



Slovena a. s.

VÝROČNÁ SPRÁVA 2013



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

Tel: +421 41 5620420
Fax: +421 41 5626971
Email: slovena@slovena.sk
Web: www.slovena.sk

O b s a h :

	str.
I. Úvodné slovo predsedu predstavenstva	2
II. Orgány spoločnosti a štruktúra akcionárov k 31.12.2013	3
III. Ročná účtovná závierka 2013	4
IV. Podnikateľská činnosť spoločnosti v r. 2013	5-6
V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku	7
VI. Správa audítora	

Úvodné slovo predsedu predstavenstva

Vážení akcionári,

Úvodom by som Vás chcel v mene predstavenstva a.s. privítať na dnešnom Valnom zhromaždení akciovej spoločnosti Slovena a zároveň by som v krátkosti zhodnotil prácu predstavenstva spoločnosti.

Spoločnosť v roku 2013 bola nútená vysporiadať sa so snahami spoločnosti Johnson Controls o ukončenie nájomnej zmluvy. Dlhé a ťažké rokovania sa nakoniec premietli do podpísania zmluvného nájomného kontraktu na obdobie ďalších troch rokov. Vyjednávania si ale vyžiadali ústupky z našej strany, ktorých následkom je zníženie výnosov z tejto nájomnej zmluvy. Vynútená strata na výnosoch mala za následok pozastavenie vyplácania odmien členom predstavenstva a dozornej rady spoločnosti. Tento negatívny dopad si vyžiadala veľa pochopenia od Vás všetkých.

Odhliadnuc od neľahkej situácie by som ale rok 2013 charakterizoval rokom dôslednej stabilizácie výnosov aj nákladov. Z dôvodu ukončenia funkčného obdobia predstavenstva a dozornej rady spoločnosti Slovena a.s. mi dovoľte v krátkosti spomenúť rozvojové a investičné aktivity, ktoré sme počas funkčného obdobia a za posledný rok uskutočnili.

Za veľkú akciu považujem opravu cestných komunikácií v areály (môžem spomenúť, že toto bol najvyšší argument pri zachovaní nájomnej zmluvy s Johnson Controls). Všetci si určite pamätáme pozitívne ohlasy nájomcov po tejto oprave. Zlomová investícia bola aj výmena výmenníkovej stanice tepelného hospodárstva a následne realizácia novej prípojky pary, ktorú realizovala spoločnosť Žilinská teplárenská a.s..

Spomením ďalej: - obnovu haly „úpravňa“ – (vyžiadala si dôkladný statický posudok z dôvodu padania muriva a tým ohrozovania celkovej bezpečnosti), z tohto dôvodu došlo k prevedeniu celkovej rekonštrukcie fasády a strechy haly.

Predstavenstvo spoločnosti pristúpilo i k naozaj závažným rozhodnutiam. Z dôvodu havarijného stavu pristúpilo k zbúraníu a odstráneniu objektu „bývalej farbiarne“. V mnohých sa zmietali spomienky, možno nostalgia, no objekt už nebolo možné naďalej zachovávať. Zbúraním sme vytvorili novú voľnú plochu o rozlohe 4000 – 5000 m², ktorú určite ešte čaká pre spoločnosť prínosné investičné využitie.

Zrenovovali sme časť objektu budovy energetiky pre potreby nájomcu – spoločnosť Synthotec a zároveň sme touto opravou prinavrátili atraktivitu časti našej histórie.

Stabilizovali sme počet zamestnancov a dôsledne sme pristupovali k zlepšovaniu podmienok našich nájomníkov. Rád konštatujem, že všetky investície boli realizované dôslednými výberovými konaniami. Zavedený spôsob sa nám osvedčil a priniesol vyjednanie najnižších dodávateľských cien pri zachovaní kvality a dĺžky i rozsahu záruky.

Z tohto miesta by som rád vyjadril poďakovanie všetkým, ktorí sa zúčastňovali aktívne na investičných akciách a vedeli ísť do neľahkých, no správnych rozhodnutí. Preto vyjadrujem poďakovanie členom predstavenstva a dozornej rady, ďakujem za všetky námety, aj tie ktoré hlasovaním v orgánoch neprešli, ale ktoré nám dovolili dosiahnuť atraktívnejší a dnes udržateľný a stabilný stav spoločnosti.

Záverom ďakujem členom predstavenstva a dozornej rady a.s. Slovena, ako i akcionárom za prístup k svojim povinnostiam. Prajem zvoleným členom predstavenstva a dozornej rady a.s. mnoho správnych rozhodnutí, chuť a silu naďalej pracovať v prospech rozvoja spoločnosti Slovena a.s..

Bc.Karol Zahatlan, v.r.

Predseda predstavenstva Slovena, a.s., Žilina

Orgány spoločnosti k 31.12.2013

Predstavenstvo

Bc. Karol Zahatlan - predseda predstavenstva
Ing. Pavel Brňák - 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. Pavel Brňák - generálny riaditeľ
Ing. Ladislav Kada - technický riaditeľ
Ing. Janka Sučíková - ekonomicko-obchodná riaditeľka
Ing. Karol Zahatlan - riaditeľ strategického rozvoja

Štruktúra akcionárov a.s. Slovena Žilina k 31.12.2013

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	26,6%
Fyzické osoby	73,4%

Ročná účtovná závierka 2013

S Ú V A H A

	2013	2012
Spolu majetok	6 534 762	6 842 723
Neobežný majetok	6 239 956	6 526 763
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	6 239 956	6 526 763
Z toho: obstarávaný DHM	922	719
Dlhodobý finančný majetok	0	0
Obežný majetok	293 090	314 373
Zásoby	3 182	5 623
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	137 266	239 366
Finančné účty	152 642	69 384
Časové rozlíšenie	1 716	1 587
 Spolu vlastné imanie a záväzky	 6 534 762	 6 842 723
Vlastné imanie	5 101 745	5 126 413
Základné imanie	174 510	174 510
Kapitálové fondy	-116 179	-116 179
Fondy zo zisku	3 023 882	2 970 876
Výsledok hospodárenia minulých rokov	1 954 252	2 044 200
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	65 280	53 006
Záväzky	1 405 994	1 690 550
Rezervy	23 375	12 502
Dlhodobé záväzky	57 120	54 398
Krátkodobé záväzky	329 792	279 640
Bankové úvery a výpomoci	995 707	1 344 010
Časové rozlíšenie	27 023	25 760

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

	2013	2012
Prevádzkové výnosy	2 036 965	2 083 255
Prevádzkové náklady	1 925 899	1 973 409
Výsledok z hospodárskej činnosti	111 066	109 846
Finančné výnosy	34	100
Finančné náklady	25 041	34 047
Výsledok z finančnej činnosti	-25 007	-33 947
Daň z príjmov z bežnej činnosti	20 779	22 893
Výsledok z bežnej činnosti	65 280	53 006
Mimoriadne výnosy	0	0
Mimoriadne náklady	0	0
Výsledok z mimoriadnej činnosti	0	0
Výsledok za účtovné obdobie	65 280	53 006

Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2013

Vývoj ekonomiky a hospodárenia v roku 2013

Rok 2013 môže spoločnosť považovať za obdobie stabilizácie jednak v oblasti výnosov ako aj nákladov. Zaznamenali sme menšiu fluktuáciu nájomníkov, ktorá v minulých obdobiach bola hlavne z dôvodu ich zlej finančnej disciplíny. Z celkovej plochy vhodnej k prenájmu prenajímame 94 %, kde v štruktúre voľnej plochy zostávajú hlavne priestory na administratívne účely. Menší záujem o tieto priestory je hlavne z dôvodu vysokej ponuky ako aj lepším vybavením takýchto priestorov. Taktiež časť administratívnych priestorov stále ostáva nevhodných k prenájmu z dôvodu potreby rozsiahlej rekonštrukcie. Realizácia takejto rekonštrukcie bude v prípade začatá ak bude záujem o tieto priestory. Ako potenciálna možnosť zvýšenia prenájmov stále zostáva časť priestoru, ktorý je k dispozícii po zbúraní nehnuteľnosti na výstavbu novej haly. Aj napriek zbúraní nehnuteľnosti nepredstavuje tento priestor stratu keďže aj takéto plochy je možné využívať na prenájom, čo sa podarilo aj našej spoločnosti. Oblasť energií vo svojej štruktúre zaznamenala výkyv vo vyššom výnose vody a elektriny, čo je závislé od spotrieb jednotlivých odberateľov. Jedine stočné a teplo je výlučne závislé od poveternostných podmienok. Všetky uvedené dôvody boli prejavom nižších výnosov z hospodárskej činnosti celkom oproti minulému roku o 2,2 %. Pokles výnosov však nemal vplyv na výsledok z hospodárskej činnosti kde dosiahnutím zníženia nákladov spoločnosť zaznamenala lepší výsledok o 1 220 EUR. Pozitívne sa prejavilo rozhodnutie spoločnosti zbúrať nehnuteľnosť v roku 2012 čím sa zároveň vytvoril priestor na výstavbu novej. Tepelné hospodárstvo bolo doplnené novou prípojkou, ktorú realizovala spoločnosť Žilinská teplárenská čím by sme mali dosiahnuť presnejšie meranie vstupu pary s pozitívnym dopadom na výšku spotreby. Obdobné rozhodnutie sme uskutočnili pri meraní stočného, kde bolo potrebné kúpiť nové zariadenie pre spoľahlivejšie meranie z dôvodu zastaraného prístroja. Opatrenia tak v tepelnom hospodárstve a v stočnom mali vplyv na zníženie nákladov o 9% oproti roku 2012. Rekonštrukcie budov realizované v minulosti majú svoj pozitívny dopad na náklady pri opravách a udržiavaní, čím dochádza k poklesu týchto nákladov. Zvýšené odpisy sú v dôsledku dokončených investícií z roku 2012. Predaj zásob vzhľadom na ich štruktúru predstavujú už len dopredaj. Pre vykonávanie podnikateľskej činnosti spoločnosť zamestnávala v priemere 23 zamestnancov. Ostatné výnosy spoločnosť dosiahla hlavne z poskytnutých dotácií.

Výsledok z finančnej činnosti, ktorý oproti roku 2012 klesol o 8 940 EUR predstavuje náklady z poskytnutých úverov pri investičných akciách. Pozitívny vývoj úrokovej miery ECB, ktorá si stále udržiava jednu z najnižších úrovní v posledné roky.

Finančná situácia spoločnosti

Stabilizovanie štruktúry odberateľov sa odzrkadlilo na vývoji pohľadávok celkom s poklesom oproti minulému obdobiu o 110 tis. EUR. Najviac sa to prejavilo pri tvorbe opravných položiek, kde spoločnosť netvorila žiadne opravné položky ba naopak lepšou starostlivosťou o pohľadávky zrušila časť tvorby z minulých rokov. Tento pozitívny vývoj s klesajúcim trendom zaznamenali aj pohľadávky po lehote splatnosti, kde došlo k zníženiu o 22 tis. EUR. Záväzky svojou štruktúrou sú všetky v lehote splatnosti.

Vzhľadom na rozsiahle rekonštrukcie v minulosti rok 2013 považuje spoločnosť za rok výrazného poklesu a stability v investičnej oblasti. Keďže nie možné investovanie zastaviť celkom, boli realizované úpravy priestorov pre nových záujemcov o prenájom v objeme návratnosti týchto akcií. Najväčšou úpravou bola príprava priestorov pre firmu Synthotec, Žilina. Finančné krytie týchto investícií bolo zabezpečené kombináciou podielu záujemcu a vlastných zdrojov.

Záväzky voči bankovým inštitúciám sú plnené v lehote, kde spoločnosť spláca svoje záväzky z poskytnutých úverov z minulých období. Na nové potreby spoločnosť nečerpala žiadne nové úvery.

Ekológia

Slovena a.s. Žilina sa nepodieľa na znečisťovaní ovzdušia, nakoľko nevykonáva žiadnu výrobnú činnosť. Všetky energetické zložky odoberáme od výrobcov a ďalej ich len distribuujeme. Odpadové vody sú odvádzané zberačom do mestskej čistiarnie odpadových vôd. Čo sa týka prenajatých priestorov za splnenie podmienok v oblasti životného prostredia zodpovedajú jednotliví nájomníci. Nakladanie s odpadmi je zabezpečené v súlade so zákonom.

Z hľadiska akcii na ochranu životného prostredia spoločnosť v priebehu roka 2012 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 2014

Vychádzajúc z poznatkov minulých období ako aj možnosti a skutočnosti v roku 2013 boli stanovené výnosy celkom v predikcii na rok 2014 v celkovej výške 1 875 tis. EUR pri zachovaní štruktúry výnosov a to oblasť prenájmu, dodávky a distribúcie elektriny a ostatných výnosov. Poskytovaním týchto služieb dôjde k výraznému poklesu výnosov až o 8% oproti minulému roku. Z dôvodu zníženia výnosov bolo potrebné hľadať optimalizáciu aj v celkovej štruktúre nákladov, ktoré v roku 2014 plánujeme vo výške celkom 1735 tis. EUR, čo znamená zníženie o 12%. Vzhľadom na úverovú záťaženosť spoločnosť nepočíta s realizovaním investičných akcií. V prípade nových záujemcov o prenájom budú nové investičné akcie realizované po zhodnotení ich návratnosti.

Zdroje z odpisovania budú použité na splácanie úverov a vysporiadanie záväzkov z investícií realizovaných v minulých rokoch.

Uvažujeme stabilizovať zamestnanosť v počte 22 pracovníkov.

Splnením uvedených zámerov spoločnosť predpokladá v roku 2014 dosiahnuť zisk vo výške 140 tis. EUR.

Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2013

Na základe výsledkov overenia účtovnej závierky a súhlasného stanoviska predstavenstva doporučujem zisk za rok 2013 vo výške 65.279,89 EUR zúčtovať nasledovne:

s účtom 427 – Fond rozvoja vo výške	65.279,89 EUR
-------------------------------------	---------------

Bc. Zahatlan Karol
predseda predstavenstva