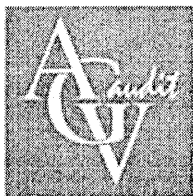


AGV audit, s.r.o.
Sídlo: Rumanova 2, 040 01 Košice
Prevádzka: Werferova 1, 040 01 Košice
Obchodný register okresného súdu Košice I, oddiel: sro, vložka 8519/V
www.agvaudit.sk

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
štatutárnemu orgánu spoločnosti Interhouse Košice, a.s. k 31.12.2013

Dátum odovzdania audítorskej správy: 17. apríl 2014



AGV audit, s.r.o.
Sídlo: Rumanova 2, 040 01 Košice
Prevádzka: Werferova 1, 040 01 Košice
Obchodný register okresného súdu Košice I, oddiel: sro, vložka 8519/V
www.agvaudit.sk

Dodatok správy audítora
o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. §23 ods. 5
štatutárnemu orgánu spoločnosti

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti **Interhouse Košice, a.s.** k 31. decembru 2013, ku ktorej sme dňa 11. apríla 2014 vydali správu v nasledujúcom znení:

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
štatutárnemu orgánu spoločnosti

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti:

Interhouse Košice, a.s., Hlavná 1, 040 01 Košice, IČO 31 706 631,

ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2013, výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalších vysvetľujúcich informácií.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

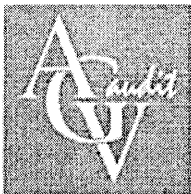
Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.



AGV audit, s.r.o.
Sídlo: Rumanova 2, 040 01 Košice
Prevádzka: Werferova 1, 040 01 Košice
Obchodný register okresného súdu Košice I, oddiel: sro, vložka 8519/V
www.agvaudit.sk

Zdôraznenie skutočností

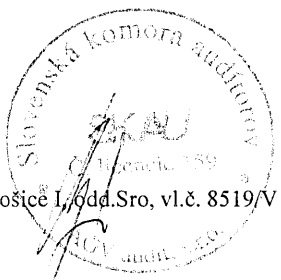
Bez vplyvu na naše stanovisko upozorňujeme na informácie, ktoré sú uvedené v poznámkach v časti P. Prehľad zmien vlastného imania, že spoločnosť k 31. decembru 2013 vykazuje:

1. zisk vo výške 598.633 €, pričom vykazuje mínusové vlastné imanie vo výške 3.803.328 €
2. rizikové hodnoty ukazovateľov zadĺženosti, rentability a likvidity.

Uvedená situácia naznačuje existenciu významnej neistoty, ktorá môže vyvolať pochybnosť o schopnosti spoločnosti naďalej nepretržite pokračovať v činnosti.

Košice, 11. apríl 2014

AGV audit s.r.o.
Rumanova 2
040 01 Košice
Obchodný register OS Košice I, odd. Sro, vl.č. 8519/V
Licencia SKAU č. 159



Ing. Alena Popovcová
zodpovedný audítor
dekrét SKAU č. 348

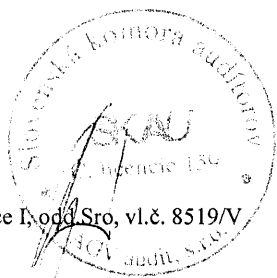
II. Overili sme súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán spoločnosti. Našou úlohou je overiť súlad výročnej správy s účtovnou závierkou a na základe toho vydať dodatok správy audítora o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardami. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primerané uistenie, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe na stranách 5. až 14, sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2013. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie je dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Podľa nášho názoru sú účtovné informácie uvedené vo výročnej správe spoločnosti v súlade s účtovnou závierkou za účtovné obdobie, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa.

Košice, 11. apríl 2014

AGV audit s.r.o.
Rumanova 2
040 01 Košice
Obchodný register OS Košice I, odd. Sro, vl.č. 8519/V
Licencia SKAU č. 159



Ing. Alena Popovcová
zodpovedný audítor
dekrét SKAU č. 348

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

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

IČO: 31 706 631

IČ pre DPH: SK 2020482299

VÝROČNÁ SPRÁVA
o hospodárskych výsledkoch obchodnej spoločnosti Interhouse
Košice, a.s. za rok 2013

Schválené v predstavenstve a.s. dňa :

Štatutárne orgány a vedenie spoločnosti

PREDSTAVENSTVO

PREDSEDA	Ing. Július Rezeš
PODPREDSEDA	Ing. Branislav Babík
ČLEN	JUDr. Ladislav Franko

VEDENIE SPOLOČNOSTI

Výkonný riaditeľ hotela p. Branislav Kačkovič

DOZORNÁ RADA

PREDSEDA	JUDr. Eduard Moravský
ČLENOVIA	Marcela Pelikánová Stela Kostrubová

Spoločnosť Interhouse Košice, a.s. bola založená 18 apríla 1995. Je zapísaná v Obchodnom registri Okr.súdu Košice, oddiel : Sa, vložka č.595/V.

Hlavným predmetom činnosti akciovej spoločnosti je poskytovanie ubytovacích a reštauračných služieb, ktoré sú doplnené o poskytovanie ostatných doplnkových služieb.
V rámci týchto činností a.s. poskytuje:

1. ubytovacie služby
2. reštauračné služby
3. doplnkové služby
 - žehlenie a pranie bielizne host'om
 - telefónne a faxové služby
 - kopírovacie služby
 - služby minibarov
 - internetové služby

- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu síl: sauna, bazén, solárium a fitnes
- 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 akciovej 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 a.s. rokom prelomovým. V máji došlo k zmene vo vedení a.s. a zároveň k zmene 100 % vlastníka a.s.
- ✚ 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 €
- ✚ 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 prešla do vlastníctva spoločnosti ARNATIN Enterprises Limited .

Prefinancovanie rozpočtu rekonštrukcie bolo z úveru poskytnutého Slovenskou sporiteľňou a. s..

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

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

Hlavné majetkové a zdrojové položky v akciovej spoločnosti v €

STRANA AKTÍV	Stav k obdobiu :		% - álny podiel rok 2013
	31.12.2012	31.12.2013	
Spolu majetok	33 740 464	33 019 340	100,00%
Neobežný majetok	32 471 995	31 465 569	95,29%
Z toho :Dlhodobý nehmotný majetok	4 873	1 304	
Dlhodobý hmotný majetok	32 467 122	31 464 265	
Obežný majetok	1 259 401	1 547 780	4,69%
Z toho: Zásoby	79 833	93 589	
Dlhodobé pohľadávky	0		
Krátkodobé pohľadávky	297 419	385 607	
Finančné účty	882 149	1 068 584	
Časové rozlíšenie	9 068	5 991	0,02%
STRANA PASÍV			
Vlastné imanie a záväzky	33 740 464	33 019 340	100,00%
Vlastné imanie	-4 401 962	-3 803 328	-11,52%
V tom: Základné imanie	697 068	697 068	
Kapitalové fondy	621 586	621 586	
Fondy zo zisku	152 683	152 683	
HV min. období	-6 523 949	-5 873 298	
HV za účtovné obdobie	650 650	598 633	
Záväzky	37 896 874	36 582 939	110,79%
V tom: Rezervy	113 465	140 464	
Dlhodobé záväzky	8 298 735	8 375 303	
Krátkodobé záväzky	639 677	597 175	
Bankové úvery a výpomoci	28 844 997	27 469 997	
Časové rozlíšenie	245 552	239 729	0,73%

Štruktúra aktív:

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

- Pozemky sú oceňované a zaúčtované v ocenení podľa všeobecne záväzného právneho predpisu.

Zostatková hodnota investičného majetku k 31. 12. 2013 je vo výške 31 465 569 € , z toho obstarávacia hodnota budovy je vo výške 40 517 914 € .

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie - rok 2013							
	Aktivovacie náklady na vývoj	Softvér	Ocenenie práv	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2013	0	72 264	0		853	0	0	73 117
Prírastky		5 660						5 660
Úbytky		0			853			853
Presuny								0
Stav k 31.12.2013	0	77 924	0	0	0	0	0	77 924
Oprávky								
Stav k 1.1.2013	0	67 392	0		853	0	0	68 245
Prírastky		9 228						9 228
Úbytky		0			853			853
Stav k 31.12.2013	0	76 620	0	0	0	0	0	76 620
Opravné položky								
Stav k 1.1.2013	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky								0
Úbytky								0
Stav k 31.12.2013	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2013	0	4 873	0	0	0	0	0	4 873
Stav k 31.12.2013	0	1 304	0	0	0	0	0	1 304

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie - rok 2013							
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2013	225 559	38 026 278	1 894 767		200 874	1 661	2 063	40 351 202
Prírastky		11 658	151 685			158 374	47 013	368 730
Úbytky			64 942		5 889	160 035	49 077	279 942
Presuny								0
Stav k 31.12.2013	225 559	38 037 936	1 981 511	0	194 984	0	0	40 439 990
Oprávky								
Stav k 1.1.2013		6 161 992	1 589 976		132 112			7 884 080
Prírastky		948 708	206 567		7 200			1 162 475
Úbytky			65 306		5 525			70 831
Stav k 31.12.2013	0	7 110 700	1 731 238	0	133 787	0	0	8 975 725
Opravné položky								
Stav k 1.1.2013	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky								0
Úbytky								0
Stav k 31.12.2013	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2013	225 559	31 864 286	304 791	0	68 762	1 661	2 063	32 467 121
Stav k 31.12.2013	225 559	30 927 236	250 273	0	61 197	0	0	31 464 265

Krátkodobé pohľadávky:

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

K 31. 12. 2013 vykazujeme stav krátkodobých pohľadávok vo výške 419 735 €.

Text	v EUR	
	Stav k 31.12.2012	Stav k 31.12.2013
Pohľadávky z obchodného styku	318 849	412 790
Opravná položka k pohľ. Z obch.styku	25 982	34 128
Pohľ. z obch.styku po lehote splatnosti	104 993	151 757
Pohľ. z obch.styku do lehoty splatnosti	213 856	261 033
Daňové pohľadávky	0	0
Iné pohľadávky (SU 335, SU 378)	4 552	6 945

Opravné položky k pohľadávkam sú vo výške 34 128 €. V priebehu účtovného obdobia roku 2013 boli:

- vytvorené opravné položky k pohľadávkam v objeme 9 633 €. Tvorba opravných položiek je daňovo uznaná .

Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledovnej tabuľke:

<i>Odložený daňový záväzok</i>	<i>k 31. 12. 2013 EUR</i>	<i>k 31. 12. 2012 EUR</i>
dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou	4 667 508	3 764 961
nedaňová dlhodobá rezerva	78 186	25 339
možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	1 199 108	2 720 732
sadzba dane z príjmov / v %/	22	23
odložená daň (záväzok -) / (pohľadávka +)	1 307 856	1 497 537

Spoločnosť v roku 2013 vykazuje odloženú daňovú pohľadávku vo výške 1 307 856 EUR. Spoločnosť uplatňuje princíp opatrnosti a o odloženej daňovej pohľadávkke účtuje len do výšky odloženého daňového záväzku, ktorý je vo výške 0 . Odložená daňová pohľadávka sa zisťovala z rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázaných v súvahe a ich daňovou základňou k 31.12.2013.

Finančné účty:

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

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
	EUR	EUR
peniaze	14 689	28 458
účty v bankách	1 053 895	853 691
spolu	1 068 584	882 149

Časové rozlíšenie:

Náklady budúcich období predstavujú hlavne poistenie majetku na rok 2013 a predplatné na noviny.

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
	EUR	EUR
Ostatné náklady budúcich období	5 991	9 068
Príjmy budúcich období	0	
spolu	5 991	9 068

Štruktúra pasív:

Vlastné imanie:

Položka	stav k 31.12.2012 v EUR	prírastky	úbytky	presuny	stav k 31.12.2013 v EUR
		EUR	EUR	EUR	
Základné imanie					
Základné imanie	697 068	0	0	0	697 068
Vlastné akcie	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy					
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	621 582	0	0	0	621 582
Zákonný rezervný fond z kap. vkladov	0	0	0	0	0
Oceň. rozdiely z precenenie majetku		0		0	0
Oceň. rozdiely z kapitálových účastín		0	0	0	0
Fondy zo zisku					
Zákonný rezervný fond	9 958	0	0	0	9 958
Nedeliteľný fond	4	0	0	0	4
Štatutárne a ostatné fondy	142 725	0	0	0	142 725
Výsledok hospodárenia min. rokov					
Nerozdelený zisk minulých rokov			0		0
Neuhradená strata minulých rokov	-6 523 949	650 651		0	-5 873 298
Výsledok hosp.za bežné účt. obdobie	650 650	598 633	650 650		598 633
Vlastné imanie	-4 401 962	1 249 284	650 650	0	-3 803 328

Rezervy:

Prehľad o rezervách je uvedený v nasledujúcej tabuľke :

Bežné účtovné obdobie

<i>Druh rezervy</i>	<i>stav k 1.1.2013</i>	<i>tvorba</i>	<i>použitie</i>	<i>zrušenie</i>	<i>stav k 31.12.2013</i>
	<i>v EUR</i>	<i>v EUR</i>	<i>v EUR</i>	<i>v EUR</i>	<i>v EUR</i>
krátkodobé rezervy					
zákonné rezervy					
mzdy za dovolenku, vrátane soc. zabezpečenia	5 119	4 600	2 550	2 569	4 600
odmeny	7 885	16 315	7 885	0	16 315
zverejnenie účtovnej závierky, audit	7 506	7 200	7 506		7 200
nevyčerpané dodávky	17 825	32 298	15 193	767	34 163
zákonné rezervy spolu	38 335	60 413	33 134	3 336	62 278
ostatné rezervy					
odchodné					0
zverejnenie účtovnej závierky, audit					0
rezervy na pokuty					0
rezervy na nedoriešené reklamácie					0
rezerva na odmeny					0
ostatné rezervy spolu	0	0	0	0	0
krátkodobé rezervy spolu	38 335	60 413	33 134	3 336	62 278
dlhodobé rezervy					
ostatné dlhodobé rezervy	49 791				49 791
odchodné	25 339	3 056			28 395
dlhodobé rezervy spolu	75 130	3 056	0	0	78 186
Rezervy celkom	113 465	63 469	33 134	3 336	140 464

a) krátkodobé rezervy

Spoločnosť tvorila krátkodobú zákonnú rezervu na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov celkom vo výške 20 915 EUR (v roku 2012 vo výške 5 119 EUR). Rezerva vo výške 7 200EUR bude použitá na overenie účtovnej závierky audítorom a na zverejnenie účtovnej závierky.

b) dlhodobé rezervy

Spoločnosť tvorila dlhodobú rezervu na odchodné v roku 2013 vo výške 3 056 EUR (v roku 2012 vo výške 6 384 EUR). Spolu k 31. 12. 2013 je vytvorená rezerva na odchodné vo výške 28 395 Eur.

Závazky

a.) Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

veková štruktúra záväzkov	k 31. 12. 2013	k 31. 12. 2012
	EUR	EUR
záväzky po lehote splatnosti	131 230	256 189
záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	258 301	129 611
spolu krátkodobé záväzky	389 531	385 800
záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	47 426	238 424
záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	8 327 877	8 060 311
spolu dlhodobé záväzky	8 375 303	8 298 735

b.) Závazky zabezpečené záložným právom

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

c.) Odložený daňový záväzok

Spoločnosť k 31.12.2013 vykazuje odloženú daňovú pohľadávku, ktorej výpočet je uvedený v tabuľke v časti o odloženej daňovej pohľadávke.

Sociálny fond

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

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu	k 31.12.2013	k 31.12.2012
	v EUR	v EUR
stav k 1. januáru	7 599	10 594
tvorba na ťarchu nákladov	5 335	5 115
prídely zo zisku		
čerpanie	8 557	8 110
stav k 31. decembru	4 377	7 599

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov. Sociálny fond sa čerpá v súlade s § 7 zákona o sociálnom fonde.

Bankové úvery a výpomoci:

Prehľad o bankových úveroch je uvedený v nasledujúcej tabuľke :

Text	Mena	splatnosť	Stav k 31.12.2012	Stav k 31.12.2013
Dlhodobý úver - SLSP	EUR	Splatnosť podľa spl. kalendára	27 469 997	25 914 997
		Istina splatná v roku 2014	1 375 000	1 555 000
Spolu bankové úvery a výpomoci		N/A	28 844 997	27 469 997

c) Zabezpečenie úverov

Úver je zabezpečený blanko zmenkou. Na zabezpečenie úveru máme založené pohľadávky, hnuťelný a nehnuteľný majetok. Časť úveru je zabezpečená ručiteľským vyhlásením tretej osoby, majetkom spoločnosti Interhouse Košice a.s. a založením CP v prospech Slovenskej sporiteľni a.s.

d) Záruky treťou osobou

Časť úveru je zabezpečená ručiteľským vyhlásením tretej osoby, majetkom spoločnosti Interhouse Košice a.s. a založením CP v prospech Slovenskej sporiteľni a.s.

Časové rozlíšenie

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

Položky časového rozlíšenia výdavkov	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR
výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	
úroky z úveru zo SLSP		
ostatné výdavky budúcich období		
výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	239 729	245 552
výnosy z prenájmov	236 729	245 552
Spolu	239 729	245 552

Zamestnanci a mzdy:

	Priemerný stav	
	v min. obd.	v bežnom obd.
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	101	101
Stav zamestnancov ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	102	102
z toho: počet vedúcich zamestnancov	5	5

Priemerná hrubá mzda zamestnancov za roky sledovaného obdobia:

Rok 2009: 719 €
 Rok 2010: 745 €
 Rok 2011: 766 €
 Rok 2012: 832 €
 Rok 2013: 864 €

Zhodnotenie hospodárskeho výsledku:

Za hodnotené obdobie spoločnosť vykázala účtovný hospodársky výsledok zisk vo výške 598 633 €. Obsadenosť hotela za rok 2013 bola 50,74% pri priemernej cene 74,72 € s DPH, bez DPH 62,27 €. V porovnaní s rokom 2012 obsadenosť hotela bola vyššia o 6,42 % a priemerná cena za izbu nižšia o 5,55 € .

Kríza, ktorá stále v tomto regióne nie je na ústupe spôsobila, že naši obchodní partneri aj naďalej pristupujú k redukcii svojich nákladov , čo priamo ovplyvňuje cenu našich poskytovaných služieb. Z toho dôvodu cena prenocovania klesla o 5,55 Eur. Aj napriek tomuto poklesu sa nám podarilo zvýšiť percentuálnu obsadenosť hotela a zvýšiť tak tržby z ubytovania oproti roku 2012 o 70 761 €.

V skutočnosti tržby za ubytovacie a doplnkové služby boli v objeme 2 037 963 € (nárast tržieb oproti roku 2012 o 70 761 €), tržby za reštauračné služby boli v objeme 1 573 321 € (Pokles tržieb oproti roku 2012 o 918 372 €).

Prehľad celkových tržieb za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa poskytnutých služieb:

Text	rok 2013	rok 2012
Tržby z predaja ubytovacích služieb	1 955 891	1 873 895
Tržby z predaja reštauračných služieb	1 392 075	1 321 074
Ostatné doplnkové služby	291 341	1 122 671
Tržby z prenájmov	1 342 159	1 364 750
Tržby z predaja tovaru, IM	64 641	267
Ostatné hospodárske výnosy	1 037 484	587 226
Úroky	3 041	2 306
Kurzové zisky	881	1 131
Ostatné finančné výnosy		
Výnosy celkom	6 087 513	6 273 320

V položke ostatné hospodárske výnosy v objeme 1 037 484 € je zaúčtované :

- Zmluvná pokuta vo výške 625 726 €
- Výnos zo zabezpečenia reklamnej činnosti vo výške 373 654 €,
- Inventúrne prebytky vo výške 24 406 €,
- Náhrada škody od poisťovne vo výške 8 966 €,
- Prijaté prostriedky , tipy za obsluhu vo výške 1 828 €,
- Spätný bónus 1 884 €,
- Ostatné výnosy vo výške vo výške 1 020 €

Hospodárska oblasť:

	v EUR
Výnosy z hospodárskej oblasti	6 083 591
Náklady z hospodárskej oblasti	4 685 972
HV z hospodárskej oblasti	1 397 619

Porovnateľné ukazovatele HV z hospodárskej oblasti v rokoch 2008 – 2012

	2009	2010	2011	2012	2013
HV z hospodárskej oblasti	-2 150 959	+48 273	+573 743	+1 658 125	+1 397 619

Výnosy z hospodárskej oblasti v objeme 6 083 591 sú špecifikované v tabuľke tržby podľa segmentov.

Náklady z hospodárskej oblasti vo výške 4 685 972 predstavujú

- Spotreba materiálu, potravín a médií 1 137 629 €.
- Služby 876 524 €.
- Osobné náklady 1 417 055 €.
- Dane a poplatky 38 798 €, z toho daň z nehnuteľnosti je 36 673 €, poplatok za komunálne odpady je 1 387 €, kolky a súdne poplatky sú v objeme 101 €, cestná daň je v objeme 637 €.
- Odpisy investičného majetku 1 103 831 €.
- Tvorba a zrušenie opravných položiek k pohľadávkam 9 633 €.
- Zostatková cena investičného majetku a materiálu 64 566 €.
- Ostatné hospodárske náklady 37 936 €, ktoré tvoria hlavne
 - Príspevky hotelovému zväzu v objeme 1 083 €,
 - Príspevok Americkej obchodnej komore v objeme 850 €,
 - Príspevok Združeniu Košice Turizmus v objeme 4 000 €,
 - Príspevok zväzu kuchárov a cukrárov v objeme 70 €,
 - Poistenie majetku a zodpovednosti za škodu v objeme 23 363 €,
 - Poistenie automobilov v objeme 2 190 €,
 - Poplatok zo zádržného ZIPP v objeme 3 000 €,
 - Zrážková daň z poplatkov za ubytovanie v objeme 8 883 €
 - Dobropisovaná zrážková daň z poplatkov z minulých období v objeme – 17 579 €
 - Odpis nevymožiteľných pohľadávok z obchodného styku a z miníbarov v objeme 621 €,
 - Ostatné služby v objeme 1 367 €,
 - Manká a škody v objeme 10 088 €,

Finančná oblasť:

Hospodársky výsledok z finančnej činnosti je strata vo výške 798 409 €. Tento výsledok je ovplyvnený finančnými nákladmi, ktoré sú v objeme 802 331 €:

- Úroky z úverov 771 428 €
- Úroky z leasingu 603 €
- Náklady na kurzové straty 1 320 €
- Poplatky bankám 3 217 €
- Poplatky za POS terminály 25 763 €

Kurzové zisky sú vo výške 881 € a výnosové úroky z bankových účtov 3 041 € .

Porovnateľné ukazovatele výsledku hospodárenia z finančných operácií :

	2009	2010	2011	2012	2013
HV z finančných operácií:	-1 233 230	-1 052 057	-1 442 817	-1 007 033	- 798 409

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku roku 2013

Dosiahnutý zisk v objeme 598 632,82 € zaúčtovať na účet 431 – HV vo schvaľovacom konaní a použiť na úhradu straty z minulých období.

Výhľad na rok 2014

V roku 2014 je predpokladané mierne zníženie celkového počtu ubytovaných hostí a zníženie priemernej obsadenosti hotela oproti skutočnosti v roku 2013. Dosiahnutá priemerná ročná obsadenosť v roku 2013 bola vo výške 50,74 %. Oproti plánu na rok 2013 bola prekročená o 5,74 %. Predpokladaná priemerná obsadenosť v roku 2014 je 49 %. Pri plánovaní obsadenosti na rok 2014 sme čerpali z viacerých zdrojov a vzhľadom na ukončenie projektu Európskeho hlavného mesta kultúry – Košice 2013.

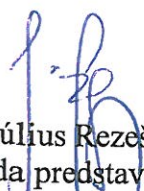
Počas roka 2013 a Európskeho Hlavného Mesta Kultúry – EHMK 2013 sme započali spoluprácu s novými zahraničnými cestovnými kancelárkami a tour operátormi. Zároveň evidujeme v leisure segmente pretrvávajúci záujem o destináciu aj počas roku 2014. Prevažná časť skupinových rezervácií je v období od apríla až októbra 2014. Vďaka mnohým podujatiam, ktoré v roku 2014 pokračujú sú Košice stále zaujímavou destináciou aj pre kongresový turizmus. Navyše evidujeme zvýšený záujem o organizovanie športových a kultúrnych podujatí organizovaných na medzinárodnej úrovni.

V roku 2013 sme sa snažili maximalizovať marketingové aktivity a využiť príležitosť počas EHMK 2013 na prezentáciu hotela a značky na regionálnej aj európskej úrovni. Aj po roku 2013 plánujeme a realizujeme marketingové aktivity aby sa záujem o destináciu na okolitých trhoch stále udržal. Pokračujeme v strategických partnerstvách s lokálnymi inštitúciami ako napr. Letisko Košice, Mesto Košice, Košice Turizmus. Počas roka 2014 je naplánovaných viacero aktivít na podporu Košíc ako víkendovej destinácie.

Počas roka 2013 sme intenzívne prezentovali úspechy a kvalitu reštaurácie Olive Tree. Členovia tímu sa opätovne zúčastňovali na profesionálnych gastronomických súťažiach. Šéfkuchár reštaurácie Olive Tree reprezentoval Košice a slovenskú gastronómiu v partnerskom Európskom Hlavnom Meste Kultúry v Marseilles. Pre hostí reštaurácie bol zavedený vernostný systém „Dining hips“ prepojený s vernostným programom Hilton Honnors. Počas roku 2013 sa stala veľmi obľúbenou „Škola varenia“ ktorú vedie šéfkuchár reštaurácie. Uvedené úspechy a marketingové aktivity preukázateľne zvýšili návštevnosť a tržby reštaurácie a kaviarne. Tento nárast očakávame aj v roku 2014.

V roku 2013 sa pokračovalo v prijímaní opatrení v rôznych častiach hotela, ktoré smerovali k zníženiu nákladov a pozitívnemu ovplyvneniu prevádzkového výsledku v roku 2013 ale aj

v roku 2014, napr. spotreba v oblasti elektrickej energie - úprava svietivosti a svetelného režimu vo fitnes a wellnes centre, regulácia osvetlenia v nevyužívaných častiach hotela počas nižšej obsadenosti, pokračovanie vo výmene žiaroviek za LED svetidlá. Úspora energie sa docielila aj vďaka inštalácii COM – EC zariadenia na zmenu výšky napätia ako aj zavedeniu kontroly energetického maxima. Vďaka týmto opatreniam sme v roku 2013 obdržali energetický certifikát – kategória B.



Ing. Július Rezeš
Predseda predstavenstva
Interhouse Košice, a.s.

Vypracoval: Oľga Tonhauserová
Branislav Kačkovič

V Košiciach, dňa 06. 03. 2014

