

## VÝROČNÁ SPRÁVA

Valaliky Industrial Park, s. r. o.

**Obchodné meno:** Valaliky Industrial Park, s. r. o.  
**IČO:** 54 485 053  
**DIČ:** 2121681639  
**IČ DPH:** SK2121681639  
**Sídlo:** Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava – mestská časť Ružinov,  
Slovenská republika  
**Právna forma:** Spoločnosť s ručením obmedzeným  
**Dátum vzniku spoločnosti:** 2. marca 2022  
**Obchodný register:** Oddiel: Sro, Vložka č. 159129/B  
**Účtovné obdobie:** 01. 01.2024 – 31. 12.2024

## **Obsah**

### **1. Základné informácie o spoločnosti**

- 1.1 Všeobecné údaje**
- 1.2 Predmet podnikania**
- 1.3 Orgány spoločnosti**
- 1.4 Vlastnícka štruktúra**

### **2. Správa štatutárneho orgánu o činnosti spoločnosti**

- 2.1 Úvodné vyjadrenie**
- 2.2 Zhrnutie hospodárskeho roka**
- 2.3 Kľúčový projekt a aktivity**
- 2.4 Spolupráca s Volvo Cars Slovakia**
- 2.5 Infraštruktúrne investície**
- 2.6 Zhrnutie**

### **3. Podnikateľské a regulačné prostredie**

- 3.1 Strategický význam projektu**
- 3.2 Podnikateľské prostredie**
- 3.3 Regulačný a legislatívny rámec**
- 3.4 Environmentálne rámce a udržateľnosť**
- 3.5 Verejné investičné rámce**
- 3.6 Zhrnutie**

### **4. Finančná časť**

- 4.1 Komentár k hospodáreniu**
- 4.2 Účtovná závierka**
- 4.3 Krytie straty**
- 4.4 Zhrnutie**

### **5. Správa audítora**

### **6. Riadenie rizík**

- 6.1 Strategické riziká – partnerstvo s investorskými subjektmi**
- 6.2 Finančné riziká – úverové a trhové riziká**
- 6.3 Prevádzkové riziká – výstavba a infraštruktúra**
- 6.4 Legislatívne a regulačné riziká**
- 6.5 Zhrnutie**

### **7. Transakcie so spriaznenými osobami**

- 7.1 Zmluvy s verejnými subjektmi a partnermi**
- 7.2 Transakcie s ministerstvom a štátnymi spoločnosťami**
- 7.3 Ostatné transakcie so spriaznenými osobami**
- 7.4 Zhrnutie**

### **8. Vyhlásenie štatutárneho orgánu**

---

## **1. Základné informácie o spoločnosti**

### **1.1 Všeobecné údaje**

- Obchodné meno: Valaliky Industrial Park, s. r. o.
- Sídlo: Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava – mestská časť Ružinov
- IČO: 54 485 053
- DIČ: 2121681639
- IČ DPH: SK2121681639
- Dátum vzniku: 02. 03. 2022

### **1.2 Predmet podnikania**

- Prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Výkon činnosti stavebného dozoru
- inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení
- verejné obstarávanie
- prenájom hnutelných vecí

### **1.3 Orgány spoločnosti**

- Štatutárny orgán: Ing. Norbert Faith
- Prokúra: Ing. Vladimír Ďuriš
- Dozorný orgán: Ing. Ondrej Varačka  
Ing. Marek Minárik  
Mgr. Dominik Susa

### **1.4 Vlastnícka štruktúra**

- Spoločník: Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky  
Mlynské nivy 44/A, 821 05 Bratislava
- Podiely na základnom imaní: 100%

## **2. Správa štatutárneho orgánu o činnosti spoločnosti**

### **2.1 Úvodné vyjadrenie**

Vážení partneri, spoločník a čitatelia,

v roku 2024 spoločnosť Valaliky Industrial Park, s. r. o. pokračovala v realizácii strategického investičného projektu „Strategické územie Valaliky“, ktorý je výsledkom rozhodnutí vlády Slovenskej republiky a investičnej zmluvy so spoločnosťou Volvo Car Slovakia. Naša spoločnosť, ako priama vykonávateľská a realizačná inštitúcia investície Ministerstva hospodárstva SR, sa usiluje o dôsledné napĺňanie záväzkov vyplývajúcich z tejto dohody, ktoré sú významné nielen pre hospodársky rozvoj regiónu východného Slovenska, ale aj pre transformáciu slovenskej automobilovej výroby smerom k elektromobilite.

V uplynulom účtovnom období sme sa sústreďovali na ďalší posun prípravných a realizačných procesov projektu, koordináciu kľúčových aktivít s partnermi a zabezpečenie podmienok pre jeho stabilný rozvoj.

## **2.2 Zhrnutie hospodárskeho roka**

V roku hodnotenom touto správou spoločnosť pokračovala v intenzívnych prípravných a realizačných prácach. Hoci projekt ešte neprešiel do štádia finálnej výroby, vykonali sme dôležité kroky k zabezpečeniu jeho ďalšieho postupu:

- Stabilizácia a koordinácia projektu – vedenie spoločnosti zabezpečilo stabilizáciu projektových aktivít a úzku spoluprácu s investorom a relevantnými verejnými orgánmi, čo umožnilo naplňať kľúčové míľniky projektu a harmonogramy.
- Rozvoj infraštruktúry – začala sa realizácia výstavby základnej dopravnej a technickej infraštruktúry (cesty, železnice, cyklochodníky a všetky inžinierske siete), vrátane príprav projektov pre novú železničnú stanicu a terminál integrovanej osobnej dopravy, ktoré zásadne podporia prístupnosť priemyselného parku pre pracovníkov a logistiku.
- Legislatívne a majetkové kroky – pokračovalo sa vo vysporiadavaní pozemkov a zriaďovaní právnych nástrojov potrebných na realizáciu projektu v súlade s platnou legislatívou, osvedčením o významnej investícii a osvedčením a strategickej investícii.

Výsledky hospodárenia spoločnosti za hodnotené obdobie reflektujú investično-prípravné aktivity, pri ktorých prevládajú náklady spojené s rozvojom projektu a koordináciou stavebných a administratívnych procesov.

## **2.3 Kľúčový projekt a aktivity**

Strategický priemyselný park Valaliky

Strategický priemyselný park vo Valalikoch je projektom širokého dosahu, ktorý pokrýva viacero katastrálnych území a nadobúda význam nielen v regióne Košického kraja, ale i pre slovenskú a európsku automobilovú výrobu.

Spoločnosť je držiteľom osvedčenia o významnej investícii pre projekt „Strategické územie Valaliky“ a súbežne aj pre projekt „Strategické územie Valaliky – rozvoj verejných služieb“, čím sa stáva hlavným garantom ich realizácie ako investícií s vysokým strategickým významom.

## **2.4 Spolupráca s Volvo Car Slovakia**

Prvým strategickým investorom v priemyselnom parku je spoločnosť Volvo Car Slovakia, ktorá prostredníctvom svojho závodu plánuje výrobu elektromobilov. Projekt prináša významné investície do regiónu a vysoký potenciál zamestnanosti. Vďaka koordinácii s investorom sa dajú naplňať plánované harmonogramy výstavby a rozvoja závodu, vrátane príprav technologickej a dopravnej infraštruktúry potrebnej na jeho úspešné spustenie.

## **2.5 Infraštruktúrne investície**

V uplynulom období spoločnosť úspešne uzavrela zmluvy na realizáciu dopravnej a inžinierskej infraštruktúry s vybraným združením dodávateľov, ktoré zahŕňa výstavbu cestných komunikácií, železničných prístupov, cyklochodníkov, ako aj dátových a elektrických rozvodov.

Tieto aktivity sú kľúčové pre urýchlenie realizácie priemyselného projektu a zvýšenie jeho konkurencieschopnosti na medzinárodnej úrovni.

## **2.6 Zhrnutie**

Rok hodnotený touto správou bol pre Valaliky Industrial Park charakteristický intenzívnymi prípravnými a realizačnými krokmi v rozsiahlej implementácii strategického investičného projektu. Spoločnosť potvrdila svoju úlohu ako kľúčového implementačného subjektu a pokračuje v aktívnom rozvoji projektu v prospech regionálneho ekonomického rastu, modernizácie infraštruktúry a prilákania významných investorov v automobilovom a priemyselnom sektore

## **3. Podnikateľské a regulačné prostredie**

### **3.1 Strategický význam projektu**

Projekt Strategického priemyselného parku Valaliky predstavuje jednu z najvýznamnejších verejných investícií Slovenskej republiky v oblasti rozvoja priemyselnej infraštruktúry za posledné obdobie. Jeho realizácia je súčasťou dlhodobej hospodárskej politiky štátu zameranej na regionálny rozvoj východného Slovenska, podporu vysoko hodnotovej priemyselnej výroby a transformáciu hospodárstva smerom k udržateľným a inovatívnym odvetviám.

Priemyselný park Valaliky bol koncipovaný ako strategické územie celoštátneho významu, ktoré vytvára podmienky pre umiestnenie veľkých zahraničných investorov v súlade s priemyselnou politikou Európskej únie. Kľúčovým impulzom pre rozvoj územia

je rozhodnutie o umiestnení výrobného závodu spoločnosti Volvo Cars Slovakia, zameraného na produkciu elektrických vozidiel, čím projekt nadobúda aj výrazný európsky rozmer v oblasti elektromobility a dekarbonizácie dopravy.

### **3.2 Podnikateľské prostredie**

Podnikateľské prostredie, v ktorom spoločnosť Valaliky Industrial Park, s. r. o. pôsobí, je charakteristické vysokou mierou regulácie, dlhodobým investičným horizontom a významnou účasťou verejného sektora. Spoločnosť vystupuje ako implementačný a koordinačný subjekt štátu, ktorého úlohou nie je krátkodobá ziskovosť, ale vytváranie stabilných podmienok pre vstup a pôsobenie strategických investorov.

Projekt vytvára predpoklady pre:

- vznik tisícov priamych a nepriamych pracovných miest,
- rozvoj subdodávateľských reťazcov,
- zvýšenie konkurencieschopnosti regiónu Košického samosprávneho kraja,
- modernizáciu dopravnej a technickej infraštruktúry s dlhodobým prínosom pre obyvateľov územia.

### **3.3 Regulačný a legislatívny rámec**

Činnosť spoločnosti a realizácia projektu prebiehajú v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky a Európskej únie, najmä v oblasti:

- investičnej pomoci,
- verejného obstarávania,
- stavebného práva,
- ochrany životného prostredia,
- hospodárskej súťaže a štátnej pomoci.

Projekt bol vyhlásený za významnú investíciu, následne aj strategickú investíciu, čo umožňuje uplatňovanie osobitných legislatívnych postupov pri majetkoprávnom vysporiadaní, povoľovacích procesoch a koordinácii dotknutých orgánov verejnej správy. Tento režim významne prispieva k predvídateľnosti a časovej efektívnosti realizácie investície, pri zachovaní zákonných požiadaviek a transparentnosti.

### **3.4 Environmentálne rámce a udržateľnosť**

Rozvoj priemyselného parku Valaliky je realizovaný s dôrazom na environmentálnu udržateľnosť a minimalizáciu negatívnych vplyvov na životné prostredie. Projekt podlieha procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie (EIA) a zahŕňa opatrenia zamerané na:

- ochranu prírodných zdrojov a biodiverzity,
- znižovanie environmentálnej záťaže,
- podporu nízkouhlíkových technológií,
- efektívne hospodárenie s energiami a vodou.

Environmentálne požiadavky sú integrálnou súčasťou projektovej dokumentácie a zmluvných vzťahov s investormi a dodávateľmi.

### **3.5 Verejné investičné rámce**

Projekt Valaliky Industrial Park je financovaný kombináciou verejných investícií, prostriedkov štátneho rozpočtu a ďalších zdrojov v súlade s pravidlami EÚ pre poskytovanie štátnej pomoci. Spoločnosť pôsobí v prostredí zvýšeného verejného dohľadu, čo kladie dôraz na:

- transparentné nakladanie s verejnými prostriedkami,
- dodržiavanie rozpočtovej disciplíny,
- efektívne verejné obstarávanie,
- pravidelné reportovanie a kontrolu.

### **3.6 Zhrnutie**

Podnikateľské a regulačné prostredie, v ktorom spoločnosť Valaliky Industrial Park, s. r. o. pôsobí, je charakteristické strategickým významom, vysokou mierou verejného záujmu a dlhodobým rozvojovým horizontom. Spoločnosť plní kľúčovú úlohu pri realizácii jednej z najväčších investícií v moderných dejinách Slovenskej republiky a vytvára predpoklady pre udržateľný hospodársky rast v súlade s národnými aj európskymi prioritami.

## **4. Finančná časť**

### **4.1 Komentár k hospodáreniu**

Hospodárenie spoločnosti v hodnotenom účtovnom období bolo ovplyvnené predovšetkým charakterom projektu ako strategickej verejnej investície v realizačnej fáze, pri ktorej ešte nedochádza k plnohodnotnej prevádzkovej výnosnosti. Finančné výsledky preto reflektujú najmä náklady súvisiace s prípravou, výstavbou a koordináciou infraštruktúrnych a projektových aktivít.

Na základe účtovnej závierky za účtovné obdobie 2024 možno hospodárenie spoločnosti zhrnúť nasledovne:

- Výnosy: 32 273 430 EUR
- Náklady: 38.116.650 EUR
- Výsledok hospodárenia: -5 843 220 EUR (strata)

Dosiahnutá strata je v súlade s očakávaniami pri projektoch tohto typu a rozsahu a súvisí najmä s:

- nákladmi na výstavbu a rozvoj technickej a dopravnej infraštruktúry,
- nákladmi na projektovú, inžiniersku a koordinačnú činnosť,
- zabezpečením odborných a podporných služieb nevyhnutných pre realizáciu strategickje investície.

Financovanie činnosti spoločnosti bolo v hodnotenom období zabezpečené predovšetkým kapitálovými vstupmi jediného spoločníka, čím bola zachovaná stabilita a kontinuita realizácie projektu.

#### **4.2 Účtovná závierka**

Účtovná závierka spoločnosti za účtovné obdobie 2024 bola zostavená v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a zahŕňa tieto súčasti:

- Súvaha, ktorá poskytuje prehľad o majetkovej a kapitálovej štruktúre spoločnosti k 31. 12. 2024,
- Výkaz ziskov a strát, ktorý zachytáva vývoj výnosov, nákladov a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie,
- Poznámky k účtovnej závierke, ktoré dopĺňajú a vysvetľujú jednotlivé položky účtovnej závierky a uvádzajú významné účtovné zásady a informácie.

Účtovná závierka tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto výročnej správy a bola predmetom nezávislého auditu.

#### **4.3 Krytie straty**

Spoločnosť Valaliky Industrial Park, s. r. o. dosiahla v hodnotenom účtovnom období záporný výsledok hospodárenia (stratu), ktorý je dôsledkom realizácie strategickje verejnej investície v jej investičnej a realizačnej fáze. Dosiahnutý hospodársky výsledok zodpovedá charakteru činnosti spoločnosti a je v súlade s plánovaným vývojom projektu.

V súlade s platnými právnymi predpismi, spoločenskou zmluvou a internými normami spoločnosti je strata za účtovné obdobie krytá vlastnými zdrojmi spoločnosti, a to:

- z vlastných zdrojov spoločnosti tvorených jej základným imaním,

Navrhované krytie straty z vlastných zdrojov je v súlade s princípmi hospodárnosti, zodpovedného nakladania s verejnými prostriedkami a dlhodobou stratégiou spoločnosti. Tento postup vytvára predpoklady pre ďalšie pokračovanie realizácie strategického priemyselného parku bez narušenia finančnej stability spoločnosti.

#### **4.4 Zhrnutie**

Celková finančná situácia spoločnosti k 31. 12. 2024 je primeraná fáze rozvoja strategického projektu. Záporný hospodársky výsledok a štruktúra súvahy sú prirodzeným dôsledkom investičného cyklu, v ktorom spoločnosť aktuálne pôsobí, a nepredstavujú riziko pre jej schopnosť pokračovať v činnosti.

Spoločnosť má zabezpečené financovanie, stabilnú kapitálovú podporu a primeranú likviditu, čo vytvára predpoklady pre ďalšie napĺňanie cieľov strategickej investície v nasledujúcich obdobiach.

#### **5. Správa audítora**

- Správa audítora ako aj výrok audítora k účtovnej závierke sa nachádza v prílohách tejto správy.

#### **6. Riadenie rizík**

Spoločnosť Valaliky Industrial Park, s. r. o. pôsobí v prostredí strategickej verejnej investície s dlhodobým investičným horizontom, vysokou mierou regulácie a významným spoločenským dopadom. Riadenie rizík je preto neoddeliteľnou súčasťou činnosti spoločnosti a je zamerané na identifikáciu, vyhodnocovanie a minimalizáciu rizík, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť realizáciu projektu alebo plnenie záväzkov spoločnosti.

Riadenie rizík prebieha kontinuálne, v úzkej spolupráci so zriaďovateľom, investorom, dodávateľmi a príslušnými orgánmi verejnej správy.

##### **6.1 Strategické riziká – partnerstvo s investorskými subjektmi**

Kľúčovým strategickým rizikom je závislosť projektu od úspešnej spolupráce so strategickými investormi, najmä so spoločnosťou Volvo Cars Slovakia, ktorá je hlavným investorom v priemyselnom parku Valaliky.

Medzi hlavné strategické riziká patria najmä:

- zmeny investičných plánov alebo harmonogramu investora,
- zmeny globálneho ekonomického prostredia a automobilového trhu,
- technologické zmeny v oblasti elektromobility,

- geopolitické a makroekonomické vplyvy ovplyvňujúce investičné rozhodnutia.

Spoločnosť tieto riziká zmierňuje najmä prostredníctvom:

- pravidelnej komunikácie a koordinácie so strategickým investorom,
- zmluvného ukotvenia kľúčových záväzkov,
- priebežného monitorovania plnenia míľnikov projektu,
- úzkej spolupráce so štátnymi orgánmi pri riešení systémových otázok.

## **6.2 Finančné riziká – úverové a trhové riziká**

Finančné riziká spoločnosti vyplývajú predovšetkým z charakteru projektu ako investície financovanej z verejných zdrojov a z dlhodobého návratného horizontu.

Hlavné finančné riziká zahŕňajú:

- riziko likvidity, ktoré môže vzniknúť časovým nesúlalom medzi výdavkami na infraštruktúru a disponibilnými finančnými zdrojmi,
- trhové riziko, vyplývajúce z vývoja cien stavebných prác, materiálov a energií.

Riadenie finančných rizík zahŕňa:

- dôsledné plánovanie cash flow,
- rozpočtovú disciplínu a kontrolu výdavkov,
- pravidelné finančné reportovanie,
- využívanie viaczdrojového financovania v súlade s rozhodnutiami zriaďovateľa.

## **6.3 Prevádzkové riziká – výstavba a infraštruktúra**

Prevádzkové riziká súvisia najmä s realizáciou rozsiahlych stavebných a infraštruktúrnych projektov, ktoré sú technicky, organizačne a časovo náročné.

Medzi hlavné prevádzkové riziká patria:

- meškanie stavebných prác v dôsledku externých faktorov (počasie, dodávateľské reťazce),
- zvyšovanie nákladov na výstavbu,
- koordinačné riziká medzi viacerými dodávateľmi a subdodávateľmi,
- technické a projektové riziká.

Spoločnosť tieto riziká riadi prostredníctvom:

- dôslednej projektovej prípravy a plánovania,

- uplatňovania mechanizmov verejného obstarávania,
- zmluvného nastavenia zodpovednosti dodávateľov,
- priebežného technického a finančného dozoru nad realizáciou stavieb.

#### **6.4 Legislatívne a regulačné riziká**

Legislatívne a regulačné riziká vyplývajú z vysokej miery regulácie projektu a jeho realizácie v oblasti verejných investícií, životného prostredia a stavebného práva.

Medzi hlavné riziká patria:

- zmeny právnych predpisov Slovenskej republiky a Európskej únie,
- zmeny podmienok poskytovania štátnej pomoci,
- prieťahy v povoľovacích a schvaľovacích procesoch,
- zvýšené nároky na transparentnosť a verejnú kontrolu.

Tieto riziká sú zmierňované najmä:

- aktívnou spoluprácou s príslušnými orgánmi verejnej správy,
- využívaním osobitného režimu významnej investície,
- zabezpečením súladu postupov spoločnosti s platnou legislatívou,
- pravidelným monitorovaním legislatívnych zmien a ich vplyvu na projekt.

#### **6.5 Zhrnutie**

Spoločnosť Valaliky Industrial Park, s. r. o. považuje riadenie rizík za kľúčový nástroj zabezpečenia stability a udržateľnosti strategického investičného projektu. Vzhľadom na verejný charakter projektu sú riziká systematicky identifikované, vyhodnocované a riadené v súlade s princípmi transparentnosti, hospodárnosti a zodpovedného nakladania s verejnými prostriedkami.

#### **7. Transakcie so spriaznenými osobami**

Spoločnosť Valaliky Industrial Park, s. r. o. vykonáva svoju činnosť v prostredí významnej verejnej investície a v súlade s princípmi transparentnosti, hospodárnosti a dodržiavania platných právnych predpisov Slovenskej republiky a Európskej únie.

Spriaznenými osobami sa na účely tejto výročnej správy rozumejú najmä spoločník spoločnosti a subjekty verejnej správy, ktoré majú priamy alebo nepriamy vplyv na činnosť spoločnosti v zmysle príslušných právnych a účtovných predpisov.

## **7.1 Zmluvy s verejnými subjektmi a partnermi**

Spoločnosť v hodnotenom účtovnom období vstupovala do zmluvných vzťahov s verejnými subjektmi a obchodnými partnermi najmä v súvislosti s realizáciou strategického investičného projektu. Tieto zmluvné vzťahy sa týkali predovšetkým zabezpečenia činností nevyhnutných pre prípravu a realizáciu infraštruktúrnych a projektových aktivít.

Zmluvy boli uzatvárané v súlade s platnou legislatívou, najmä právnymi predpismi upravujúcimi verejnú obstarávanie, rozpočtové pravidlá a transparentné nakladanie s verejnými prostriedkami.

## **7.2 Transakcie s ministerstvom a štátnymi spoločnosťami**

Najvýznamnejšie a prakticky jediné transakcie so spriaznenými osobami v hodnotenom období predstavovali kapitálové transakcie so spoločníkom spoločnosti, ktorým je subjekt verejnej správy.

Tieto transakcie mali formu:

- navýšenia základného imania spoločnosti

Navýšenie základného imania bolo realizované v súlade s ustanoveniami Obchodného zákonníka, rozhodnutiami príslušných orgánov spoločnosti a v súlade s pravidlami pre poskytovanie verejných zdrojov. Uvedené transakcie boli riadne schválené, účtovne zaevidované a zverejnené v súlade s platnými právnymi predpismi.

## **7.3 Ostatné transakcie so spriaznenými osobami**

Spoločnosť v hodnotenom účtovnom období neuskutočňovala významné obchodné transakcie so spriaznenými osobami vo forme poskytovania služieb, nájomných zmlúv alebo iných obdobných plnení, ktoré by mali podstatný vplyv na hospodárenie spoločnosti.

Všetky prípadné vzťahy so spriaznenými osobami boli realizované za obvyklých podmienok, v súlade s princípom nezávislého vzťahu a bez zvýhodnenia ktorejkoľvek zo zúčastnených strán.

## **7.4 Zhrnutie**

Transakcie so spriaznenými osobami boli v hodnotenom účtovnom období obmedzené predovšetkým na kapitálové operácie súvisiace s financovaním spoločnosti jej jediným spoločníkom. Spoločnosť nevykazovala významné obchodné transakcie so spriaznenými osobami, ktoré by mohli predstavovať riziko konfliktu záujmov alebo narušenia transparentnosti jej hospodárenia.

## **8. Vyhlásenie štatutárneho orgánu**

*„Vyhlasujem, že údaje uvedené vo výročnej správe sú pravdivé a verné“*

Dátum: 30.12.2025

Podpis: v.r. Norbert Faith

### **Prílohy:**

- Účtovná závierka
- Poznámky k účtovnej závierke
- Audítorská správa