



Slovena a. s.

VÝROČNÁ SPRÁVA 2022



Slovena, a.s.
Kysucká cesta 3
010 01 Žilina
Slovensko

Tel: +421 41 5620420

Email: slovena@slovena.sk

Web: www.slovena.sk

O b s a h :

	str.
I. Úvodné slovo predsedu predstavenstva	2-3
II. Orgány spoločnosti a štruktúra akcionárov k 31.12.2022	4
III. Ročná účtovná závierka 2022	5
IV. Podnikateľská činnosť spoločnosti v r. 2022	6-8
V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku	9

Úvodné slovo predsedu predstavenstva

Vážení akcionári, milé dámy a páni,

dovoľte mi, aby som v krátkosti zhodnotil činnosť našej spoločnosti za rok 2022.

Rok 2022 bol rokom, ktorý si iste budeme pamätať dlhšie obdobie. Pevne sme všetci dúfali, že nám prinesie obdobie väčšej stability, upokojenie hospodárskeho vývoja a postupný rozbeh plánovanej podnikateľskej a investičnej činnosti. Opak bol však pravdou.

Po rokoch covidu prišiel rok poznačený historicky najväčšími výkyvmi najmä na energetických trhoch. Situáciu výrazne zhoršil vojnový konflikt, ktorý sa objavil v čase, keď situácia na trhoch bola už i tak dosť napätá. Už v roku 2021 prišlo k prudkému nárastu veľkoobchodných cien komodít na burze a týkalo sa to nielen cenových úrovní elektriny a plynu, historická bola aj ich kolísavosť. Túto situáciu spôsobili viaceré faktory, ale najmä rastúci dopyt po energiách spôsobený oživením ekonomiky po pandémie vo svete, no obzvlášť v Európe.

Predstavenstvo spoločnosti bolo tak po pandemickej kríze postavené pred energetickú. Tá postupne prerástla aj do ekonomickej krízy a našu spoločnosť postavila pred nemalé reštrikčné opatrenia. Prioritou sa stalo najmä hľadanie opatrení na zmiernenie dopadov na našu spoločnosť, so zreteľom zostať najmä dôveryhodným a zodpovedným obchodným partnerom.

Najdôležitejšou úlohou bolo stabilizovať negatívny hospodársky vývoj spoločnosti, ale i rýchle zapracovanie nepredvídateľných legislatívnych zmien, ktoré prichádzali.

V oblasti el. energií nás negatívne zasiahol neskorý a nedôsledný nákup elektriny na r. 2022. Nepriaznivo na hospodárení sa prejavilo aj rozhodnutie URSO o regulovaných cenách pre malé podniky, kde nákupné ceny pre našu MDS v II. polroku boli v niektorých mesiacoch 10-násobne vyššie, než ako sme mohli rozhodnutím regulátora predávať ďalej odberateľom. V oblasti tepelného hospodárstva taktiež došlo k zvýšeným nákladom. Od začiatku roka boli ceny tepla zvyšované 2-krát.

Predstavenstvo spoločnosti na vzniknutú situáciu reagovalo zadaním vypracovania odbornej analýzy stavu energetického a tepelného hospodárstva v spoločnosti. Analýza nám poskytla ucelený pohľad nielen na skutkový stav ale nám poskytla aj lepší prehľad ku kúpe a predaji energií. Na jej podklade sme prijali okamžité opatrenia na zmiernenie nepriaznivej obchodnej bilancie v spoločnosti.

V oblasti prenájmov nás negatívne zasiahla rekonštrukcia železničnej trate, ktorá nám dlhodobo bude znemožňovať priame spojenie s centrom mesta. Situácia sa už prejavila znížením záujmu o administratívne priestory.

Pre celistvé zlepšenie stavu v spoločnosti predseda predstavenstva pravidelne zvolával stretnutia s výkonným vedením spoločnosti, na ktorých boli predkladané úlohy k zabezpečeniu ucelenejších podkladov na rokovania predstavenstva.

Po zrelej úvahe sa spoločnosť zaoberala aj možnosťou vybudovania fotovoltického zariadenia, v rozsahu výroby elektriny pre vlastnú spotrebu našej akciovej spoločnosti. Zatiaľ sme narazili najmä na veľké množstvo administratívy, ale aj finančných možnosti do takejto investície. Verím, že v roku 2023 doriešime vybudovanie FVT do konečného riešenia, ktoré nám prinesie predpokladanú úsporu.

Neobchádzali nás ani kontroly zo strany štátnych orgánov, či už Inšpektorátu práce, štátneho archívu, či neustáleho dohľadu URSO.

Riešili sme aj pracovný úraz zamestnanca úseku údržby. Vzniknutá situácia nám ukázala, kde je potrebné zvýšiť dôslednosť a najmä zastupiteľnosť počas neprítomnosti vedenia v spoločnosti.

Napriek ťažkej ekonomickej situácii predstavenstvo spoločnosti riešilo a schválilo realizáciu nutných až havarijných žiadostí opráv našich obchodných partnerov. Realizovali sme:

- opravu kanalizácie pri Doxxe
- opravu strechy so zábranami na administratívnej budove vchod „D“
- opravu parkoviska pred administratívnou budovou vchod „D“
- výmenu podlahoviny na chodbe administratívnej budovy vchod „D“
- opravu zateplenia a svetlíkov na Hale 1
- opravu medzistrešného žľabu na Hale 1
- záložné napájanie NN z rozvodni T5.2
- vybudovanie bleskozvodov – betónový sklad, trafostanica 5, trafostanica 6

Samozrejmosťou bolo zabezpečenie všetkých zákonom stanovených revízií zariadení a odborných prehliadok.

Za pozornosť stojí aj zvyšovanie požiadaviek našich susedov a obchodných partnerov. V tejto súvislosti bolo nevyhnutné vrátiť sa k pôvodnému, seabavedomejšiemu prístupu k jednacím rokovaniam, so zachovaním korektných obojstranne prospešných vzťahov.

Predstavenstvo spoločnosti s maximálnou zodpovednosťou pristupovalo aj k príprave predikcie na rok 2023. Opakovane sme vyhodnocovali možný príjem z nájmov, kde nastavovanie parametrov zmluvných možností zvýšenia cien nájmu a služieb zohľadnilo najmä zachovanie korektného prístupu k nájomcom. Pozitívnym ukazovateľom v predikcii sa javí aj Rozhodnutie URSO na rok 2023 o regulovaných cenách pre malé podniky, kde výrazne prehodnotili minuloročné likvidačné ceny pre MDS. Preto pevne verím, že záporný hospodársky výsledok sa už tento rok nezopakuje.

V predikcii však vidím aj isté riziká. Je to hlavne možný zásah štátu prijímaním nepredvídateľnej legislatívy, či zvyšujúci sa investičný dlh v rámci spoločnosti ako i riešenie nízkych platov zamestnancov v spoločnosti.

Do pozornosti by sme mali vziať aj možné personálne riziká v štruktúre zamestnancov, ktoré môžu vzniknúť z možnosti požiadať o predčasný dôchodok po 40 odpracovaných rokoch. Je preto naliehavou úlohou pre spoločnosť a výkonný manažment riešiť možnú situáciu v predstihu aby sa nám nestalo, že niektoré úseky za 2-3 roky zostanú neobsadené.

Milí kolegovia, vážení akcionári

Rok 2022 hodnotím ako nesmierne náročný. Na záver týchto úvodných slov mi preto dovoľte, aby som sa poďakoval všetkým členom predstavenstva a dozornej rady, ktorí aj nad rámec obvyklých úloh neváhali a pomáhali riešiť náročné úlohy, ktoré nám rok 2022 pripravil.

Pevne verím, že situácia sa tento rok bude vyvíjať k lepšiemu a k tomu nám všetkým prajem pevné zdravie, veľa dobrých návrhov a riešení, ako aj osobných a pracovných úspechov.

Bc. Karol Zahatlan
predseda predstavenstva

Orgány spoločnosti k 31.12.2022

Predstavenstvo

Bc. Karol Zahatlan - predseda predstavenstva
Oľga Brňáková - člen predstavenstva
Ing. Juraj Kakódy - člen predstavenstva
Ing. Ladislav Kada - člen predstavenstva
Ing. Janka Sučíková - člen predstavenstva
Ing. Pavol Kodaj - člen predstavenstva
Ing. Jaroslav Habrún - člen predstavenstva

Dozorná rada

Ing. Tomáš Cingel - predseda dozornej rady
Ing. Ján Vojčinák - člen dozornej rady
Ing. Helena Horaková - člen dozornej rady
Ing. Natália Kodajová - člen dozornej rady
JUDr. Jozef Vereš - člen dozornej rady
Ing. Stanislav Šubert - člen dozornej rady

Výkonný management

Ing. Janka Sučíková - riaditeľka

Štruktúra akcionárov a.s. Slovena Žilina k 31.12.2022

Základné imanie spoločnosti je vo výške 174.510,– EUR.

Akcie sú na meno v menovitej hodnote 3,– EUR/1 ks, počet kusov akcií 58 170

Akcie majú dematerializovanú podobu a sú vedené ako zaknihované cenné papiere v zákonom ustanovenej evidencii cenných papierov.

Štruktúra akcionárov je nasledovná:

Právnické osoby	28,33%
Fyzické osoby	71,67%

Ročná účtovná závierka 2022

S Ú V A H A

	2022	2021
Spolu majetok	4 216 158	4 643 912
Neobežný majetok	3 695 248	4 002 388
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	3 695 248	4 002 388
Z toho: obstarávaný DHM	0	0
Dlhodobý finančný majetok	0	0
Obežný majetok	514 513	632 184
Zásoby	328	233
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	243 192	230 772
Finančné účty	270 993	401 179
Časové rozlíšenie	6 397	9 340
 Spolu vlastné imanie a záväzky	 4 216 158	 4 643 912
Vlastné imanie	3 847 762	4 215 537
Základné imanie	174 510	174 510
Rezervné fondy	174 510	174 510
Ostatné fondy zo zisku	3 106 496	3 353 755
Oceňovacie rozdiely z precenenia		
Výsledok hospodárenia minulých rokov	401 221	401 221
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-8 975	111 541
Záväzky	331 891	385 382
Dlhodobé záväzky	4 384	7 389
Dlhodobé rezervy	5 747	5 747
Krátkodobé záväzky	302 318	353 095
Krátkodobé rezervy	19 442	19 151
Bežné bankové úvery	0	0
Časové rozlíšenie	36 505	42 993

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

	2022	2021
Prevádzkové výnosy	2 202 022	1 853 158
Prevádzkové náklady	2 204 636	1 705 976
Výsledok z hospodárskej činnosti	-2 614	147 182
Finančné výnosy	0	0
Finančné náklady	609	907
Výsledok z finančnej činnosti	-609	-907
Daň z príjmov z bežnej činnosti	5 752	34 734
Výsledok z bežnej činnosti	-8 975	111 541
Mimoriadne výnosy	0	0
Mimoriadne náklady	0	0
Výsledok z mimoriadnej činnosti	0	0
Výsledok za účtovné obdobie	-8 975	111 541

Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2022

Vývoj ekonomiky a hospodárenia v roku 2022

Postupné zmierňovanie epidemiologickej situácie pri ochorení COVID-19 a očakávanie stability a postupného rastu ekonomiky vystriedali ďalšie udalosti. Spoločnosť od začiatku veľmi pozorne sledovala vojnový konflikt na Ukrajine hlavne v súvislosti s možným dopadom na hospodárenie v roku 2022. V priebehu celého roka žiaľ zvyšovanie nákladov predbiehalo opatrenia, ktoré sme vrámci svojej činnosti uplatňovali. Najväčšia turbulencia bola zaznamenaná pri energiách a to hlavne elektrickej energii. Kontinuálny a rýchly rast cien energií hlavne elektrickej energie bolo jednou z najvýznamnejších udalostí v energetike. Ceny elektrickej energie počas minulého roka vzrástli niekoľkonásobne. Práve kombinácia fixných maximálnych cien pre zraniteľné subjekty a prudký rast cien na trhu spôsobili veľké problémy. Tie sa podpísali aj pri tvorbe cien na rok 2023, kde bola zmenená metodika a rozhodujúce obdobie bolo presunuté na august až september dúfajúc v pokles cien. Ani havária jadrovej elektrárne Fukušima, ktorá mala zásadný dosah na správanie k jadrovým zdrojom a zmenila podstatu svetovej energetiky, nemala takýto vplyv na vývoj cien. Problémy na trhu a neprehľadnú situáciu za minulý rok väčšina podnikateľských subjektov nechce ani komentovať hlavne z dôvodu udržateľnosti sa na trhu. V dôsledku vlastníctva licencie, nemohla si spoločnosť dovoliť zákazníka odmietnuť z dôvodu nerentabilnosti. Túto situáciu nie všetci zvládli a tí čo prežili hovoria o bezprecedentnej neistote. Veľmi dlho sa čakalo od vlády na zverejnenie pravidiel a podmienok dodávok elektriny na rok 2022 a nasledujúci rok ako aj pomoci podnikateľským subjektom, k čomu došlo až koncom roka 2022.

Svojou hlavnou činnosťou súvisiacou s prevádzkou priemyselného areálu a to poskytovaním prenájmu a služieb súvisiacich s prenájmom ako aj dodávkou a distribúciou elektriny sme dosiahli výnosy celkom za obdobie roku 2022 vo výške 2 193 911 EUR, čo znamenalo nárast oproti roku 2021 o 20,3%. Vzhľadom na turbulentný vývoj cien elektriny ako aj vojnu na Ukrajine táto situácia nemala negatívny dôsledok na výnosy z prenájmu, ktoré opäťovne stúpili oproti predchádzajúcim obdobiam o 2,6%. Nárast výnosov sa neprejavil nárastom priemernej obsadenosti, ktorá ostala na úrovni roku 2021 t.j. celkovo 92% . Naďalej pretrváva najväčší záujem o priestory bez poschodia za účelom výroby respektíve skladovania. Takéto priestory s rozlohou od 40 až do 10 000 m² majú takmer 100%-nú obsadenosť, čo bolo aj v roku 2022. Administratívne priestory vzhľadom na neustálu výstavbu nových nehnuteľností si udržiavajú obsadenosť v priemere 62%. Čo sa týka celkovej dĺžky prenájmu majú väčšiu stabilitu skladové a výrobné priestory. Ukončenie činnosti veľkého výrobcu a hľadanie nového vlastníka nehnuteľnosti v areáli sa podpísalo pod zníženú dodávku a distribúciu elektriny v roku 2022. Vysokými cenami elektriny sme boli nútení prejsť aj na flexibilnejší spôsob nákupu, aby sme eliminovali výšku nákladov pri dodávke elektriny.

Veľmi nepriaznivá situácia v roku 2022 mala za následok zníženie realizácií opráv a údržby len na najnutnejší objem. V roku 2022 boli súčasťou údržby hlavne opravy parkovacích plôch a strešnej krytiny na problémových nehnuteľnostiach. Na vývoj nákladov časti energií vplyvajú klimatické podmienky ako aj cenová hladina a to najmä u odpadového a tepelného hospodárstva.

Aj napriek nárastu výnosov tieto nepostačovali na vykrytie rýchleho nárastu nákladov, ktoré v kombinácii regulácie cien elektriny znamenali pre spoločnosť dosiahnutie straty za rok 2022

z hospodárskej činnosti. Pri vykonávaní svojej činnosti sme zamestnávali v priemere 19 zamestnancov.

Výsledok z finančnej činnosti pozostáva hlavne z nákladov spojených s realizáciou bežných finančných transakcií.

Finančná situácia spoločnosti

Situácia v oblasti energií mala v roku 2022 aj ďalší dôsledok a to rušenie predĺžených splatností a prechod na platenie záloh, čo ovplyvnilo financovanie spoločnosti. Pohľadávky po lehote splatnosti na konci roku 2022 boli vo výške 5 944 EUR, čo predstavuje zníženie oproti roku 2021. Uvedené pohľadávky po lehote splatnosti neboli dôvodom na tvorbu opravných položiek. Záväzky svojou štruktúrou sú všetky v lehote splatnosti.

V priebehu roku 2022 spoločnosť realizovala len nevyhnutné investičné akcie. Nízke investície ako aj nízka mierou nákladov na opravu a údržbu sú dôsledkom opatrného rozhodovania pri hospodárení v spoločnosti.

Spoločnosť nečerpala žiadne nové úvery.

Ekológia

Všetky energetické zložky odoberáme od výrobcov a ďalej ich len distribuujeme. Odpadové vody sú odvádzané zberačom do mestskej čistiare odpadových vôd. Čo sa týka prenajatých priestorov za splnenie podmienok v oblasti životného prostredia zodpovedajú jednotliví nájomcovia. Nakladanie s odpadmi je zabezpečené v súlade so zákonom.

Z hľadiska akcii na ochranu životného prostredia spoločnosť v priebehu roka 2022 nerealizovala investície na zlepšenie ekológie. Slovena, a.s. Žilina sa svojou činnosťou nepodieľa ani na kontaminácii spodných vôd v západnej časti mesta Žiliny.

Predikcia vývoja na rok 2023

Predikcia spoločnosti na rok 2023 zohľadňuje nielen aktuálny vývoj, ale aj možné riziká. Svojou hlavnou činnosťou predpokladáme výnosy na nasledujúci kalendárny rok z prenájmu nehnuteľností a služieb s tým súvisiacich ako aj z dodávky a distribúcie elektriny, kde tieto by mali dosiahnuť 2 163 tis. EUR. Poskytovanie týchto služieb bude vyžadovať náklady v celkovej výške 2 083 tis. EUR. Spoločnosť neplánuje realizovať investičné akcie mimo investícií vynútených v súvislosti s prenájomom a hlavne požiadavkami nájomníkov. V prípade nových záujemcov o prenájom budú nové investičné akcie realizované po zhodnotení ich návratnosti.

Uvažujeme stabilizovať zamestnanosť v počte 19 pracovníkov.

Splnením uvedených zámerov spoločnosť predpokladá v roku 2023 dosiahnuť zisk vo výške 80 tis. EUR.

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

Dôležitou udalosťou, ktorá nastala po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka je aj naďalej vojnový konflikt na Ukrajine. Spoločnosť podrobne sleduje situáciu okolo vojnového konfliktu s dôrazom na hospodárenie spoločnosti v roku 2023. Aj napriek nárastu cien vstupov energií, materiálov a služieb neočakávame významný dopad na účtovnú závierku a svoju likviditu, avšak tento predpoklad sa môže meniť vzhľadom na budúci vývoj situácie. Aktuálna prevádzková činnosť nebola významne ovplyvnená.

Ing. Janka Sučíková
člen predstavenstva

Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2022

Na základe výsledkov overenia účtovnej závierky a súhlasného stanoviska predstavenstva doporučujem stratu za rok 2022 vo výške -8 975,07 EUR zúčtovať nasledovne:

s účtom 428101 – Nerozdelený zisk vo výške	8 975,07 EUR
--	--------------

Bc. Karol Zahatlan
predseda predstavenstva