mesiaci výraznejší nárast ubytovaných športovcov a fanúšikov.

V roku 2025 plánujeme celkový počet prenocovaní v objeme 41 500 room nights, čo porovnateľná hodnota oproti roku 2024.

Segment „KORPORÁTNA KLIENTEĽA“

Hlavným cieľom v segmente korporátnej klientely na rok 2024 je udržanie si stálych zákazníkov a poskytnúť im potrebný balík služieb, vo vysokom štandardne, na aký boli v spojitosti s naším hotelom vždy zvyknutý. Súčasne plánujeme v súvislosti s budovaním nového priemyselného parku vo Valalikoch s hľadaním nových korporátnych klientov.

Spolu máme zazmluvnených okolo 90 korporátnych firiem, pričom predpokladáme stabilnú produkciu, porovnateľnú s rokom 2024.

Segment „MICE“ - kongresové centrum

V segmente MICE plánujeme podobné tržby ako v roku 2024. 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 a ubytovanie futbalistov v rámci Majstrovstiev Európy vo futbale do 21 rokov.

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 2024 neboli otvorené žiadne nové hotely. V roku 2025 očakávame otvorenie ubytovacej časti 5* hotela 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: Martin Sitko

V Košiciach, dňa 07.05.2025