

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 2025

Štatutárne orgány a vedenie spoločnosti

Predstavenstvo	Michal Zuber, MBA, predseda Ing. Petr Janů, člen (od 30. júla 2025) Ing. Peter Remenár, člen (skončenie funkcie: 30. júla.2025)
Dozorná rada	Rudolf Križan Mgr. Ján Kvarda (od 30. júla 2025) Stela Kostrubová Ing. Zuzana Milová (od 12. apríla 2025 do 30. júla 2025) Ivana Kelemenová (skončenie funkcie: 11. apríla 2025)

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 pridržiavať 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 2025 neobstarávala žiadne akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

Vývoj účtovnej jednotky

Rok 2025 vieme zhodnotiť ako úspešný rok. V porovnaní s rokom 2024 došlo k nárastu čistého obratu o 10,74% na úroveň 8 872 tis. EUR. Tento nárast bol spôsobený hlavne v oblasti ubytovania, ale aj kongresových a reštauračných služieb. Nárast tržieb sa odzrkadlil aj pri náraste výsledku hospodárenia za účtovné obdobie na hodnotu 484 tis. EUR. Pri bližšom skúmaní došlo k poklesu nákladov na spotrebovaný materiál a energie o 9,6% (hlavne pokles cien energií). Na druhej strane došlo k nárastu mzdových nákladov na služby o 6,47%. Výrazný nárast nákladov nastal pri nákladoch z finančných činnosti, ktoré súviseli s presunom úveru z banky Slovenská sporiteľňa, a.s. do J&T Banka, a.s.

Z pohľadu investícií spoločnosť pokračovala v postupnej obnove a modernizácii vybavenia, kde významné investície smerovali hlavne pokračujúca obnovy kongresových priestorov a AV techniky, výmeny tapiet na jednotlivých poschodiach (výmena pokračovala aj v roku 2026) a ďalších projektov.

Vývoj účtovnej jednotky

HLAVNÉ EKONOMICKÉ UKAZOVATELE		
V EUR	2025	2024
Aktíva celkom	24.302.108	25.116.952
Neobežný majetok	20.587.173	21.464.407
Obežný majetok	3.605.666	3.518.304
Časové rozlíšenie	109.269	134.241
Pasíva celkom	24.302.108	25.116.952
Vlastné imanie	6.723.172	5.991.052
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-6.320.125	-6.464.216
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	484.522	144.091
Dlhodobé záväzky	363.626	7.748.647
Dlhodobé úvery	15.640.000	9.190.500
Dlhodobé a krátkodobé rezervy	221.894	269.895
Krátkodobé úvery	460.000	928.000
Krátkodobé záväzky	779.869	857.715
Časové rozlíšenie	113.547	131.143

Ukazovatele finančnej situácie	Odporúčané hodnoty	2025	2024
Výsledok hospodárenia	-	484.522	144.091
Stupeň samofinancovania	>30%	27,66%	23,85%
Celková zadlženosť	< 70%	71,87%	75,63%
Okamžitá likvidita	20%-80%	256,07%	170,36%
Bežná likvidita	100-150%	283,67%	192,57%
Celková likvidita	150%-250%	290,81%	197,02%
Ukazovatele efektívnosti hospodárenia			
Rentabilita tržieb	-	5,46%	1,80%
Rentabilita nákladov	-	7,09%	2,13%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	>20-25%	7,21%	2,41%
Rentabilita aktív ROA	>15%	1,99%	0,57%

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2025 bol 95 (v účtovnom období 2024 bol 96).

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku roku 2025

O rozdelení výsledku hospodárenia (zisku), za účtovné obdobie 2025 vo výške 484.522 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je:

- Prevod na úhradu strát z minulých rokov v objeme 484.522 EUR.

Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nerealizovala v roku 2025 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a ani v roku 2026 neplánuje investovať do tejto oblasti.

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

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2025 okrem udalostí nižšie:

Ako je uvedené aj v poznámkach k účtovnej závierke, koncom roka spoločnosť vyhrala daný súdny spor vedený 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 vypriadania 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. Okresný súd vydal Rozsudok v prospech spoločnosti Interhouse Košice, a.s., ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 24.02.2026, ktorým sa spoločnosť Interhouse Košice, a.s. stala výlučným vlastníkom spomínanej stavby, pričom ju zaviazal vyplatiť podiel 4,52 %. Vyplatenie danej čiastky nebude mať vplyv na nepretržité pokračovanie spoločnosti, nakoľko spoločnosť disponuje dostatkom vlastných finančných prostriedkov.

Výhľad na rok 2026

Segment „UBYTOVANIE“

Oproti roku 2025 dochádza k stabilizácii sektora ubytovania po usporiadaní Majstrovstiev Európy vo futbale do 2021. Očakávame stabilný dopyt po ubytovaní z pohľadu dopytu zo strany firemných zákazníkov, ktorý pokračujú vo svojich aktivitách, hlavne v očakávanom rozbehu výroby automobilky Volvo v Košiciach.

V roku 2026 plánujeme celkový počet prenocovaní v objeme 42 000 room nights, čo je porovnateľná hodnota oproti roku 2025.

Segment „KORPORÁTNA KLIENTEĽA“

Hlavným cieľom v segmente korporátnej klientely na rok 2025 je udržanie si stálych zákazníkov a poskytnúť im potrebný balík služieb, vo vysokom štandardne, na aký boli v spojitosti s našim 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 2025.

Segment „MICE“ - kongresové centrum

V segmente MICE plánujeme podobné tržby ako v roku 2025. 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 2025 neboli otvorené žiadne nové hotely. V roku 2026 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 07.05.2026