

**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 2019**

## Štatutárne orgány a vedenie spoločnosti

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

**Dozorná rada** Ing. Július Rezeš, predseda  
JUDr. Ladislav Franko, člen  
Stela Kostrubová, člen

## VEDENIE SPOLOČNOSTI

Výkonný riaditeľ hotela p. Jozef Kráľ (do 31.12.2019)

K 31.12.2019 z pozície výkonného riaditeľa odišiel p. Kráľ. Na túto pozíciu k 1.1.2020 bol menovaný p. Peter Dandár.

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 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 €.
- ✚ 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.

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 kvalitné reštaurácie, 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 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 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 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.

## **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 2019 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 €:

	31.12.2018	31.12.2019	rok 2019
<b>Spolu majetok</b>	<b>22.886.586</b>	<b>22.867.638</b>	<b>100,00%</b>
<b>Neobežný majetok</b>	<b>20.879.753</b>	<b>20.088.101</b>	<b>87,85%</b>
Z toho :Dlhodobý nehmotný majetok	1.670	890	
Dlhodobý hmotný majetok	20.878.083	20.087.211	
<b>Obežný majetok</b>	<b>1.987.615</b>	<b>2.759.985</b>	<b>12,07%</b>
Z toho: Zásoby	62.854	65.466	
Dlhodobé pohľadávky	0	0	
Krátkodobé pohľadávky	390.290	255.690	
Finančné účty	1.534.471	2.438.829	
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>19.218</b>	<b>19.552</b>	<b>0,09%</b>
STRANA PASÍV			
<b>Vlastné imanie a záväzky</b>	<b>22.886.586</b>	<b>22.867.638</b>	<b>100,00%</b>
<b>Vlastné imanie</b>	<b>953.742</b>	<b>1.477.529</b>	<b>6,46%</b>
V tom: Základné imanie	697.068	697.068	
Kapitalové fondy	11.579.564	11.579.564	
Fondy zo zisku	282.139	282.143	
Oceňovací rozdiel z precenenia	-224.331	-227.051	
HV min. období	-11.495.575	-11.385.702	
HV za účtovné obdobie	114.877	531.507	
<b>Záväzky</b>	<b>21.872.260</b>	<b>21.330.888</b>	<b>93,28%</b>
V tom: Rezervy	145.984	173.240	
Dlhodobé záväzky	6.002.326	6.219.892	
Krátkodobé záväzky	452.949	638.754	
Bankové úvery a výpomoci	15.271.001	14.299.002	
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>60.584</b>	<b>59.221</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 majetku k 31.12.2019 je vo výške 20 088 101 €, z toho obstarávacia hodnota budovy je vo výške 38 074 949 €. K budove bola vytvorená opravná položka na základe ocenenia zo znaleckého posudku v celkovom objeme 5 673 832 Eur.

### Dlhodobé pohľadávky:

Spoločnosť v roku 2019 nevykazuje dlhodobé pohľadávky.

### Krátkodobé pohľadávky:

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

K 31.12.2019 vykazujeme stav krátkodobých pohľadávok v netto hodnote vo výške 255 690 €.

Text	v EUR	
	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019
Pohľadávky z obchodného styku	804.331	713.727
Opravná položka k pohľ. Z obch.styku	440.697	474.657
Pohľ. z obch.styku po lehote splatnosti	653.152	638.667
Pohľ. z obch.styku do lehoty splatnosti	151.179	75.060
Daňové pohľadávky	17.266	0
Iné pohľadávky (SU 335, SU 378)	9.390	16.620
Opravná položka k iným pohľadávkam	0	0

Opravné položky k pohľadávkam sú vo výške 474 657 €. V priebehu účtovného obdobia roku 2019 boli vytvorené opravné položky k pohľadávkam v celkovom objeme 29 724 do daňovo uznaných nákladov, 5 407 € do daňovo neuznaných nákladov. V priebehu roku 2019 došlo k čerpaniu a zrušeniu opravných položiek v objeme 1 171 €.

#### 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. 2018	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Peniaze a ceniny	8.392	6.136
Účty v bankách	1.526.079	2.432.693
<b>Spolu</b>	<b>1.534.471</b>	<b>2.438.829</b>

#### Časové rozlíšenie:

Náklady budúcich období predstavujú hlavne poistenie majetku na rok 2019.

	31. 12. 2018	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Ostatné náklady budúcich období	19.218	19.552
Príjmy budúcich období	0	0
<b>Spolu</b>	<b>19.218</b>	<b>19.552</b>

## Štruktúra pasív:

### Vlastné imanie:

	Stav k 1.1.2019 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2019 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>697 068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>697 068</b>
Základné imanie	697 068	0			697 068
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>11 579 564</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 579 564</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>139 414</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>139 418</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	139 414	0	0	4	139 418
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>142 725</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>142 725</b>
Štatutárne fondy	142 725	0	0	0	142 725
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>-224 331</b>	<b>-2 720</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-227 051</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-224 331	-2 720	0	0	-227 051
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>-11 495 575</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>109 873</b>	<b>-11 385 702</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-11 495 575	0	0	109 873	-11 385 702
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>114 877</b>	<b>531 507</b>	<b>5 000</b>	<b>-109 877</b>	<b>531 507</b>
<b>Spolu</b>	<b>953 742</b>	<b>528 787</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>1 477 529</b>

**Rezervy:**

Prehľad o rezervách je uvedený v nasledujúcej tabuľke :

Bežné účtovné obdobie

<i>Druh rezervy</i>	<i>stav k</i> <i>31.12.2018</i>	<i>tvorba</i>	<i>použitie</i>	<i>zrušenie</i>	<i>stav k</i> <i>31.12.2019</i>
	<i>v EUR</i>	<i>v EUR</i>	<i>v EUR</i>	<i>v EUR</i>	<i>v EUR</i>
<b>Krátkodobé rezervy</b>					
<b>Zákonné rezervy</b>					
Mzdy za dovolenku a prémie vrátane soc. zabezp.	2.796	25.584	2.795		25.585
<b>Zákonné rezervy spolu</b>	<b>2.796</b>	<b>25.584</b>	<b>2.795</b>	<b>0</b>	<b>25.585</b>
<b>Ostatné rezervy</b>					
Zverejnenie účtovnej závierky, audit	2.745	7.500	2.745	0	7.500
Iné	5.605	5.900	2.323	0	9.182
Prémie a odmeny, vrátane soc. zabezpečenia	35.347	33.526	39.475	0	29.398
<b>Ostatné rezervy spolu</b>	<b>43.697</b>	<b>46.926</b>	<b>44.543</b>	<b>0</b>	<b>46.080</b>
<b>Krátkodobé rezervy spolu</b>	<b>46.493</b>	<b>72.510</b>	<b>47.338</b>	<b>0</b>	<b>71.665</b>
<b>Dlhodobé rezervy</b>					
Ostatné dlhodobé rezervy	49.791	0	0	0	49.791
Odchodné	49.700	8.263	1.539	4.640	51.784
<b>Dlhodobé rezervy spolu</b>	<b>99.491</b>	<b>8.263</b>	<b>1.539</b>	<b>4.640</b>	<b>101.575</b>
<b>Rezervy celkom</b>	<b>145.984</b>	<b>80.773</b>	<b>48.877</b>	<b>4.640</b>	<b>173.240</b>

**a) krátkodobé rezervy**

Spoločnosť dotvorila krátkodobú zákonnú rezervu na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov celkom do výšky 25 585 EUR. Ostatná rezerva bola dotvorená na prémie vrátane odvodov do výšky 29 399 Eur (v roku 2018 spolu vo výške 35 347 EUR). Rezerva vo výške 7 500 EUR bude použitá na overenie účtovnej závierky. Rezervy budú čerpané v roku 2020.

**b) dlhodobé rezervy**

Spoločnosť tvorila dlhodobú rezervu na odchodné v roku 2019 vo výške 8 263 EUR (v roku 2018 vo výške 11 958 EUR), zrušenie a použitie rezervy v roku 2019 bolo vo výške 6 179 Eur. Spolu k 31.12.2019 je vytvorená rezerva na odchodné vo výške 51 784 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. 2018	k 31. 12. 2019
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	11.470	11.310
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	441.479	627.444
<b>Spolu krátkodobé záväzky</b>	<b>452.949</b>	<b>638.754</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	562.701	552.497
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>562.701</b>	<b>552.497</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 31.12.2018	k 31.12.2019
	v EUR	v EUR
<b>Stav k 1. januáru</b>	<b>6.698</b>	<b>7.585</b>
Tvorba na ťarchu nákladov	6.602	7.476
Prídel zo zisku	5.000	5.000
Čerpanie	10.715	13.958
<b>Stav k 31. decembru</b>	<b>7.585</b>	<b>6.103</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 :

			v EUR	
Text	Mena	splatnosť	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019
Dlhodobý úver - SLSP	EUR	Istina so zost. dobou splat. viac ako 1 rok	14.299.001	13.273.002
		Istina splatná v bežnom roku	972.000	1.026.000
Spolu bankové úvery a výpomoci			15.271.001	14.299.002

## 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 hnuateľným 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	31.12.2018	31.12.2019
	EUR	EUR
<b>Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Úroky z úveru zo SLSP	0	0
Ostatné výdavky budúcich období	0	0
<b>Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>60.584</b>	<b>59.221</b>
Výnosy z prenájmov	60.584	59.221
<b>Spolu</b>	<b>60.584</b>	<b>59.221</b>

### Zamestnanci a mzdy:

	Priemerný stav	
	v bežnom odb.	v min. období
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	100	99
Stav zamestnancov ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	103	99
z toho: počet vedúcich zamestnancov	7	7

Priemerná hrubá mzda zamestnancov za roky sledovaného obdobia:

Rok 2014: 858 €  
Rok 2015: 862 €  
Rok 2016: 828 €  
Rok 2017: 978 €  
Rok 2018: 1 015 €  
Rok 2019: 1 165 €

### Zhodnotenie hospodárskeho výsledku:

Za hodnotené obdobie spoločnosť vykázala účtovný hospodársky výsledok po zdanení zisk vo výške 531 507 €. Obsadenosť hotela za rok 2019 bola 63,93 % pri priemernej cene 91,77 €

s DPH, bez DPH 83,43 €. V porovnaní s rokom 2018 obsadenosť hotela bola vyššia o 0,11 % a priemerná cena za izbu bez DPH vyššia o 18,27 €.

Rok 2019 bol veľmi priaznivý pre našu spoločnosť. Nárast tržieb sme zaznamenali vo všetkých segmentoch. V segmente ubytovania v porovnaní s plánom nárast tržieb o 389 639 €. Segment reštauračných služieb bol v tržbách vyšší o 164 414 € v porovnaní plánom. V skutočnosti tržby za ubytovacie a doplnkové služby boli v objeme 3 374 993 €, čo predstavuje nárast tržieb oproti roku 2018 o 741 323 €. Tržby za reštauračné služby boli v objeme 1 575 300 €. Nárast tržieb za reštauračné služby oproti roku 2018 bol o 154 063 € vyšší. V segmente parkovania sme zaznamenali nárast tržieb oproti plánu o 23 596 €. Tržby z parkovania sme dosiahli v absolútnom vyjadrení v objeme 131 767 €, čo je viac oproti roku 2018 o 22 342 €.

Prehľad celkových tržieb podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa poskytnutých služieb:

Text	v Eur	
	rok 2018	rok 2019
Tržby z predaja ubytovacích služieb	2.580.438	3.309.434
Tržby z predaja reštauračných služieb	1.421.237	1.575.300
Ostatné doplnkové služby	347.221	386.641
Tržby z prenájmov	1.219.319	1.369.103
Tržby z predaja tovaru, IM	2.595	2.520
Ostatné hospodárske výnosy	27.793	31.685
Úroky	0	0
Kurzové zisky	437	404
Ostatné finančné výnosy	0	0
Výnosy celkom	5.599.040	6.675.087

V položke ostatné hospodárske výnosy v objeme 31 685 € je zaúčtované :

- Inventúrne prebytky vo výške 14 214 €
- Predpis manka k náhrade vo výške 295 €
- Náhrada škody od poisťovne vo výške 2 135 €
- Prijaté prostriedky, tipy za obsluhu vo výške 799 €
- Spätný bonus + tovar dodaný grátis 8 112 €
- Ostatné výnosy vo výške vo výške 6 130 €.

### Hospodárska oblasť:

	v EUR
Výnosy z hospodárskej oblasti	6.674.683
Náklady z hospodárskej oblasti	5.434.460
HV z hospodárskej oblasti	1.240.223

Porovnateľné ukazovatele HV z hospodárskej oblasti v rokoch 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
HV z hospodárskej oblasti	+ 679 572	+ 772 477	+783 750	+ 755 508	+1 240 223

Výnosy z hospodárskej oblasti v objeme 6 674 683 sú špecifikované v tabuľke tržby podľa segmentov.

Náklady z hospodárskej oblasti vo výške 5 434 460 € predstavujú:

- Spotreba materiálu, potravín a médií 1 159 885 €
- Služby 1 203 762 €
- Osobné náklady 2 047 952 €
- Dane a poplatky 38 905 €, z toho daň z nehnuteľnosti je 36 672 €, poplatok za komunálne odpady je 1 081 €, kolky a súdne poplatky sú v objeme 567 €, cestná daň je v objeme 585 €
- Odpisy a rozpustenie opravných položiek investičného majetku 871 941 €
- Tvorba a zrušenie opravných položiek k pohľadávkam 34 231 €
- Ostatné hospodárske náklady 77 784 €, ktoré tvoria hlavne
  - Príspevky Asociácií hotelov a reštaurácií Slovenska v objeme 1 194 €
  - Príspevok Britskej obchodnej komore v SR v objeme 350 €
  - Príspevok pre Americkú obchodnú komoru v objeme 850 €
  - Poistenie majetku a zodpovednosti za škodu v objeme 35 052 €
  - Poistenie automobilov v objeme 2 265 €
  - Zrážková daň z poplatkov za ubytovanie v objeme 14 314 €
  - Zrážková daň, digitálne platformy v objeme 14 605 €
  - Odpis nevymožiteľných pohľadávok v objeme 181 €
  - Manká a škody v objeme 3 446 €
  - Pokuty a sankčné úroky v objeme 100 €
  - Ostatné služby v objeme 5 427 €.

### **Finančná oblasť:**

Hospodársky výsledok z finančnej činnosti je strata vo výške 620 169 €. Tento výsledok je ovplyvnený finančnými nákladmi, ktoré sú v objeme 620 573 €:

- Úroky z bankového úveru 226 627 €
- Swapový úrok 98 223 €
- Úroky z pôžičky 229 250 €
- Náklady na kurzové straty 3 242 €
- Poplatky bankám a iné 3 368 €
- Poplatky za POS terminály 59 617 €
- Manká na finančnom majetku 246 €

Kurzové zisky sú vo výške 404 €.

Porovnateľné ukazovatele výsledku hospodárenia z finančných operácií :

	2015	2016	2017	2018	2019
HV z finančných operácií	-777 381	- 636 441	-634 948	-632 673	-620 169

## **Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku roku 2019**

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2019 vo výške 531 507 € rozhodne valné zhromaždenie.

Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je:

- Prídela do sociálneho fondu 10 000 €,
- Prevod na úhradu strát minulých rokov 521 507 €.

## **Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja**

Spoločnosť nerealizovala v roku 2019 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a ani v roku 2020 neplánuje investovať do tejto oblasti.

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

Po 31. decembri 2019 nastali tieto udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva:

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020 v súvislosti so šírením koronavírusu globálnu pandémiu. Pandémia COVID-19 má dopad rovnako na Spoločnosť, ktorú zasiahol tento vírus na konci zimnej sezóny. Z dôvodu nariadenia vlády Slovenskej republiky, vydanom 16. marca 2020, musela Spoločnosť zatvoriť svoj hotel.

Za následok to malo výpadok v tržbách, ktorého rozsah sa v súčasnosti nedá kvantifikovať. Spoločnosť má ku dňu vydania účtovnej závierky významné množstvo voľných finančných prostriedkov a pozitívny pracovný kapitál. Výpadok v tržbách bude kompenzovaný šetrením na strane nákladov a nerealizovaním, resp. presunutím časti investícií na ďalší rok. Ak bude pandémia trvať iba dva mesiace, tak daný vývoj môže mať iba menší negatívny efekt nakoľko je predpoklad, že z dôvodu pandémie, aj po jej skončení, ľudia budú z dôvodu opatrnosti v lete menej cestovať do zahraničia a ostanú dovolenkovať vo svojich domovských krajinách.

V prípade horšieho vývoja pandémie, Spoločnosť prejde na mohutný „šetriaci režim“ na strane nákladov a odsunie všetky naplánované investície na ďalší rok. Spoločnosť nie je v súčasnosti zaviazaná k žiadnej investícii významného charakteru, od ktorej by nebolo možné odstúpiť. Z dôvodu riešenia likvidity, Skupina už predbežne začala aktívne jednať so svojimi finančnými veriteľmi o možnosti posunu splátok úverov o rok, prípadne prerokúva možnosti načerpania nových preklenovacích úverov na pokrytie svojich prevádzkových nákladov a zachovania finančnej stability.

Vedenie Spoločnosti plánuje jednotlivé peňažné toky týždenne prehodnocovať. Na základe aktuálneho plánu toku peňažných prostriedkov, má Spoločnosť, bez odloženia úverových splátok, ktoré sa plánujú odložiť, dostatočné množstvo peňažných prostriedkov minimálne na

obdobie 6 mesiacov. Pri odložení úverových splátok má Spoločnosť dostatočné množstvo prostriedkov na obdobie jedného roka.

Následne po uzatvorení hotela zo strany vlády, vedenie Spoločnosti začalo rokovanie so zástupcami zamestnancov ako najlepšie vyriešiť danú situáciu v rámci všetkých pracovno-právnych možností. V čase vydania závierky rokovania stále prebiehajú, zamestnanci sú doma na skrátenej 60% úväzok. Administratívni zamestnanci pracujú cez vzdialený prístup z domu.

Podľa názoru vedenia Spoločnosti uvedené faktory podporujú tvrdenie, že Spoločnosť bude mať dostatočné zdroje na to, aby pokračovala najmenej 12 mesiacov od dátumu vydania účtovnej závierky. Vedenie Spoločnosti dospelo k záveru, že rozsah možných výsledkov, ktoré sa zvažujú pri prijímaní tohto rozsudku, nespôsobuje významné neistoty súvisiace s udalosťami alebo podmienkami, ktoré by mohli spôsobiť vážne pochybnosti o schopnosti Spoločnosti pokračovať v činnosti.

### **Výhľad na rok 2020**

V roku 2020 Spoločnosť predpokladala nárast celkového počtu prenocovaní o 1 629 a obsadenosť hotela vyššiu o 2,44% v porovnaní s rokom 2019. Z dôvodu vplyvu pandémie COVID-19 Spoločnosť nevie určiť číselný dopad na počet prenocovaní a obsadenosť hotela.

#### **Segment „UBYTOVANIE“**

Pokračujeme v udržiavaní nárastu dennej priemernej ceny za izbu. Zatiaľ čo v roku 2019 bola priemerná predpokladaná cena 73,56 EUR, v roku 2020 máme v pláne udržiavať priemernú cenu na úrovni minimálne 79,94 EUR, čo znamená nárast o 6,38 EUR, aj keď z dôvodu vplyvu pandémie COVID-19 Spoločnosť nevie určiť dopad na dennú priemernú cenu izby v roku 2020.

Minulý rok bol mimoriadne úspešný a došlo k navýšeniu cien vo všetkých segmentoch, či už hovoríme o korporátnej klientele, skupinovom biznise alebo pultových cenách.

#### **Segment „KORPORÁTNA KLIENTELA“**

Hlavným cieľom v segmente korporátnej klientely na rok 2019 bolo navýšenie ceny za ubytovanie, spoplatnenie parkovania a zrušenie všetkých zliav za F&B, práčovne a pod., čo sa nám úspešne podarilo implementovať aj do praxe.

Aktuálny stav je 90 zazmluvnených korporátnych partnerov, oproti pôvodnému počtu 81 v roku 2019. U 70% z nich došlo k navýšeniu ceny ubytovania, a u zvyšných 30% sme ponechali ceny na úrovni minulého roka.

TOP 10 CORP 2019 spolu predstavuje počet prenocovaní 12 082 (60% z celkového počtu RN korporátov v roku 2019).

Plán na rok 2020 je pokračovať v aktívnom vyhľadávaní nových ako lokálnych tak aj zahraničných obchodných partnerov. V rámci aktívneho salesu so zameraním na zahraničnú klientelu máme naplánované viaceré služobné cesty:

- Conventa 2020, Ljubljana – stretnutia B2B, segment MICE,
- MCE Central & Eastern Europe Viedeň - stretnutia B2B, segment MICE,

- RFP Kick Off 2021, Belehrad,
- Spring Mice Summit Sorento - spolupráca s HWS, prezentácia hotela 50 HWS MICE klientom z Európy,
- IMEX Frankfurt,
- TUI Poland Workshop - prezentácia hotela primárne pre poľskú klientelu.

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

Vypracoval: Oľga Tonhauserová

V Košiciach, dňa 28.02.2020