



Slovena a. s.

VÝROČNÁ SPRÁVA 2025



Tel: +421 41 5620420
Kysucká cesta 3
010 01 Žilina
Slovensko

Email: slovena@slovena.sk
Web: www.slovena.sk

O b s a h :

- I. Profil spoločnosti*
 - II. Orgány spoločnosti k 31.12.2025*
 - III. Štruktúra akcionárov spoločnosti k 31.12.2025*
 - IV. Správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a o stave jej majetku za r. 2025*
 - *Úvodné slovo predsedu predstavenstva*
 - *Vývoj ekonomiky a hospodárenia v roku 2025*
 - *Finančná situácia spoločnosti*
 - *Ekológia*
 - *Predikcia vývoja na rok 2026*
 - *Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa*
 - *Stav majetku spoločnosti*
 - V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2025*
 - VI. Prílohy*
- 

I. Profil spoločnosti

Obchodné meno :	Slovena, a.s.
Sídlo :	Kysucká cesta 3, 010 01 Žilina
IČO :	31 622 259
Založenie a vznik spoločnosti :	Spoločnosť pod názvom SLOVENATEX, a.s. bola založená Zakladateľskou zmluvou zo dňa 6.12.1994 a rozhodnutím zakladateľov podľa §154 a nasl. Zák.č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník upísaním akcií a prijatím stanov spoločnosti. Spoločnosť bola zapísaná do obchodného registra 17.01.1995. Na valnom zhromaždení spoločnosti SLOVENATEX, a.s. konanom dňa 11.6.2010 sa rozhodlo o zlúčení spoločnosti SLOVENATEX, a.s. ako nástupníckej spoločnosti s obchodnou spoločnosťou Slovena,a.s. so sídlom v Žiline, Kysucká cesta 3, IČO: 31 635 318 ako zrušovanou a zanikajúcou spoločnosťou a o prechode imania zrušenej spoločnosti Slovena,a.s. na nástupnícku spoločnosť SLOVENATEX,a.s.. V rámci zlúčenia spoločností prevzala nástupnícka spoločnosť SLOVENATEX, a.s. obchodné meno Slovena,a.s..
Právna forma :	Akciová spoločnosť
Predmet podnikania :	Textilná a odevná výroba Obchodná činnosť v rozsahu voľných obchodných živností Sprostredkovanie obchodu Poradenská činnosť v rozsahu predmetu podnikania Prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb Inžiniersko – investorská činnosť Automatizované spracovanie dát Poradenské služby ohľadne elektronických zariadení na spracovanie dát Nepravidelná osobná doprava Vedenie účtovníctva a poradenská činnosť v oblasti účtovníctva Elektroenergetika, v rozsahu dodávka elektriny, distribúcia Elektriny
Hlavnou oblasťou podnikania spoločnosti je prenájom nehnuteľností s poskytovaním služieb súvisiacich s nájmom a podnikanie v elektroenergetike – dodávka a distribúcia elektriny.	
Základné imanie :	174 510,- EUR
Akcie :	Počet: 58170 Druh: Kmeňové Podoba: Zaknihované Forma: Akcie na meno Menovitá hodnota: 3,-€

II. Orgány spoločnosti k 31.12.2025

Predstavenstvo

Bc. Karol Zahatlan - predseda predstavenstva
Olga 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 do 23.9.2025
JUDr. Jozef Vereš - člen dozornej rady
Ing. Stanislav Šubert - člen dozornej rady

Výkonný management

Ing. Janka Sučíková - riaditeľka

III. Štruktúra akcionárov spoločnosti k 31.12.2025

Štruktúra akcionárov je nasledovná:

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

IV. Správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a o stave jej majetku za rok 2025

Úvodné slovo predsedu predstavenstva

Vážené dámy, vážení páni, vážení akcionári, milí kolegovia,

dovoľte mi, aby som na úvod v krátkosti zhodnotil kľúčové míľniky a celkové výsledky, ktoré naša spoločnosť dosiahla v priebehu uplynulých dvanástich mesiacov.

Rok 2025 bol pre našu akciovú spoločnosť obdobím stabilizácie, riadenia rizík a upevňovania pozície na trhu prenájmu s nehnuteľnosťami.

Podnikateľský sektor aj naďalej negatívne ovplyvňoval pretrvávajúci konflikt na Ukrajine, ktorý so sebou prinášal neistotu. Čelili sme vývoju cien, prebiehajúcej konsolidácii verejných financií, zavedeniu transakčnej dane a ďalšiemu zvyšovaniu odvodového zaťaženia. K tomu sa pridal silný tlak na zvyšovanie mzdových prostriedkov. Napriek týmto finančným zaťaženiam a obavám sme uplynulý rok vďaka cieľavedomej systematickej práci zvládli úspešne. Dosiahli sme primeraný zisk a potvrdili sme celkovú ekonomickú stabilitu našej spoločnosti.

Kľúčovými míľnikmi roka 2025 boli najmä:

- **Stabilizácia portfólia** - udržali sme stabilné vzťahy s kľúčovými nájomcami a zachovali obsadenosť nehnuteľností.
- **Cielené investície** - napriek finančným obavám sme úspešne zabezpečili dôležité rekonštrukčné práce.
- **Distribúcia elektrickej energie** - prevádzka našej vlastnej MDS zaznamenala v rokoch 2022-2024 postupný pokles odberateľov, čo sa podpísalo pod nižšie zisky oproti rokom 2018-2020. Nákupy energií od SSE sme realizovali výhradne prostredníctvom spotového trhu. Hoci nám tento prístup v určitých momentoch priniesol flexibilitu, s odstupom času sa ukazuje, že spotový nákup nezabezpečuje potrebnú stabilitu. Na druhej strane sa osvedčila investícia do našej FTV, ktorá začala plniť očakávania a prejavilo sa to aj na zvýšenom zisku z elektrickej energie.

Vývoj v štruktúre nájmov

Predchádzajúce globálne krízy a zmeny pracovných návykov nám priniesli trvalé zmeny v štruktúre nájmov. Práca v kanceláriách napriek fenoménu „Home Office“ napokon v upravenej forme prežila a zostala potrebnou súčasťou podnikania. Prejavilo sa to však **znížením záujmu o administratívne priestory** a naopak **zvýšeným záujmom o priestory skladové a výrobné**. Teší ma, že sme dokázali na tieto trendy reagovať.

Úspešne sa nám podarilo prenajať nevyužitú časť Haly 2. Dodatočné príjmy z tohto prenájmu nám pomohli vykryť nielen časť prostriedkov na rekonštrukcie, ale pomohli nám vykryť aj straty na odberoch energetických médií.

Efektivita investícií a realizácia rekonštrukcií

Jednou z našich hlavných priorít bolo aj zodpovedné riadenie ľudských zdrojov a realizácia plánovaných rekonštrukcií a údržby našich objektov.

Významným faktorom, ktorý nám v roku 2025 tak ako aj v minulosti umožnil úspešne zvládnuť napätú finančnú situáciu a realizovať schválené zámery, bol náš **model rekonštrukčných prác, údržby a riešenia havarijných stavov**, ktoré realizujeme **vlastnými zamestnancami**.

Takýto prístup sa dlhodobo javí ako dôležitá výhoda, ktorá nám prináša **šetrenie nákladov** v porovnaní s využívaním externých dodávateľských firiem, **flexibilitu** a schopnosť okamžite reagovať na technické požiadavky našich nájomcov ako aj **priamu kontrolu nad kvalitou** vykonaných prác a **efektívnym využitím** nakúpeného materiálu.

Realizovali sme aj finančne náročnejšie rekonštrukcie našich objektov a to dodávateľsky:

- vymenili sme ďalšiu časť okien na poschodí administratívnej budovy,
- vymenili sme vchodové dvere hlavného vstupu do osobnej vrátnice,
- vymenili sme tesnenie okien a zvody na Hale 3,
- rekonštruovali sme prekrytie prvej šedy lexanom na Hale 1.

Všetky realizované investície zvyšujú trhovú hodnotu nášho areálu a prispievajú k vyššiemu komfortu našich obchodných partnerov - nájomcov. Aj preto v nich treba pokračovať.

Výhľad a stratégie do ďalšieho obdobia

V nasledujúcom období musíme pragmaticky reagovať na zmenenú situáciu na trhu a zamerať sa na systematické zefektívňovanie prevádzky. Naším prvoradým cieľom bude hľadanie úspor a zníženie nákladov na energetických médiách, ako aj na vodnom a stočnom. Osobitnú pozornosť musíme venovať oblasti tepelnej energie. Ukazuje sa totiž, že napriek už realizovaným rekonštrukciám objektov stále čelíme nežiaducim únikom. Kľúčovou prioritou preto bude identifikovať slabé miesta, cielenými opatreniami znížiť straty na teple a dostať sa na úroveň rokov 2019-2021.

V oblasti správy a zhodnocovania majetku bude potrebné zamerať sa na investície, ktoré sú pre zachovanie štandardu nášho areálu nevyhnutné. Čaká nás dôležitá oprava ciest a parkovacích plôch v celom areáli a taktiež rekonštrukcia strechy na administratívnej budove – bloku A. Významnou strategickou prioritou zostáva kontinuálne pokračovanie v technickej príprave a plánovaní

rekonštrukcií špecificky pre potreby našich kľúčových partnerov, Adient Slovakia a Synthotec Slovakia.

Zároveň stojí pred nami výzva v elektroenergetickom segmente. Mali by sme zvážiť optimalizáciu našich nákupných procesov pri elektrickej energii a možno prejsť na kombinovaný model, kde časť nákupu energií zafixujeme dopredu. Tento krok nám môže priniesť vyššiu predvídateľnosť nákladov a ochranu pred výkyvmi trhu.

Milí akcionári, milí kolegovia,

úspešné zvládnutie minulého roka by nebolo možné bez synergie a pracovného nasadenia všetkých. Vyjadrujem veľkú vďaka kolegom z predstavenstva a členom z dozornej rady za ich otvorený dialóg a konštruktívny prístup, ako aj za podporu pri strategických, často neľahkých rozhodnutiach. Rovnako ďakujem aj celému výkonnému vedeniu a zamestnancom spoločnosti za ich prácu.

Osobitné a hlboké poďakovanie chcem ale venovať dvom členom dozornej rady našej spoločnosti, ktorí nás pred časom opustili. Ich profesionálny vklad, dlhoročné skúsenosti a ľudský prístup boli pre našu spoločnosť nesmiernym prínosom a zanechali v nej trvalú stopu.

Osobne sa teším na ďalšiu spoluprácu s Vami všetkými, pri spravovaní a zveľaďovaní našej spoločnosti.

Bc. Karol Zahatlan
predseda predstavenstva

Vývoj ekonomiky a hospodárenia v roku 2025

Pokračovanie vojny na Ukrajine ako aj nové konflikty vo svete udržiavajú turbulentnú situáciu, ktorá môže mať dôsledok na podnikateľské prostredie. V roku 2025 boli zrušené opatrenia v podnikateľskom prostredí pre eliminovanie vývoja cien elektriny a ostali v platnosti len opatrenia pre obyvateľstvo. Keďže neboli vytvorené podmienky na nákup fixnej ceny elektriny boli využívané hlavne priemerné trhové ceny. Postupne sa stabilizuje aj cena malých podnikov, ktorá v roku 2025 mala klesajúci charakter. Situácia v oblasti energií zaznamenala väčšiu stabilitu ako po minulé roky, čím sa podarilo vytvoriť udržateľné podmienky pre našich zákazníkov hlavne v oblasti energií ako aj pre našu spoločnosť.

Svojou hlavnou činnosťou a to prevádzkou priemyselného areálu s poskytovaním prenájmu a služieb súvisiacich s prenájmom ako aj dodávkou a distribúciou elektriny sme dosiahli výnosy celkom za obdobie roku 2025 vo výške 2 044 862 EUR s nárastom oproti roku 2024 o 6 %. Dôvodom nárastu celkových výnosov bol nárast energií, ktoré sa prejavili ako vo zvýšení nákladov tak aj výnosov. Celkové zvýšenie sa prejavuje v dvoch položkách a to nielen v dôsledku nárastu priemernej ceny jednotlivých komodít ale aj vyššou spotrebou. Pri elektrike narástla priemerná cena o 6% a spotreba v MWh o 21%. Spotreba tepla v merných jednotkách narástla o 11% a v nákladoch o 5,5%. Kým pri teple je nárast sprevádzaný intenzitou zimného obdobia, pri elektrine je nárast spotreby v merných jednotkách o 21% v súvislosti s nárastom predaja v merných jednotkách taktiež o 21%. Vychádzajúc z aktuálnej situácie počas roku 2025 výnosy z prenájmu po rokoch nárastu zaznamenali mierny pokles o 1% oproti poslednému obdobiu. Tento pokles znamenal aj zníženie priemernej obsadenosti, ktorá bola celkovo vo výške 93,86% a znamenala pokles oproti predošlému roku o 1,29% . Naďalej pretrvávajú najväčší záujem o priestory bez poschodia za účelom výroby respektíve skladovania. Takmer 100%-ná obsadenosť takýchto priestorov s rôznou rozlohou sa prejavila aj v roku 2025. Pokles v obsadenosti nastal v administratívnych priestoroch, ktoré po rokoch obsadenosti vo výške 68% klesli na 61%. Čo sa týka celkovej dĺžky prenájmu majú väčšiu stabilitu skladové a výrobné priestory, kde po uvoľnení takýchto priestorov sú tieto následne obsadené.

Opravy a údržba si v roku 2025 vyžiadala značné náklady, ku ktorým bolo nutné pristúpiť z dôvodu dlhej doby od posledných vykonaných rekonštrukcií. Pri údržbe bolo hlavné zameranie na opravu poškodených vnútorných častí, príprava priestorov novým nájomníkom a pokračovanie v opravách problémových častí strešnej krytiny na nehnuteľnostiach. Vysoké ceny stavebných materiálov neprispievajú pozitívne na objem zrealizovaných prác. Vývoj nákladov časti energií ovplyvňujú klimatické podmienky ale aj cenová hladina a to najmä u odpadového a tepelného hospodárstva.

Dosiahnuté výnosy celkom vo výške 2 055 420 € kryli náklady vo výške 1 857 432 € a znamenali pre spoločnosť zisk z hospodárskej činnosti vo výške 197 988 €. Pri vykonávaní svojej činnosti sme zamestnávali v priemere 16 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 2025. Pohľadávky po lehote splatnosti na konci roku 2025 zaznamenali zvýšenie a boli vo výške 14 075 EUR. Na časť pohľadávok po lehote splatnosti vo výške 5 175 € boli tvorené opravné položky. Záväzky svojou štruktúrou sú všetky v lehote splatnosti. V priebehu roku 2025 spoločnosť ukončila realizáciu FTV zariadenia s bleskozvodom, prekrytie okien polykarbonátom a drobné investície. 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 akcii na ochranu životného prostredia spoločnosť v priebehu roka 2025 nerealizovala investície na zlepšenie ekológie.

Predikcia vývoja na rok 2026

Predikcia spoločnosti na rok 2026 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 2 119 tis. EUR. Poskytovanie týchto služieb predpokladá náklady v celkovej výške 2 014 tis. EUR. Spoločnosť plánuje realizovať investičné akcie potrebné pri výkone svojej činnosti a hlavne v súvislosti s požiadavkami nájomníkov. V prípade investičných akcií budú tieto realizované po zhodnotení ich návratnosti.

Uvažujeme stabilizovať zamestnanosť v počte 16 pracovníkov. Splnením uvedených zámerov spoločnosť predpokladá v roku 2026 dosiahnuť zisk vo výške 105 tis. EUR.

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

Dôležitými udalosťami, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sú nové vojnové konflikty spolu s vojnovým konfliktom na Ukrajine. Dôsledkom uvedených konfliktov môže byť nárast energetických komodít, preto spoločnosť podrobne sleduje všetky situácie s vyhodnotením dopadu na jej hospodárenie v roku 2026. 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.

Spoločnosť v roku 2025 nenadobudla vlastné akcie. Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

Ing. Janka Sučíková
členka predstavenstva

Stav majetku spoločnosti

S Ú V A H A

	2025	2024
Spolu majetok	3 592 141	3 786 863
Neobežný majetok	2 855 281	3 135 837
Dlhodobý nehmotný majetok	1 860	0
Dlhodobý hmotný majetok	2 853 421	3 135 837
Z toho: obstarávaný DHM	0	44 600
Dlhodobý finančný majetok	0	0
Obežný majetok	726 326	640 398
Zásoby	269	290
Dlhodobé pohľadávky	7 030	2 887
Krátkodobé pohľadávky	228 421	208 289
Finančné účty	490 606	428 932
Časové rozlíšenie	10 534	10 628
 Spolu vlastné imanie a záväzky	 3 592 141	 3 786 863
Vlastné imanie	3 130 753	3 369 761
Základné imanie	174 510	174 510
Rezervné fondy	174 510	174 510
Ostatné fondy zo zisku	2 570 664	2 454 712
Oceňovacie rozdiely z precenenia		
Výsledok hospodárenia minulých rokov	58 493	392 246
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	152 576	173 783
Záväzky	406 527	362 199
Dlhodobé záväzky	1 136	754
Dlhodobé rezervy	5 747	5 747
Krátkodobé záväzky	374 122	331 156
Krátkodobé rezervy	25 522	24 542
Bežné bankové úvery	0	0
Časové rozlíšenie	54 861	54 903

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

	2025	2024
Prevádzkové výnosy	2 055 420	1 931 528
Prevádzkové náklady	1 857 432	1 705 749
Výsledok z hospodárskej činnosti	197 988	225 779
Finančné výnosy		
Finančné náklady	499	486
Výsledok z finančnej činnosti	-499	-486
Daň z príjmov z bežnej činnosti	44 913	51 510
Výsledok z bežnej činnosti	152 576	173 783
Mimoriadne výnosy	0	0
Mimoriadne náklady	0	0
Výsledok z mimoriadnej činnosti	0	0
Výsledok za účtovné obdobie	152 576	173 783

V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2025

Spoločnosť dosiahla v roku 2025 celkový hospodársky výsledok po zdanení vo výške 152 576,50 EUR. Predstavenstvo na základe výsledkov overenia účtovnej závierky navrhuje dosiahnutý zisk 152 576,50 EUR zúčtovať s účtom 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov .

VI. Prílohy

- Riadna účtovná závierka za rok 2025
- Správa audítora k riadnej účtovnej závierke za rok 2025