



**Slovena a. s.**

# VÝROČNÁ SPRÁVA 2015



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

Tel: +421 41 5620420  
Fax: +421 41 5626971  
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    |
| II. Orgány spoločnosti a štruktúra akcionárov k 31.12.2015 | 3    |
| III. Ročná účtovná závierka 2015                           | 4    |
| IV. Podnikateľská činnosť spoločnosti v r. 2015            | 5-6  |
| V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku           | 7    |
| VI. Správa audítora                                        |      |

## **Úvodné slovo predsedu predstavenstva**

### **Spoločnosti Slovena, a.s.**

Vážení akcionári,

v roku 2015 sa predstavenstvo spoločnosti zaoberalo najmä dôležitým ukazovateľom t.j. udržaním kladného hospodárskeho výsledku. Na zasadnutiach predstavenstva sme pravidelne vyhodnocovali predkladané stavy príjmov a výdavkov.

V priebehu hodnoteného obdobia sme okrem bežných a pravidelných prevádzkových problémov vykonali rekonštrukciu časti objektu „Vlkáreň“ pre spoločnosť HAJ SK, s.r.o. . Riešili sme možnosti údržby našich ciest, úpravy priestorov betónového skladu, základnú údržbu energetiky a následnú realizáciu revízie VN, opravy striech nad spoločnosťami HAJ SK, s.r.o., ANGRÍJA, s.r.o., ďalej realizácie vchodových dverí pre jednotlivé spoločnosti. Pripravili sme priestory o výmere cca 120 m<sup>2</sup> v budove energetiky pre spoločnosť SynthoTec Slovakia, s.r.o. . Rozšírili sme priestory pre spoločnosť ASTECH I, s.r.o. , zabezpečili sme signalizáciu trafostanice napájajúcej JCI spol. s r.o. a zároveň sme zabezpečili požiarne prestupy taktiež pre JCI spol. s r.o.. Realizovali sme montáž bleskozvodov na našich budovách s následnými revíziami.

Predstavenstvo spoločnosti po schválení organizačnej štruktúry v roku 2014 pristúpilo k vypracovaniu ďalších pracovných noriem z dôvodu základného fungovania spoločnosti. Prvým vypracovaným dokumentom bol štatút predstavenstva, nasledoval organizačný poriadok a pracovný poriadok.

Predstavenstvo spoločnosti pracovalo na schválenom predaji pozemkov mimo areálu. Dôležité bolo podpísanie zmluvy o predaji pozemkov so SSC.

Začali sa rokovania s JCI spol. s r.o. o ďalšom predĺžení nájomných zmlúv ako i rokovanie so spoločnosťou SynthoTec Slovakia, s.r.o. o ďalšom možnom zotrvaní v našom areáli.

Vážení akcionári, úvodné slovo predsedu predstavenstva je krátke zhodnotenie činnosti predstavenstva spoločnosti za predchádzajúce obdobie. Pracovné orgány spoločnosti, ročná účtovná závierka spoločnosti, výkaz ziskov a strát ako i podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2015 bude prednesená v ďalšej časti rokovania VZ.

Záverom sa chcem poďakovať členom predstavenstva, členom dozornej rady za odvedenú prácu v roku 2015. Prajem nám v roku 2016 hlavne veľa trpezlivosti, konštruktívnej a odbornej argumentácie pri rokovaní o ďalšom zotrvaní našich najdôležitejších partnerských spoločností v areáli Slovena, a.s. .

Bc. Karol Zahatlan, v.r.

Predseda predstavenstva

Slovena a.s., Žilina

## *Orgány spoločnosti k 31.12.2015*

### **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**

Bc. Karol Zahatlan - generálny riaditeľ  
Ing. Janka Sučíková - ekonomicko-obchodná riaditeľka

## *Štruktúra akcionárov a.s. Slovena Žilina k 31.12.2015*

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 zvierka 2015

### S Ú V A H A

|                                           | 2015                 | 2014                 |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Spolu majetok</b>                      | <b>6 016 448</b>     | <b>6 262 063</b>     |
| <b>Neobežný majetok</b>                   | 5 639 249            | 5 928 174            |
| Dlhodobý nehmotný majetok                 | 0                    | 0                    |
| Dlhodobý hmotný majetok                   | 5 639 249            | 5 928 174            |
| Z toho: obstarávaný DHM                   | 709                  | 709                  |
| Dlhodobý finančný majetok                 | 0                    | 0                    |
| <b>Obežný majetok</b>                     | 373 823              | 332 058              |
| Zásoby                                    | 579                  | 549                  |
| Dlhodobé pohľadávky                       | 0                    | 0                    |
| Krátkodobé pohľadávky                     | 124 670              | 122 691              |
| Finančné účty                             | 248 574              | 208 818              |
| <b>Časové rozlíšenie</b>                  | 3 376                | 1 831                |
| <br><b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b> | <br><b>6 016 448</b> | <br><b>6 262 063</b> |
| <b>Vlastné imanie</b>                     | 5 279 397            | 5 193 435            |
| Základné imanie                           | 174 510              | 174 510              |
| Ostatné fondy zo zisku                    | 3 071 757            | 2 914 652            |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia          | -116 179             | -116 179             |
| Výsledok hospodárenia minulých rokov      | 1 758 005            | 1 888 837            |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie  | 216 794              | 157 105              |
| <b>Záväzky</b>                            | 713 416              | 1 043 828            |
| Dlhodobé záväzky                          | 36 434               | 35 753               |
| Dlhodobé bankové úvery                    | 8 175                | 337 342              |
| Krátkodobé záväzky                        | 326 743              | 316 553              |
| Krátkodobé rezervy                        | 12 897               | 24 997               |
| Bežné bankové úvery                       | 329 167              | 329 183              |
| Časové rozlíšenie                         | 23 635               | 24 800               |

### VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

|                                         | 2015      | 2014      |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| Prevádzkové výnosy                      | 1 899 471 | 1 882 251 |
| Prevádzkové náklady                     | 1 607 281 | 1 658 630 |
| <b>Výsledok z hospodárskej činnosti</b> | 292 190   | 223 621   |
| Finančné výnosy                         | 31        | 41        |
| Finančné náklady                        | 12 313    | 20 826    |
| <b>Výsledok z finančnej činnosti</b>    | -12 282   | -20 785   |
| Daň z príjmov z bežnej činnosti         | 63 114    | 45 731    |
| <b>Výsledok z bežnej činnosti</b>       | 216 794   | 157 105   |
| Mimoriadne výnosy                       | 0         | 0         |
| Mimoriadne náklady                      | 0         | 0         |
| <b>Výsledok z mimoriadnej činnosti</b>  | 0         | 0         |
| <b>Výsledok za účtovné obdobie</b>      | 216 794   | 157 105   |

# **Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2015**

## ***Vývoj ekonomiky a hospodárenia v roku 2015***

Spoločnosť si naďalej zachováva svoju podnikateľskú činnosť a to prevádzkovanie priemyselného areálu poskytovaním prenájmu a služieb súvisiacich s prenájomom ako aj dodávku a distribúciu elektriny. V uplynulom období sa nám podarilo udržať objem prenajatej plochy so zvýšením v priemere o 1% oproti minulému obdobiu. Zvýšenie prenajatej výmery znamenalo aj zvýšenie výnosov o 2,6%. Najväčší podiel na prenájme predstavujú stavby, ktorých obsadenosť v roku dosiahla priemerne 93% podiel. Aj v štruktúre zákazníkov si udržiavame stabilitu, kde vychádzajúc z možnosti areálu prispôsobujeme podmienky potrebám našich odberateľov. Aj v tomto roku z ponúkanej plochy na prenájom najväčší záujem bol o výrobné a skladové priestory, čo v prípade ukončenia prenájmu je možné v krátkej dobe opätovne prenajať. Iná situácia je pri priestoroch na administratívu, kde percento obsadenosti je stále nízke. Tento stav je pretrvávajúci v dôsledku väčšej ponuky takýchto priestorov a rôzneho ich štandardu. Preto aj plánovanie investícií na rekonštrukciu administratívnych priestorov sa posúva na neskoršie obdobie. Stále je k dispozícii priestor na výstavbu novej haly, ktorý je možné využiť v prípade záujmu pri 100% obsadenosti existujúcich priestorov. Vývoj energií vo svojej štruktúre vzhľadom na vykonané investičné úpravy je stabilný a objem spotreby je v závislosti od potrieb našich odberateľov. Iná situácia je pri odpadových vodách, kde objemy sú závislé od vývoja počasia. Všetky uvedené dôvody boli prejavom stability výnosov z hlavnej činnosti celkom oproti minulému roku s miernym nárastom o 4,7 %. K zvýšeným výnosom sa optimalizáciou nákladov a to znížením o 3% podarilo zlepšiť výsledky spoločnosti celkom o 30%. Pre vykonávanie podnikateľskej činnosti spoločnosť zamestnávala v priemere 21 zamestnancov. Ostatné výnosy spoločnosť dosiahla hlavne z poskytnutých dotácií.

Výsledok z finančnej činnosti pozostáva hlavne z nákladov spojených z financovaním investičných akcií v predošlých obdobiach, kde poklesom objemu úverov klesajú aj uvedené náklady. Veľký podiel na pozitívny vývoj má nulová až mínusová výška úrokovej miery ECB.

## ***Finančná situácia spoločnosti***

Vo finančnej situácii spoločnosti došlo k nárastu pohľadávok po lehote splatnosti, kde zvýšený stav nemal za následok zhoršenie platobnej schopnosti pri úhrade záväzkov. Aj napriek zvýšeniu pohľadávok po lehote splatnosti nenastali dôvody na tvorbu opravných položiek, keďže nejde o dlhodobé pohľadávky. Záväzky svojou štruktúrou sú všetky v lehote splatnosti.

V oblasti investičnej výstavby spoločnosť realizovala úpravy nových priestorov existujúcim nájomcom. V roku 2015 to boli investície v objeme 18 tis. EUR.

Záväzky voči bankovým inštitúciám sú plnené v lehote, kde spoločnosť spláca svoje záväzky z poskytnutých úverov z minulých období. 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 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 2015 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 2016**

Pri tvorbe predikcie na ďalšie obdobie boli zapracované všetky poznatky, ktoré mala naša spoločnosť v čase jej tvorby ako aj z poznatkov od našich zákazníkov. Výnosy na uvedené obdobie hlavne z prenájmov a služieb súvisiacich s prenájomom a dodávka a distribúcia elektriny by mali dosiahnuť 1 808 tis. EUR. Poskytovanie týchto služieb bude vyžadovať náklady v celkovej výške 1 624 tis. EU. Spoločnosť neplánuje realizovať investičné akcie. V prípade nových záujemcov o prenájom budú nové investičné akcie realizované po zhodnotení ich návratnosti.

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

Uvažujeme stabilizovať zamestnanosť v počte 20 pracovníkov.

Splnením uvedených zámerov spoločnosť predpokladá v roku 2016 dosiahnuť zisk vo výške 184 tis. EUR.

## **Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2015**

Na základe výsledkov overenia účtovnej závierky a súhlasného stanoviska predstavenstva doporučujem zisk za rok 2015 vo výške 216.793,60 EUR zúčtovať nasledovne:

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| s účtom 427 – Fond rozvoja vo výške | 216.793,60 EUR |
|-------------------------------------|----------------|

Bc. Zahatlan Karol  
predseda predstavenstva



**DODATOK SPRÁVY AUDÍTORA  
O OVERENÍ SÚLADU VÝROČNEJ SPRÁVY S ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU**

**v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. § 23, odst..5  
IČO : 31622259**

**Pre : Valné zhromaždenie akcionárov Slovena a.s. Žilina.**

- I.. Overila som účtovnú závierku spoločnosti Slovena a.s. Žilina k 31.12. 2015, ku ktorej som dňa 17.03.2016 vydala správu audítora so stanoviskom :**

**Stanovisko :**

**Podľa môjho stanoviska, účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Slovena a.s. Žilina k 31.12. 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k danému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.**

- II. Overila som taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia správy je zodpovedný predseda predstavenstva spoločnosti. Mojou úlohou je vydať na základe overenia stanovisko o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.**

**Uskutočnila som audit súladu výročnej správy s ročnou účtovnou závierkou spoločnosti Slovena a.s. Žilina so sídlom 010 01 Žilina, Kysucká cesta 3 za rok, ktorý sa skončil k 31.decembru 2015 a ktorá sa spolu s mojou správou audítora uvádza v tejto výročnej správe.**

**Zodpovednosť audítora :**

**Audit som uskutočnila v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi ISA aplikovateľnými pre audit súladu .Podľa týchto**

štandardov mám audit naplánovať a vykonať tak, aby som získala primerané uistenie , či je **výročná správa spoločnosti** v súlade s účtovnou závierkou , ktorú som auditovala. Audit zahŕňa overenie príslušných dôkazov ako aj prečítanie ostatných finančných aj nefinančných informácií, ktoré sú okrem účtovnej závierky zahrnuté do tejto **výročnej správy, či sú s touto účtovnou závierkou konzistentné.**

Som presvedčená, že audit poskytuje primerané východisko pre moje stanovisko.

**Stanovisko :**

Podľa môjho stanoviska **výročná správa spoločnosti Slovena Žilina a.s. so sídlom 010 01 Žilina, Kysucká cesta 3 za rok 2015 je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s auditovanou účtovnou závierkou za rok, ktorý sa skončil spoločnosti k 31. decembru 2015** a ktorá sa spolu s mojou správou audítora uvádza v tejto výročnej správe.

**V Trenčíne 06.05. 2016**



**Ing.Eva Ďuržová**  
**číslo licencie 205**

**podpis audítora**

*Ing. Eva Ďuržová*

**adresa audítora :**

**Veľkomoravská 44**  
**911 05 Trenčín**

