



Slovena a. s.

VÝROČNÁ SPRÁVA 2016



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	2-3
II. Orgány spoločnosti a štruktúra akcionárov k 31.12.2016	4
III. Ročná účtovná závierka 2016	5
IV. Podnikateľská činnosť spoločnosti v r. 2016	6-7
V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku	8
VI. Správa audítora	

Úvodné slovo predsedu predstavenstva spoločnosti Slovena a.s.

Vážení akcionári,

v roku 2016 predstavenstvo spoločnosti rokovalo v pravidelných intervaloch každý mesiac. Zaoberalo sa hlavne ekonomickými ukazovateľmi z dôvodu splácania úveru. Pravidelne sme vyhodnocovali predkladané stavy príjmov a výdavkov.

V priebehu hodnoteného obdobia sme sa okrem bežných prevádzkových okruhov problémov venovali rozhodovaniu o možnostiach údržby a rekonštrukcií budov. Realizovali sme zateplenie a tým aj sanáciu poškodenej zadnej steny budovy vchod „D“. Realizovali sme úpravu priestorov bývalého výpočtového strediska pre spoločnosť Lajka.sk, s.r.o. . Vymenili sme časť okien a dverí v časti budovy vchod „A“. Ďalej úpravu priestorov bývalej „hasičárne „ pre nového nájomcu spoločnosť IZOPUR , s.r.o.. Zrealizovali sme kompletnú úpravu priestorov pre spoločnosť BUDO SPORT , spol. s r.o.. Zabezpečili sme výmenu plechových dverí na jednotlivých skladoch. Riešili sme opravu a údržbu našich ciest formou opráv výtlkov. Neobišli nás ani opravy striech napríklad nad spoločnosťou ANGRİJA, s.r.o., DOXX a.s. , výmena časti strešnej krytiny administratívnej budovy vchod „ D“ , oprava strechy na objekte kotolne , oprava strechy nad recepciou H1 a oprava časti strechy vchod „A“. Zaoberali sme sa riešením priestorov pre zamestnancov údržby, zrekonštruovali sme priestory v budove energetiky aj s realizáciou sociálnych zariadení. Upravili sme priestory kancelárie energetikov a zároveň sme investovali do modernizácie merania a odpočtov elektrických energií v súlade s novou legislatívou SR.

Zabezpečili a realizovali sme revízie funkčnosti rozvodne 22 kV, zároveň odborné skúšky 22 kV rozvodne a odborné skúšky transformátorov. Revízie a opravy zdvižných zariadení a výťahov. Zrealizovali sme dymové detekcie v niektorých trafostaniciach.

Predstavenstvo spoločnosti realizovalo schválenie odpredaja pozemkov mimo areálu spoločnosti. Podarilo sa po rokoch riešenia dotiahnutie predaja pozemkov pre SSC a ich vyplatenie so strany SSC.

Predstavenstvo spoločnosti vypracovalo a schválilo nový odmeňovací poriadok pre zamestnancov spoločnosti.

Začali sme rokovať s JCI o ukončení nájomnej zmluvy na H2 a zároveň o predĺžení zmluvy na H3, ktorá bola predĺžená do júla 2018 a o predĺžení zmluvy na H1, ktorá bola predĺžená do roku 2022, tým sa zachovalo , že našim najväčším nájomníkom zostáva JCI a po zmene názvu Adient Slovakia, s.r.o.. Po uvoľnení H2 spoločnosťou JCI sme riešili a zároveň uzatvorili zmluvu približne na 2/3 H2 so Spoločnosťou Synthotec Slovakia, s.r.o., čo si do budúcnosti vyžiada určité finančné náklady zo strany Slovena, a.s..

Predstavenstvo spoločnosti muselo riešiť zmeny v legislatíve SR. Z toho dôvodu sme upravili zmluvu s Envirolive s.r.o., zmluvu s pracovnou zdravotnou službou ako i zmluvu BOZP a PO.

Vážení akcionári, zmenou nájomných vzťahov ako i riešením a skvalitnením našich služieb nás čakajú v roku 2017 nemalé finančné náklady, z najdôležitejších som si dovoľil vybrať : pre spoločnosť Synthotec Slovakia, s.r.o. musíme vyriešiť z dôvodu väčších odberov elektrickej energie nové prívody do H2, zároveň rozdeliť napájanie elektrickou energiou H2 na dve časti, rozdeliť meranie kúrenia , zabezpečiť meranie vody. Musíme upraviť plochy okolo H2. Nevyhneme sa dokončeniu strechy nad vchodom „C“, „D“ s následnou realizáciou bleskozvodov. Zároveň rekonštrukciou sociálnych zariadení a chodieb vo vchodoch „A“ prízemie a vo vchode „D“ prízemie a poschodie.

Zmenou vlastníckych vzťahov v Ekolone budeme musieť preložiť VN trafá do našich priestorov. Verím, že i napriek zníženiu plochy prenájmov spoločnými silami zvládneme úlohy, ktoré pred nami stoja. Musíme sa zamerať hlavne na prenájom ako je „ veľká vyšiváreň“, časť H2 ako i v uvoľnených priestoroch po Synthotec Slovakia, s.r.o.

Záverom sa chcem poďakovať členom predstavenstva , členom dozornej rady ako i zamestnancom spoločnosti Slovena, a.s. . Prajem nám veľa optimizmu, pracovných ale i osobných úspechov v roku 2017.

Bc. Karol Zahatlan, v.r.

Predseda predstavenstva

Slovena a.s., Žilina

Orgány spoločnosti k 31.12.2016

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 31.12.2016

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	28,03%
Fyzické osoby	71,97%

Ročná účtovná zvierka 2016

S Ú V A H A

	2016	2015
Spolu majetok	5 828 866	6 016 448
Neobežný majetok	5 312 279	5 639 249
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	5 312 279	5 639 249
Z toho: obstarávaný DHM	709	709
Dlhodobý finančný majetok	0	0
Obežný majetok	512 799	373 823
Zásoby	560	579
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	275 603	124 670
Finančné účty	236 636	248 574
Časové rozlíšenie	3 788	3 376
 Spolu vlastné imanie a záväzky	 5 828 866	 6 016 448
Vlastné imanie	5 366 618	5 279 397
Základné imanie	174 510	174 510
Rezervné fondy	174 510	174 510
Ostatné fondy zo zisku	3 288 551	3 071 757
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-116 179	-116 179
Výsledok hospodárenia minulých rokov	1 589 005	1 758 005
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	256 221	216 794
Záväzky	439 581	713 416
Dlhodobé záväzky	22 006	36 434
Dlhodobé bankové úvery	0	8 175
Krátkodobé záväzky	384 484	326 743
Krátkodobé rezervy	24 916	12 897
Bežné bankové úvery	8 175	329 167
Časové rozlíšenie	22 667	23 635

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

	2016	2015
Prevádzkové výnosy	2 022 454	1 899 471
Prevádzkové náklady	1 689 220	1 607 281
Výsledok z hospodárskej činnosti	333 234	292 190
Finančné výnosy	14	31
Finančné náklady	4 910	12 313
Výsledok z finančnej činnosti	-4 896	-12 282
Daň z príjmov z bežnej činnosti	72 117	63 114
Výsledok z bežnej činnosti	256 221	216 794
Mimoriadne výnosy	0	0
Mimoriadne náklady	0	0
Výsledok z mimoriadnej činnosti	0	0
Výsledok za účtovné obdobie	256 221	216 794

Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2016

Vývoj ekonomiky a hospodárenia v roku 2016

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. Za posledné obdobia sa nám darí udržiavať m2 prenajatej plochy aj napriek ukončeniam prenájmov v priebehu roka. Tie sú následne kompenzované novými prenájmi či už rozšírením existujúcich odberateľov alebo novými záujemcami. Udržanie prenajatej výmery znamenalo aj stabilitu výnosov oproti minulému roku. Kompletnú obsadenosť dosahujú hlavne nehnuteľnosti výrobného charakteru a tvoria 60% podiel na celkovej ponúkanej ploche. Ďalšie priestory menšieho charakteru s 29% podielom sa pohybujú priemerne v 93% obsadenosti. Veľká konkurencia v ponuke administratívnych priestorov je odrazom nízkej obsadenosti, ktorá si stále udržiava 56% podiel. Štruktúrou zákazníkov si udržiavame stabilitu a prispôbujeme podmienky potrebám našich odberateľov. Vychádzanie v ústrety zákazníkom úzko súvisí aj s výškou nákladov na udržanie a zabezpečenie prechádzky schopných priestorov. V uplynulom období boli tieto náklady v spotrebe materiálu ako aj na opravu a údržbu vo väčšom objeme, čo priamo súvisí s vekom nehnuteľnosti. Ešte stále ostávajú náklady, ktoré je potrebné realizovať v budúcnosti. Priestor, ktorý je k dispozícii na výstavbu novej haly bude využitý až v prípade 100% obsadenosti existujúcich nehnuteľností. Energie vo svojej štruktúre majú obdobný vývoj ako prenájom aj keď objemy spotreby sú v závislosti od potrieb našich odberateľov. Odpadové hospodárstvo zase závisí od vývoja počasia. Všetky uvedené dôvody boli prejavom stability výnosov z hlavnej činnosti celkom oproti minulému roku s miernym nárastom o 4,7 %. Zvýšeným výnosom a optimalizáciou nákladov sa podarilo zlepšiť výsledky spoločnosti v energiách o 5%. Pre vykonávanie podnikateľskej činnosti spoločnosť zamestnávala v priemere 21 zamestnancov. Ostatné výnosy spoločnosť dosiahla hlavne predajom majetku a 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

Finančná situácia aj napriek miernemu nárastu pohľadávok po lehote splatnosti na konci roku 2015 zaznamenala zlepšenie, kde tieto sa podarilo znížiť so stavom na konci roka vo výške 9 255 EUR. Uvedené pohľadávky po lehote splatnosti neboli dôvodom na tvorbu opravných položiek, keďže ide o krátkodobé pohľadávky. Záväzky svojou štruktúrou sú všetky v lehote splatnosti.

V oblasti investičnej činnosti spoločnosť realizovala úpravy nových priestorov existujúcim nájomcom . V roku 2016 to boli investície v objeme 8 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 akcii na ochranu životného prostredia spoločnosť v priebehu roka 2016 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 2017

V predikcii na ďalšie obdobie boli zapracované všetky poznatky, ktoré boli známe v čase jej tvorby ako aj z informácií od našich zákazníkov. Štruktúra výnosov na nasledujúci kalendárny rok ostáva rovnaká a to prenájom nehnuteľností a služieb s tým súvisiacich ako aj dodávka a distribúcia elektriny, kde tieto by mali dosiahnuť 1 699 tis. EUR. Poskytovanie týchto služieb bude vyžadovať náklady v celkovej výške 1 639 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 poprípadu úhradu záväzkov z investícií realizovaných v minulých rokoch.

Uvažujeme stabilizovať zamestnanosť v počte 21 pracovníkov.

Splnením uvedených zámerov spoločnosť predpokladá v roku 2017 dosiahnuť zisk vo výške 60 tis. EUR.

Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2016

Na základe výsledkov overenia účtovnej závierky a súhlasného stanoviska predstavenstva doporučujem zisk za rok 2016 vo výške 256.221,06 EUR zúčtovať nasledovne:

s účtom 427 – Fond rozvoja vo výške	256.221,06 EUR
-------------------------------------	----------------

Bc. Zahatlan Karol
predseda predstavenstva

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárovi **Slovena a.s. Žilina**

k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overila som účtovnú závierku spoločnosti **Slovena a.s. Žilina** (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2016, uvedenú na stranách 1 – 2 priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej som dňa 13/03/2017 vydala správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnila som audit účtovnej závierky spoločnosti **Slovena a.s. Žilina** (ďalej len „Spoločnosť“), so sídlom 010 01 Žilina, Kysucká cesta 3, IČO 31622259, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa môjho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit som vykonala podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Moja zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti som nezávislá podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre môj audit účtovnej závierky a splnila som aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Som presvedčená, že auditorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého

pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Mojou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky. V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujem odborný úsudok a zachovávam profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujem a posudzujem riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujem a uskutočňujem audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavam audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre môj názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujem sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby som mohla navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotím vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robím záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejem k záveru, že významná neistota existuje, som povinná upozorniť v mojej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať môj názor. Moje závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania mojej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotím celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Môj vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je mojou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo mojimi poznatkami, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdila som, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa môjho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2016 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

V Trenčíne, 31. máj 2017

Ing. Eva Ďuržová

licencia SKAu 205

podpis audítora:

adresa audítora:

Veľkomoravská 44

911 05 Trenčín



V
6.4.14