

# **Výroční správa**

za rok 2017

**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 2017**

## Štatutárne orgány a vedenie spoločnosti

|                       |                                                                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Predstavenstvo</b> | Michal Zuber, MBA, predseda<br>Branislav Kačkovič, podpredseda<br>Ing. Peter Remenár, člen (od 17.2.2016) |
| <b>Dozorná rada</b>   | Ing. Július Rezeš, predseda<br>JUDr. Ladislav Franko, člen<br>Stela Kostrubová, člen                      |

## VEDENIE SPOLOČNOSTI

Výkonný riaditeľ hotela      p. Jozef Kráľ

Spoločnosť Interhouse Košice, a.s. (ďalej ako Spoločnosť) bola založená 18. apríla 1995. Je zapísaná v Obchodnom registri Okr.súdu Košice I., 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 host'om
  - 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 €.
- ✚ 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 ARNATTN 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.

Prefinancovanie 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. 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 nájdú v hoteli dve kvalitné reštaurácie Olive Tree a Symphony, v ktorých sa ponúka stredomorská a medzinárodná kuchyňa a 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 1 200 m<sup>2</sup> flexibilných konferenčných a spoločenských priestorov s kapacitou od 20 do 500 osôb spolu s najmodernejšou audiovizuálnou technikou. Hostia majú k dispozícii biznis centrum a vysokorýchlostné 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 m<sup>2</sup> 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 Honors 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.

### **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 2017 neobstarávala žiadne akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

## Majetkové a zdrojové položky

Hlavné majetkové a zdrojové položky v akciovej Spoločnosti uvedené v €:

| STRANA AKTÍV                      | Stav k obdobiu :  |                   | % - álny podiel<br>rok 2017 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
|                                   | 31.12.2016        | 31.12.2017        |                             |
| <b>Spolu majetok</b>              | <b>23 849 320</b> | <b>23 450 500</b> | <b>100,00%</b>              |
| <b>Neobežný majetok</b>           | <b>22 374 643</b> | <b>21 646 595</b> | <b>92,31%</b>               |
| Z toho :Dlhodobý nehmotný majetok | 0                 | 2 450             |                             |
| Dlhodobý hmotný majetok           | 22 374 643        | 21 644 145        |                             |
| <b>Obežný majetok</b>             | <b>1 453 924</b>  | <b>1 789 552</b>  | <b>7,63%</b>                |
| Z toho: Zásoby                    | 81 678            | 60 068            |                             |
| Dlhodobé pohľadávky               | 0                 | 0                 |                             |
| Krátkodobé pohľadávky             | 418 650           | 252 963           |                             |
| Finančné účty                     | 953 596           | 1 476 521         |                             |
| <b>Časové rozlíšenie</b>          | <b>20 753</b>     | <b>14 353</b>     | <b>0,05%</b>                |
| <b>STRANA PASÍV</b>               |                   |                   |                             |
| <b>Vlastné imanie a záväzky</b>   | <b>23 849 320</b> | <b>23 450 500</b> | <b>100,00%</b>              |
| <b>Vlastné imanie</b>             | <b>671 344</b>    | <b>886 711</b>    | <b>3,78%</b>                |
| V tom: Základné imanie            | 697 068           | 697 068           |                             |
| Kapitalové fondy                  | 11 579 564        | 11 579 564        |                             |
| Fondy zo zisku                    | 152 687           | 222 394           |                             |
| Oceňovací rozdiel z precenenia    | -269 656          | -181 485          |                             |
| HV min. období                    | -11 621 462       | -11 563 026       |                             |
| HV za účtovné obdobie             | 133 143           | 132 196           |                             |
| <b>Záväzky</b>                    | <b>22 990 151</b> | <b>22 501 818</b> | <b>95,95%</b>               |
| V tom: Rezervy                    | 115 335           | 140 150           |                             |
| Dlhodobé záväzky                  | 5 401 774         | 5 716 188         |                             |
| Krátkodobé záväzky                | 410 041           | 453 481           |                             |
| Bankové úvery a výpomoci          | 17 063 001        | 16 191 999        |                             |
| <b>Časové rozlíšenie</b>          | <b>187 825</b>    | <b>61 971</b>     | <b>0,26%</b>                |

### Štruktúra aktív:

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

### Dlhodobý majetok:

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

Zostatková hodnota dlhodobého hmotného majetku k 31.12.2017 je vo výške 21 644 145 €, z toho obstarávacia hodnota budovy je vo výške 38 068 830 €. K budove bola vytvorená opravná položka na základe ocenenia zo znaleckého posudku v celkovom objeme 6 304 263 Eur.

### Dlhodobé pohľadávky:

Spoločnosť v roku 2017 nevykazuje dlhodobé pohľadávky.

### Krátkodobé pohľadávky:

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

K 31.12.2017 vykazujeme stav krátkodobých pohľadávok v netto hodnote vo výške 252 963 €.

| Text                                    | v EUR             |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                         | Stav k 31.12.2017 | Stav k 31.12.2016 |
| Pohľadávky z obchodného styku           | 687 716           | 714 937           |
| Opravná položka k pohľ. Z obch.styku    | 441 870           | 302 310           |
| Pohľ. z obch.styku po lehote splatnosti | 551 430           | 591 629           |
| Pohľ. z obch.styku do lehoty splatnosti | 136 286           | 129 331           |
| Daňové pohľadávky                       | 0                 | 0                 |
| Iné pohľadávky (SU 335, SU 378)         | 7 117             | 6 023             |
| Opravná položka k iným pohľadávkam      | 0                 | 0                 |

Opravné položky k pohľadávkam sú vo výške 441 870 €. V priebehu účtovného obdobia roku 2017 boli vytvorené opravné položky k pohľadávkam v celkovom objeme 165 160 €. Do daňovo neuznaných nákladov bola celková tvorba opravných položiek vo výške 164 973,40 € a v objeme 186,60 € do daňovo uznaných nákladov. V priebehu roku 2017 došlo k čerpaniu opravných položiek v objeme 18 888 €.

Na pohľadávku voči spoločnosti MAWSIDE bola vytvorená opravná položka vo výške 156 800 €. Táto opravná položka bola tvorená do daňovo neuznaných nákladov.

### Finančné účty:

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

|                  | 31. 12. 2017     | 31. 12. 2016   |
|------------------|------------------|----------------|
|                  | EUR              | EUR            |
| Peniaze a ceniny | 11 198           | 9 555          |
| Účty v bankách   | 1 465 323        | 944 041        |
| <b>Spolu</b>     | <b>1 476 521</b> | <b>953 596</b> |

### Časové rozlíšenie:

Náklady budúcich období predstavujú hlavne poistenie majetku na rok 2018 a predplatné na noviny.

|                                 | 31. 12. 2017  | 31. 12. 2016  |
|---------------------------------|---------------|---------------|
|                                 | EUR           | EUR           |
| Ostatné náklady budúcich období | 14 353        | 20 753        |
| Príjmy budúcich období          | 0             | 0             |
| <b>Spolu</b>                    | <b>14 353</b> | <b>20 753</b> |

**Štruktúra pasív:****Vlastné imanie:**

| <i>Položka</i>                             | <i>stav k<br/>31.12.2016 v<br/>EUR</i> | <i>prírastky<br/>EUR</i> | <i>úbytky<br/>EUR</i> | <i>presuny<br/>EUR</i> | <i>stav k<br/>31.12.2017<br/>v EUR</i> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------------|
| <b>Základné imanie</b>                     |                                        |                          |                       |                        |                                        |
| Základné imanie                            | 697 068                                | 0                        | 0                     | 0                      | 697 068                                |
| Vlastné akcie                              | 0                                      | 0                        | 0                     | 0                      | 0                                      |
| <b>Emisné ážio</b>                         |                                        |                          |                       |                        |                                        |
| Emisné ážio                                | 0                                      | 0                        | 0                     | 0                      | 0                                      |
| <b>Kapitálové fondy</b>                    |                                        |                          |                       |                        |                                        |
| Ostatné kapitálové fondy                   | 11 579 564                             | 0                        | 0                     | 0                      | 11 579 564                             |
| Zákonný rezervný fond z kap. vkladov       | 0                                      | 0                        | 0                     | 0                      | 0                                      |
| <b>Oceň. rozdiely</b>                      |                                        |                          |                       |                        |                                        |
| Oceň. rozdiely z precenenie majetku        | -269 656                               | 0                        | -88 171               | 0                      | -181 485                               |
| Oceň. rozdiely z kapitálových účastí       | 0                                      | 0                        | 0                     | 0                      | 0                                      |
| <b>Fondy zo zisku</b>                      |                                        |                          |                       |                        |                                        |
| Zákonný rezervný fond                      | 9 958                                  | 0                        | 0                     | 69 707                 | 79 665                                 |
| Nedeliteľný fond                           | 4                                      | 0                        | 0                     | 0                      | 4                                      |
| Štatutárne a ostatné fondy                 | 142 725                                | 0                        | 0                     | 0                      | 142 725                                |
| <b>Výsledok hospodárenia min. rokov</b>    |                                        |                          |                       |                        |                                        |
| Nerozdelený zisk minulých rokov            | 0                                      | 0                        | 0                     | 58 436                 | 58 436                                 |
| Neuhradená strata minulých rokov           | -11 621 462                            | 0                        | 0                     | 0                      | -11 621 462                            |
| <b>Výsledok hosp.za bežné účt. obdobie</b> | <b>133 143</b>                         | <b>132 196</b>           | <b>5 000</b>          | <b>-128 143</b>        | <b>132 196</b>                         |
| <b>Vlastné imanie</b>                      | <b>671 344</b>                         | <b>132 196</b>           | <b>-83 171</b>        | <b>0</b>               | <b>886 711</b>                         |

**Rezervy:**

Prehľad o rezervách je uvedený v nasledujúcej tabuľke :

Bežné účtovné obdobie

| Druh rezervy                                    | stav k<br>31.12.2016 | tvorba        | použitie      | zrušenie     | stav k<br>31.12.2017 |
|-------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------|--------------|----------------------|
|                                                 | v EUR                | v EUR         | v EUR         | v EUR        | v EUR                |
| <b>Krátkodobé rezervy</b>                       |                      |               |               |              |                      |
| <b>Zákonné rezervy</b>                          |                      |               |               |              |                      |
| Mzdy za dovolenku a prémie vrátane soc. zabezp. | 2 888                | 5 431         | 2 496         | 392          | 5 431                |
| <b>Zákonné rezervy spolu</b>                    | <b>2 888</b>         | <b>5 431</b>  | <b>2 496</b>  | <b>392</b>   | <b>5 431</b>         |
| <b>Ostatné rezervy</b>                          |                      |               |               |              |                      |
| Zverejnenie účtovnej závierky, audit            | 2 610                | 6 200         | 2 610         | 0            | 6 200                |
| Nevyfakturované dodávky                         | 5 038                | 7 300         | 1 600         | 3 438        | 7 300                |
| Prémie a odmeny, vrátane soc. zabezpečenia      | 11 382               | 25 267        | 11 382        | 0            | 25 267               |
| <b>Ostatné rezervy spolu</b>                    | <b>19 030</b>        | <b>38 767</b> | <b>15 592</b> | <b>3 438</b> | <b>38 767</b>        |
| <b>Krátkodobé rezervy spolu</b>                 | <b>21 918</b>        | <b>44 198</b> | <b>18 088</b> | <b>3 830</b> | <b>44 198</b>        |
| <b>Dlhodobé rezervy</b>                         |                      |               |               |              |                      |
| <b>Ostatné dlhodobé rezervy</b>                 |                      |               |               |              |                      |
| Odchodné                                        | 49 791               | 0             | 0             | 0            | 49 791               |
| <b>Dlhodobé rezervy spolu</b>                   | <b>49 791</b>        | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>49 791</b>        |
| <b>Rezervy celkom</b>                           | <b>115 335</b>       | <b>51 890</b> | <b>18 088</b> | <b>8 987</b> | <b>140 150</b>       |

**a) krátkodobé rezervy**

Spoločnosť tvorila krátkodobú zákonnú rezervu na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov celkom vo výške 5 431 EUR. Ostatná rezerva bola tvorená na prémie vrátane odvodov vo výške 25 267 Eur (v roku 2016 spolu vo výške 11 382 EUR). Rezerva vo výške 6 200 EUR bude použitá na overenie účtovnej závierky. Rezervy budú čerpané v roku 2018.

**b) dlhodobé rezervy**

Spoločnosť tvorila dlhodobú rezervu na odchodné v roku 2017 vo výške 7 692 EUR (v roku 2016 vo výške 18 136 EUR), zrušenie a použitie rezervy v roku 2017 bolo vo výške 5 157 Eur. Spolu k 31.12.2017 je vytvorená rezerva na odchodné vo výške 46 161 Eur. Ostatná dlhodobá rezerva vo výške 49 791 Eur predstavuje v minulosti vytvorenú rezervu na prípadné súdne spory.

## Závazky

### a) Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

| veková štruktúra záväzkov                                  | k 31. 12. 2017 | k 31. 12. 2016 |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                            | EUR            | EUR            |
| Závazky po lehote splatnosti                               | 99 380         | 31 063         |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka          | 354 101        | 378 978        |
| <b>Spolu krátkodobé záväzky</b>                            | <b>453 481</b> | <b>410 041</b> |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov       | 506 699        | 424 887        |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov | 0              | 0              |
| <b>Spolu dlhodobé záväzky</b>                              | <b>506 699</b> | <b>424 887</b> |

### b) Závazky zabezpečené záložným právom

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

## Sociálny fond

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

| Tvorba a čerpanie sociálneho fondu | k 31.12.2017 | k 31.12.2016 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
|                                    | v EUR        | v EUR        |
| <b>Stav k 1. januáru</b>           | <b>3 346</b> | <b>4 861</b> |
| Tvorba na ťarchu nákladov          | 5 901        | 5 821        |
| Prídel zo zisku                    | 5 000        | 0            |
| Čerpanie                           | 7 549        | 7 336        |
| <b>Stav k 31. decembru</b>         | <b>6 698</b> | <b>3 346</b> |

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. 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                                   | v EUR             |                   |
|---------------------------------------|------|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       |      |                                             | Stav k 31.12.2017 | Stav k 31.12.2016 |
| Dlhodobý úver - SLSP                  | EUR  | Istina so zost. dobou splat. viac ako 1 rok | 15 270 999        | 16 192 001        |
|                                       |      | Istina splatná v bežnom roku                | 921 000           | 871 000           |
| <b>Spolu bankové úvery a výpomoci</b> |      |                                             | <b>16 191 999</b> | <b>17 063 001</b> |

## Zabezpečenie úverov

Úver je zabezpečený :

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

## Časové rozlíšenie

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

| Položky časového rozlíšenia výdavkov        | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
|                                             | EUR        | EUR        |
| Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:   | 0          | 0          |
| Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho: |            |            |
| Úroky z úveru zo SLSP                       | 0          | 0          |
| Ostatné výdavky budúcich období             | 0          | 0          |
| Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:    | 0          | 0          |
| Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:  |            |            |
| Výnosy z prenájmov                          | 61 971     | 187 825    |
| Spolu                                       | 61 971     | 187 825    |
|                                             | 61 971     | 187 825    |

## Zamestnanci a mzdy:

|                                                                   | Priemerný stav |               |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                                   | v bežnom odb.  | v min. období |
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov                          | 98             | 102           |
| Stav zamestnancov ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka | 97             | 103           |
| z toho: počet vedúcich zamestnancov                               | 5              | 5             |

Priemerná hrubá mzda zamestnancov za roky sledovaného obdobia:

|           |       |
|-----------|-------|
| Rok 2012: | 832 € |
| Rok 2013: | 864 € |
| Rok 2014: | 858 € |
| Rok 2015: | 862 € |
| Rok 2016: | 828 € |
| Rok 2017: | 978 € |

### Zhodnotenie hospodárskeho výsledku:

Za hodnotené obdobie spoločnosť vykázala účtovný hospodársky výsledok po zdanení zisk vo výške 132 196 €. Obsadenosť hotela za rok 2017 bola 59,21 % pri priemernej cene 75,91 € s DPH, bez DPH 63,26 €. V porovnaní s rokom 2016 obsadenosť hotela bola nižšia o 0,42 % a priemerná cena za izbu bez DPH nižšia o 0,01 €.

Rok 2017 bol priaznivý pre našu spoločnosť, aj keď sme zaznamenali pokles tržieb oproti roku 2016. Pokles bol v segmente ubytovania a aj v segmente reštauračných služieb. V skutočnosti tržby za ubytovacie a doplnkové služby boli v objeme 2 672 144 €, nárast tržieb oproti roku 2016 o 41 192 €. Tržby za reštauračné služby boli v objeme 1 458 464 €. Pokles tržieb za reštauračné služby oproti roku 2016 o 116 126 €.

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

| Text                                  | v Eur     |           |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
|                                       | rok 2017  | rok 2016  |
| Tržby z predaja ubytovacích služieb   | 2 344 337 | 2 358 074 |
| Tržby z predaja reštauračných služieb | 1 458 464 | 1 574 590 |
| Ostatné doplnkové služby              | 327 807   | 272 878   |
| Tržby z prenájmov                     | 917 450   | 1 336 581 |
| Tržby z predaja tovaru, IM            | 749       | 1 853     |
| Ostatné hospodárske výnosy            | 538 662   | 55 777    |
| Úroky                                 | 121       | 160       |
| Kurzové zisky                         | 1 223     | 1 141     |
| Ostatné finančné výnosy               | 0         | 0         |
| Výnosy celkom                         | 5 588 813 | 5 601 052 |

V položke ostatné hospodárske výnosy v objeme 538 662 € je zaúčtované :

- Inventúrne prebytky vo výške 14 276 €
- Predpis manka k náhrade vo výške 135 €
- Náhrada škody od poisťovne vo výške 2 399 €
- Prijaté prostriedky, tipy za obsluhu vo výške 233 €
- Spätný bonus + tovar dodaný grátis 4 231 €
- Poplatok za ukončenie prenájmu od spoločnosti MSF vo výške 500 879 €
- Odpis premlčaných záväzkov vo výške 1 175 €
- Ostatné výnosy vo výške 15 334 €.

### **Hospodárska oblasť:**

|                                | v EUR     |
|--------------------------------|-----------|
| Výnosy z hospodárskej oblasti  | 5 587 469 |
| Náklady z hospodárskej oblasti | 4 803 719 |
| HV z hospodárskej oblasti      | 783 750   |

Porovnateľné ukazovatele HV z hospodárskej oblasti v rokoch 2013 – 2017

|                           | 2013       | 2014      | 2015      | 2016      | 2017     |
|---------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| HV z hospodárskej oblasti | +1 397 619 | + 829 845 | + 679 572 | + 772 477 | +783 750 |

Výnosy z hospodárskej oblasti v objeme 5 587 469 sú špecifikované v tabuľke tržby podľa segmentov.

Náklady z hospodárskej oblasti vo výške 4 803 719 eur predstavujú:

- Spotreba materiálu, potravín a médií 1 006 612 €
- Služby 1 035 843 €
- Osobné náklady 1 636 458 €
- Dane a poplatky 38 287 €, z toho daň z nehnuteľnosti je 36 673 €, poplatok za komunálne odpady je 1 081 €, kolky a súdne poplatky sú v objeme 15 €, cestná daň je v objeme 518 €
- Odpisy a rozpustenie opravných položiek investičného majetku 863 565 €
- Tvorba a zrušenie opravných položiek k pohľadávkam 158 448 €
- Zostatková cena investičného majetku a materiálu 0 €
- Ostatné hospodárske náklady 64 506 €, ktoré tvoria hlavne
  - Príspevky hotelovému zväzu v objeme 905 €
  - Príspevok Združeniu Košice Turizmus v objeme 2 400 €
  - Príspevok pre Americkú obchodnú komoru v objeme 850 €
  - Poistenie majetku a zodpovednosti za škodu v objeme 33 024 €
  - Poistenie automobilov v objeme 2 074 €
  - Zrážková daň z poplatkov za ubytovanie v objeme 10 504 €
  - Odpis nevymožiteľných pohľadávok v objeme 2 470 €
  - Manká a škody v objeme 4 191 €
  - Pokuty a sankčné úroky v objeme 1 730 €
  - Ostatné služby v objeme 6 358 €.

#### Finančná oblasť:

Hospodársky výsledok z finančnej činnosti je strata vo výške 634 948 €. Tento výsledok je ovplyvnený finančnými nákladmi, ktoré sú v objeme 636 292 €:

- Úroky z úveru 253 835 €
- Swapový úrok 110 284 €
- Úroky z pôžičky 229 250 €
- Úroky z leasingu 416 €
- Náklady na kurzové straty 1 923 €
- Poplatky bankám a iné 3 027 €
- Poplatky za POS terminály 37 557 €

Kurzové zisky sú vo výške 1 223 € a výnosové úroky z bankových účtov sú 121 €. Porovnateľné ukazovatele výsledku hospodárenia z finančných operácií :

|                          | 2013     | 2014     | 2015     | 2016      | 2017     |
|--------------------------|----------|----------|----------|-----------|----------|
| HV z finančných operácií | -798 409 | -763 430 | -777 381 | - 636 441 | -634 948 |

## Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku roku 2017

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2017 vo výške 132 196 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je:

- Prídel do rezervného fondu 59 745 EUR,
- Prídel do sociálneho fondu 5 000 EUR,
- Prevod na úhradu strát minulých rokov 67 451 EUR,
- Nerozdelený zisk roku 2016 na úhradu strát minulých období v objeme 58 436 EUR.

## Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nerealizovala v roku 2017 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a ani v roku 2018 neplánuje investovať do tejto oblasti.

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

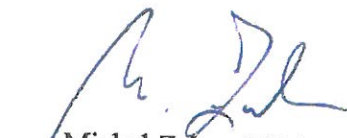
Po 31. decembri 2017 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2017.

## Výhľad na rok 2018

V roku 2018 predpokladáme celkový počet prenocovaní v objeme 38 142 čo znamená navýšenie počtu izbonocí o 1 403 oproti skutočnosti roku 2017. Dosiahnutá priemerná ročná obsadenosť v roku 2017 bola vo výške 59,21 % a v porovnaní s plánom na rok 2017 bola nižšia o 4,64 %. Predpokladaná priemerná obsadenosť v roku 2018 je 61,47 %, pri priemernej cene za izbu 64,50 €, čo je o 1,24 € vyššia priemerná cena ako bola reálna predajná priemerná cena v roku 2017.

V segmente MICE - odborných a spoločenských podujatí je naplánovaný nárast tržieb oproti plánovanej tržbe roku 2017 o 28 055 €. Plánované navýšenie tržieb je na základe reálne dosiahnutých výsledkov roku 2017. V roku 2018 sa v meste nekonajú žiadne veľké podujatia, no aktuálne už pracujeme na kontrahovaní biznisu a finalizácii zmlúv na kľúčové podujatia rokov 2019-2020-2021. Naším primárnym cieľom je maximalizovať príjmy z kongresového segmentu, ktoré individuálne vyhľadávame aj oslovujeme. Rok 2018 taktiež chceme niest' v znamení svadiieb, pričom náš aktívny predaj, e-kampane a mediálny vplyv nám už priniesol pri vstupe do roka 2018 viac potvrdených rezervácií ako zrealizovaných svadiieb v roku 2017. Zároveň však opätovne oslovujeme rotujúce podujatia, ktoré sa v Košiciach organizovali počas predchádzajúcich období a aktívne pracujeme na vyhľadávaní nových obchodných príležitostí.

Segment zazmluvnenej firemnej klientely považujeme za stabilný. Nakoľko v roku 2017 sa úspešne podarilo v tomto segmente presiahnuť plán, na základe tejto skutočnosti bolo naplánované navýšenie počtu o 412 prenocovaní. Medzi jednu z kľúčových priorít roka 2018 je zameranie sa na zahraničný trh v nadväznosti na priame letecké spojenia Varšava – Poľsko, Kolín – Nemecko a Tel Aviv – Izrael. Okrem individuálneho vyhľadávania potencionálnych klientov úzko spolupracujeme aj s Hilton Global Sales Offices, ktoré sú nám značne nápomocné pri dojednávaní stretnutí na zahraničnom trhu.



Michal Zuber, MBA  
Predseda predstavenstva  
Interhouse Košice, a.s.

Vypracoval: Oľga Tonhauserová

V Košiciach, dňa 09.02.2018

