



**Slovena a. s.**

# VÝROČNÁ SPRÁVA 2023



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

Tel: +421 41 5620420

Email: [slovena@slovena.sk](mailto:slovena@slovena.sk)  
Web: [www.slovena.sk](http://www.slovena.sk)

## **O b s a h :**

	str.
I. Úvodné slovo predsedu predstavenstva	2-3
II. Orgány spoločnosti a štruktúra akcionárov k 31.12.2023	4
III. Ročná účtovná závierka 2023	5
IV. Podnikateľská činnosť spoločnosti v r. 2023	6-8
V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku	9

## Úvodné slovo predsedu predstavenstva

**Vážení akcionári, vážené dámy, vážení páni,**

Výročná správa je jednou z príležitostí zhodnotiť vývoj v našej spoločnosti a informovať Vás nielen o plneniach predikcie, ktorú sme si na rok 2023 prijali, ale aj o plánoch a očakávaniach na nadchádzajúce obdobie. Po predchádzajúcom ekonomicky a najmä energeticky náročnom období sme k tomu ďalšiemu pristupovali s obavami.

Konflikt na Ukrajine neutíchol a k odhadom ďalšieho vývoja sme mali rešpekt. Môžeme však konštatovať, že máme za sebou rok, ktorý sme úspešne zvládli. Úspechy spoločnosti sa merajú a dokladujú jej výsledkami. Tie naše sú také, že oproti plánu na rok 2023 sme zvýšili celkový príjem spoločnosti o 47 872 €, príjem z prenájmu nehnuteľností o 30 488 €, príjem z dodávky a distribúcie el. energie o 19 998 € a znížili sme stratu na vykurovaní o 9 629 €. V oblasti nákladov nás citeľne dobieha vekom poznačený stav viacerých budov. Najväčšie náklady si vyžiadali opravy striech najmä na Hale 1 a Hale 3, ale aj úpravy a prispôbenie prenajímaných priestorov k potrebám našich nájomcov.

Turbulentné ceny energií v roku 2022 nás prinútili zamyslieť sa nad realizáciou náhradných zdrojov energií. Východiskom pre nás bola fotovoltaika. Výstavbu sme financovali z vlastných zdrojov. Napriek tomu, že bola realizovaná v sťažených podmienkach, nepodarilo sa nám ju uviesť do plnej prevádzky. Tu prioritne očakávam dôsledné nasadenie výkonného vedenia spoločnosti na doriešenie spustenia, aby vynaložené zdroje na fotovoltaiku prinášali spoločnosti aj želaný ekonomický prospech. Čo sa týka odberateľov el.energie, tam sme zaznamenali znížený záujem o dodávku od nás ako dodávateľa, je preto nutné zamerať sa na udržanie si odberateľov. Teší ma ale fakt, že sa nám aj v náročnom období a spoločnými silami, podarilo udržať si pozíciu dobre obsadeného priemyselného areálu. Zmeny vlastníkov budov v našom areáli nám tiež prinášajú nemalé problémy a ich riešenia si vyžadujú mnoho náročných rokovaní. Pri tých nám aj do budúcnosti nesmie chýbať sebavedomí prístup a dôslednosť zachovania charakteru areálu.

Predstavenstvo spoločnosti s maximálnou zodpovednosťou pristupovalo k predikcii na rok 2024. Tu je potrebné zdôrazniť, že ako väčšina firiem na Slovensku by sme uvítali stabilizáciu legislatívnych zmien, ktoré často významným spôsobom ovplyvňujú fungovanie aj našej spoločnosti. Stačí spomenúť pálčivé zvyšovanie príplatkov na prácu zamestnancov v noci, či cez víkendy a sviatky. Významným spôsobom sme museli do predikcie zapracovať aj výrazné zvýšenie daní z nehnuteľností o 48 500 €. Od roku 2016 to bolo už tretie výrazné navýšenie daní ( r. 2016 o 100%, r. 2021 o 50%, r.2024 o 30%) a to sú výdavky, ktoré nám v príjmoch budú už každý rok chýbať.

V krátkom horizonte sa musíme vážne zaoberať ale aj personálnym obsadením jednotlivých pracovných pozícií. Vek našich zamestnancov v mnohých prípadoch atakuje možnosť odchodu do dôchodku. Vieme aká je situácia na pracovnom trhu, preto naozaj nemáme na čo čakať. Upozorňujem na to dlhodobo, je najvyšší čas v tomto smere aj konať.

Milí kolegovia, vážení akcionári,

záverom mi prosím dovoľte, aby som Vám, našim akcionárom poďakoval za to, akým spôsobom sme v predchádzajúcom roku zvládli všetky plánované aj neplánované úlohy tohto obdobia. Poďakoval sa za podporu, spoluprácu a dôveru, ktoré sú dôležité pri neustálom posúvaní sa našej spoločnosti. Vážim si fakt, že v našej spoločnosti členovia predstavenstva a dozornej rady, ako aj naši

zamestnanci vždy preukazovali schopnosť pružne reagovať na zmeny a úskalia, s ktorými bolo a je potrebné sa vysporiadať.

Verím, že situácia v roku 2024 bude mať pozitívny vývoj a k tomu nám všetkým prajem pevné zdravie, veľa podnetných návrhov a riešení na zlepšenie, ako aj osobných a pracovných úspechov.

Bc. Karol Zaharlan  
predseda predstavenstva

## *Orgány spoločnosti k 31.12.2023*

### **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. Slovenska Žilina k 31.12.2023*

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 zvierka 2023

### S Ú V A H A

	2023	2022
<b>Spolu majetok</b>	<b>3 977 106</b>	<b>4 216 158</b>
<b>Neobežný majetok</b>	3 426 939	3 695 248
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	3 426 939	3 695 248
Z toho: obstarávaný DHM	0	0
Dlhodobý finančný majetok	0	0
<b>Obežný majetok</b>	538 870	514 513
Zásoby	301	328
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	151 053	243 192
Finančné účty	387 516	270 993
<b>Časové rozlíšenie</b>	11 297	6 397
<b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>	<b>3 977 106</b>	<b>4 216 158</b>
<b>Vlastné imanie</b>	3 585 977	3 847 762
Základné imanie	174 510	174 510
Rezervné fondy	174 510	174 510
Ostatné fondy zo zisku	2 716 496	3 106 496
Oceňovacie rozdiely z precenenia		
Výsledok hospodárenia minulých rokov	392 246	401 221
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	128 215	-8 975
<b>Záväzky</b>	339 596	331 891
Dlhodobé záväzky	1 051	4 384
Dlhodobé rezervy	5 747	5 747
Krátkodobé záväzky	312 627	302 318
Krátkodobé rezervy	20 171	19 442
Bežné bankové úvery	0	0
<b>Časové rozlíšenie</b>	51 533	36 505

### VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

	2023	2022
Prevádzkové výnosy	1 954 720	2 202 022
Prevádzkové náklady	1 783 995	2 204 636
<b>Výsledok z hospodárskej činnosti</b>	170 725	-2 614
Finančné výnosy	-1	0
Finančné náklady	466	609
<b>Výsledok z finančnej činnosti</b>	-467	-609
Daň z príjmov z bežnej činnosti	42 043	5 752
<b>Výsledok z bežnej činnosti</b>	128 215	-8 975
Mimoriadne výnosy	0	0
Mimoriadne náklady	0	0
<b>Výsledok z mimoriadnej činnosti</b>	0	0
<b>Výsledok za účtovné obdobie</b>	128 215	-8 975

# Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2023

## Vývoj ekonomiky a hospodárenia v roku 2023

Tak ako postupne sa zmierňovala epidemiologická situácia pri ochorení COVID-19 a aj napriek pokračujúcej vojne na Ukrajine začala sa stabilizovať aj situácia v oblasti cien energií. Pre tých, ktorí zvládli rok 2022 sa konečne pripravili a začali zavádzať nariadenia vlády pre eliminovanie turbulentného vývoja cien elektriny s postupným uplatňovaním v praxi. Ešte stále boli využívané priemerné trhové ceny, kde sme boli odkázaní na ich vývoj, a nebolo možné zabezpečiť nákup pevnej ceny na celé obdobie roka. Odzrkadlenie vývoja v roku 2022 malo negatívny dopad hlavne na ceny malých podnikov kde ich enormnú výšku muselo taktiež vyriešiť nariadenie vlády. Túto neprehľadnú situáciu sa nám podarilo zvládnuť a vytvoriť udržateľné podmienky pre našich zákazníkov hlavne v oblasti energií ako aj pre našu spoločnosť.

Našou hlavnou činnosťou a to prevádzka priemyselného areálu s poskytovaním prenájmu a služieb súvisiacich s prenájmom ako aj dodávkou a distribúciou elektriny sme dosiahli výnosy celkom za obdobie roku 2023 vo výške 1 951 704 EUR, čo znamenalo pokles oproti roku 2022 o 11,04%. Aj napriek negatívnemu vývoju cien elektriny a pretrvávajúcej vojne na Ukrajine výnosy z prenájmu mali opätovne stúpajúci charakter s nárastom o 6,6% oproti poslednému obdobiu. Priemerná obsadenosť bola celkovo vo výške 90,6% a znamenala pokles oproti predošlému obdobiu o 1,4% . Naďalej pretrváva najväčší záujem o priestory bez poschodia za účelom výroby respektíve skladovania. Takéto priestory s rozlohou od 40 až do 10 000 m<sup>2</sup> majú takmer 100%-nú obsadenosť, čo sa prejavilo aj v roku 2023. Administratívne priestory si udržiavajú obsadenosť v priemere 62%. Čo sa týka celkovej dĺžky prenájmu majú väčšiu stabilitu skladové a výrobné priestory, kde po uvoľnení takýchto priestorov sú tieto následne obsadené. Začiatok roka naďalej pokračoval vysokými cenami elektriny, čo viedlo k zotrvaní pri flexibilnom spôsobe nákupu. V priebehu roka boli postupne zavedené nariadenia vlády, ktorých zavedenie viedlo k úprave a tým aj stabilite cien elektriny. Uvedené nariadenia aspoň sčasti vykompenzovali straty dosiahnuté v turbulentnom roku 2022.

Opravy a údržba si v roku 2023 vyžiadala značné náklady, ktoré zodpovedajú charakteru a využiteľnosti jednotlivých nehnuteľností a samozrejme času od posledných vykonaných rekonštrukcií. Pri údržbe bolo hlavné zameranie na opravu poškodených vnútorných častí, príprava priestorov novým nájomníkom a oprava strešnej krytiny na problémových nehnuteľnostiach, čo znamenalo dvojnásobný nárast nákladov oproti predošlému roku. Na zvýšení nákladov pri opravách nemalou mierou prispelo aj zvýšenie cien stavebných materiálov, ktorý sme zaznamenali v posledných rokoch. Vývoj nákladov časti energií ovplyvňujú klimatické podmienky ale aj cenová hladina a to najmä u odpadového a tepelného hospodárstva.

Dosiahnuté výnosy celkom vo výške 1 954 720 € kryli náklady vo výške 1 783 995 € a znamenali pre spoločnosť zisk z hospodárskej činnosti vo výške 170 725 €. 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**

Finančná situácia si udržala svoj stabilný vývoj aj v roku 2023. Pohľadávky po lehote splatnosti na konci roku 2023 zaznamenali len mierne zvýšenie a boli vo výške 7 742 EUR. Uvedené pohľadávky po lehote splatnosti neboli dôvodom na tvorbu opravných položiek. Závazky svojou štruktúrou sú všetky v lehote splatnosti.

V priebehu roku 2023 spoločnosť realizovala vybudovanie FTV.

Spoločnosť nečerpala žiadne úvery.

## **Ekológia**

Všetky energetické zložky odoberáme od výrobcov a ďalej ich len distribuujeme. Odpadové vody sú odvádzané zberačom do mestskej čistiarne 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 akcií na ochranu životného prostredia spoločnosť v priebehu roka 2023 nerealizovala investície na zlepšenie ekológie.

## **Predikcia vývoja na rok 2024**

Predikcia spoločnosti na rok 2024 vychádza z aktuálneho vývoja zohľadňujúc možné riziká. Svojou hlavnou činnosťou predpokladáme výnosy z prenájmu nehnuteľností a služieb s tým súvisiacich ako aj z dodávky a distribúcie elektriny, kde tieto by mali dosiahnuť 1 881 tis. EUR. Poskytovanie týchto služieb predpokladá náklady v celkovej výške 1 756 tis. EUR. Spoločnosť plánuje realizovať investičné akcie potrebných v súvislosti s prenájomom a hlavne požiadavkami nájomníkov. V prípade investičných akcií budú tieto realizované po zhodnotení ich návratnosti.

Uvažujeme stabilizovať zamestnanosť v počte 19 pracovníkov.

Splnením uvedených zámerov spoločnosť predpokladá v roku 2024 dosiahnuť zisk vo výške 126 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 všetky situácie s vyhodnotením dopadu na hospodárenie spoločnosti v roku 2024. Z poznania aktuálneho vývoja cien 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 2023**

Na základe výsledkov overenia účtovnej závierky a súhlasného stanoviska predstavenstva doporučujem zisk za rok 2023 vo výške 128 215,69 EUR zúčtovať nasledovne:

s účtom 427 – Fond rozvoja vo výške	128 215,69 EUR
-------------------------------------	----------------

Bc. Karol Zahatlan  
predseda predstavenstva