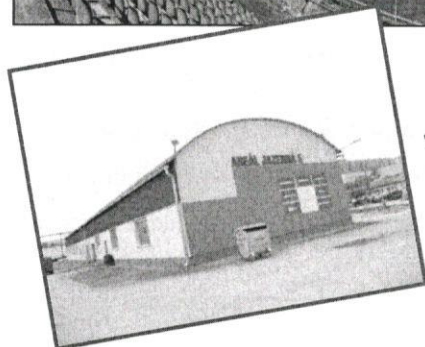
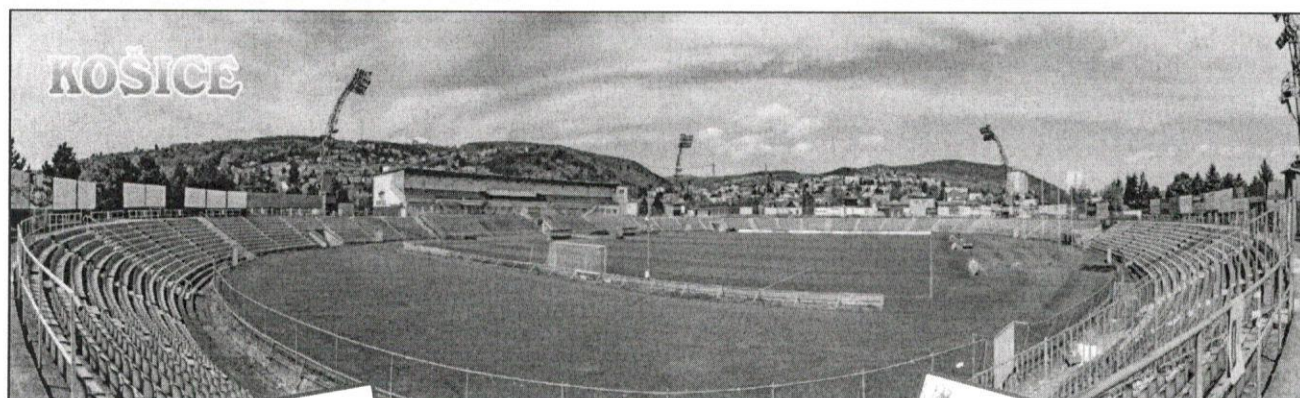
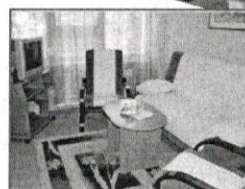
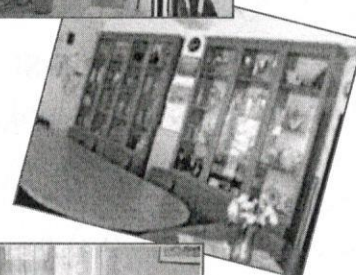
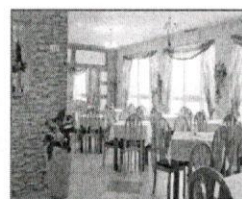


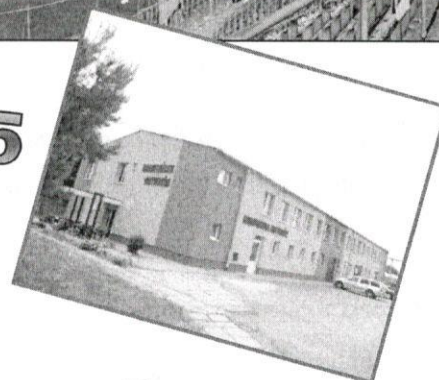


LOKOMOTIVA a.s. Košice

Čermel'ská 1, 040 01 Košice



JAZERNÁ 5



VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2017

29. mája 2018

OBSAH SPRÁVY

OBSAH SPRÁVY	2
1. ÚVOD	3
2. PROFIL A CIELE SPOLOČNOSTI	5
3. ORGÁNY SPOLOČNOSTI	6
4. ORGANIZAČNÉ USPORIADANIE SPOLOČNOSTI	7
5. EKONOMIKA A FINANČNÁ VÝKONNOSŤ	8
A. VÝVOJ HOSPODÁRENIA	8
B. FINANČNÁ SITUÁCIA	11
C. TECHNICKÝ A INVESTIČNÝ ROZVOJ	13
D. ĽUDSKÉ ZDROJE	16
6. SPRÁVA DOZORNEJ RADY ZA ROK 2017	17
7. PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER NA ROK 2018	18
8. NÁVRH NA SHVÁLENIE ROČNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY A NÁVRH NA USPORIADANIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA ZA ROK 2017	20

1. ÚVOD

Vážení akcionári,

5. júna 2017 uplynulo 20 rokov od založenia našej firmy. Majetok našej spoločnosti, pozemky a budovy podľa doteraz platného územného plánu sú určené na športovo - rekreačné využitie. Ich hospodárne a efektívne využívanie je tým značne obmedzené.

V minulom roku sme si schválili podnikateľský zámer na rok 2017. Dnes je čas bilancovania. Podarilo sa nám naplniť plánované ukazovatele výkonnosti merané celkovými výnosmi. Plán predpokladal celkové výnosy vo výške 1 396 320 EUR; skutočné výnosy boli vyššie o sumu 49 046 EUR, plán bol splnený na 103,5 %. Skutočné náklady oproti plánu boli vyššie o 50 180 EUR, čo v percentuálnom vyjadrení predstavuje rovnako 103,5 %. Táto skutočnosť mala priamy vplyv na vývoj efektívnosti, keď plánovaný zisk pred zdanením v objeme 50 000 EUR bol splnený na 129,5 % (64 723 EUR).

V súvislosti so zámermi získať finančné zdroje na ďalší rozvoj sa 24.03.2017 zrealizoval odpredaj nehnuteľnosti – pozemkov o rozlohe 506 m² firme EYE s.r.o. a 10.05.2017 zrealizoval odpredaj nehnuteľnosti – pozemkov o rozlohe 8 811 m² firme Košická investičná s.r.o.. Získané zdroje posilnili našu finančnú pozíciu a vytvorili podmienky pre vykonávanie investičných akcií a opráv na našom majetku. Vytvorili sa tým podmienky pre nárast tržieb, rentability a efektívnosti v prítomnosti, ale hlavne v budúcnosti.

Naše najsilnejšie strediská správa majetku Čermel'ská a Jazerná dosiahli vyššie tržby o 828 EUR, čiže plnenie tržieb bolo na úrovni na 100,3 %. Kapacitné vyťaženie priestorov a plôch k prenájmu bolo cez 95 %. V priebehu roka sme stratili na tržbách v prenájme kvôli dočasnému neobsadeniu uvoľnených priestorov. Nižšie bolo aj využitie hlavného futbalového štadióna s príslušenstvom z dôvodu ukončenia prenájmu s futbalovým klubom FC VSS Košice, a.s.. Na stredisku Jazerná pribudla do prenájmu novo vybudovaná Hala č.3 kolaudačným rozhodnutím dňa 1.3.2017. U novo uzatvorených prenájmov spoločnosť bola nútená ísť s cenou prenájmu nižšie, aby bola konkurencieschopná.

V stredisku Reštaurácia sa objem tržieb z reštauračných činností medziročne zvýšil o 2 936 EUR t.j. o 1,5 %. Je to veľmi ťažká prevádzka a v blízkosti našej reštaurácie sa nachádzajú ďalšie tri reštauračné zariadenia, ktoré vytvárajú silnú konkurenciu na poskytovanie reštauračných služieb.

V stredisku Hotel sa medziročne znížil počet hostí z 5 263 na 4 495, ale počet prenocovaní sa zvýšil z 8 379 na 11 087, t.j. o 32,3 %. Je to z dôvodu dlhodobo ubytovaných hostí. Počet cudzincov sa znížil z 1 218 na 1 025, čo bolo o 193 menej. Vo finančnom vyjadrení boli tržby vyššie o 24 044 EUR. Tejto prevádzke určite pomohol nový kvalitnejší WIFI systém a nový digitálny televízny rozvod.

Pri hodnotení hospodárskych výsledkov si musíme uvedomiť, že v roku 2017 sme pracovali v podobnom podnikateľskom prostredí ako v predchádzajúcich rokoch. Na Slovensku je vysoké daňové zaťaženie a sú vysoké odvody do sociálnej a zdravotných poisťovní.

Otázke upevnenia finančnej stability bola z úrovne predstavenstva a vedenia spoločnosti venovaná značná pozornosť tak ako po minulé roky. Prevádzkové a investičné výdavky boli priebežne regulované vo vzťahu k inkasu tržieb a pohľadávok. Permanentnému manažovaniu podliehali okrem iného aj pohľadávky z obchodného styku na porade s právnikmi raz týždenne a podľa potreby aj častejšie. Pri všetkých nových prenájmoch žiadame vopred kauciu vo výške dvojmesačného nájmu. Vďaka tejto regulácii sa finančné toky vyvíjali bez zásadných výkyvov. Spoločnosť splácala všetky svoje záväzky v plnom rozsahu a včas. Finančná a platobná pozícia spoločnosti je dlhodobo vyvážená. Na tomto stave a vývoji má významný podiel nízka zadlženosť firmy a celková finančná a platobná disciplína.

K 31.12.2017 bola ukončená spolupráca s advokátskou kanceláriou JUDr. Ing. Jančíka z dôvodu ukončenia jeho advokátskej praxe. Od 01.01.2018 sme uzatvorili Zmluvu o poskytovaní právnych služieb s advokátskou kanceláriou JUDr. Jozefa Göbla.

Vážení akcionári,

dovolím si skonštatovať, že dosiahnuté výsledky možno považovať za uspokojivé a primerané vývoju ekonomiky a trhu v tuzemsku.

Dovoľte mi preto poďakovať sa všetkým zamestnancom, členom predstavenstva a dozornej rady za snahu, ktorou sa zasadili za dosiahnuté výsledky.

Dňa 11. februára 2018 zomrel akcionár a člen dozornej rady p. Mikuláš Atanasov. Na záver si uctíme minútou ticha jeho večnú pamiatku. Česť jeho pamiatke.



Ing. Vladimír Hric
predseda predstavenstva

2. PROFIL A CIELE SPOLOČNOSTI

Obchodná spoločnosť LOKOMOTIVA a.s. Košice bola založená 30. apríla 1997, vznik je datovaný zápisom v obchodnom registri dňa 5. júna 1997.

Na zabezpečenie nosných činností jej zakladateľ zabezpečil základný kapitál v podobe vecného vkladu. Hodnota tohto vkladu v čase vzniku spoločnosti predstavovala čiastku 1 817 367 EUR, po ďalšom vklade v nasledujúcom roku bolo základné imanie zvýšené o nepeňažný vklad v sume 560 313 EUR, t.j. na sumu 2 377 680 EUR. Základné imanie tvorili akcie v počte 7 163 EUR v nominálnej hodnote á 331,94 EUR. V súvislosti s prechodom na novú funkčnú menu EURO bola v priebehu roka 2009 realizovaná premena základného imania, pričom za základ bola vzatá premena menovitej hodnoty akcie po zaokrúhlení na 332 EUR. Základné imanie v súčasnom období predstavuje nezmenený počet akcií v nominálnej hodnote 332 EUR, teda celkom hodnotu 2 378 116 EUR.

Akcionárska štruktúra sa oproti minulému roku zmenila; akcionármi sú jedna právnická osoba a tuzemské fyzické osoby.

AKCIONÁRI	STAV K 31.12.2017		STAV K 31.12.2016		STAV K 31.12.2015	
	POČET AKCIÍ	%	POČET AKCIÍ	%	POČET AKCIÍ	%
TJ Lokomotiva Košice	100	1	0	0	0	0
Tuzemské fyzické osoby	7 063	99	7163	100	7163	100
Spolu:	7 163	100	7 163	100	7 163	100

Z portfólia pôvodne vymedzených činností v súčasnosti pretrvávajú tie, ktoré dlhodobo tvoria kostru predmetu činnosti:

- prenájom nehnuteľností, nebytových priestorov a telovýchovných zariadení,
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach,
- reštauračné služby,
- reklamná a propagačná činnosť,
- doplnkové regeneračné a ďalšie doplnkové služby.

Cieľom činnosti akciovej spoločnosti je prostredníctvom vymedzených činností dosahovať každoročný nárast kapacitného vytťaženia existujúcich priestorov, objektov a zariadení, sústavné skvalitňovanie poskytovaných služieb za podmienok primeranej hospodárnosti a efektívnosti. Prioritou musí byť kvalita poskytovaných služieb, dôvera a spokojnosť klientov, čomu venujeme maximálnu pozornosť.

3. ORGÁNY SPOLOČNOSTI

Valné zhromaždenie

Najvyšším orgánom spoločnosti je valné zhromaždenie zložené zo všetkých na ňom prítomných akcionárov. Činnosť a pôsobnosť valného zhromaždenia upravujú stanovy spoločnosti.

Predstavenstvo

Riadenie spoločnosti vykonáva predstavenstvo pod vedením predsedu.

Predstavenstvo pracovalo v zložení:

<i>Ing. Vladimír Hric</i>	predseda predstavenstva
<i>Ing. Dezider Fröhlich</i>	podpredseda predstavenstva
<i>Ing. Ján Kováčik</i>	člen predstavenstva
<i>p. Veronika Kolesárová</i>	člen predstavenstva
<i>Ing. Matej Hric</i>	člen predstavenstva

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom spoločnosti, riadi jej činnosť, zastupuje spoločnosť a rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti s výnimkou rozhodnutí, ktoré sú stanovami vyhradené do pôsobnosti dozornej rady a valného zhromaždenia.

Dozorná rada

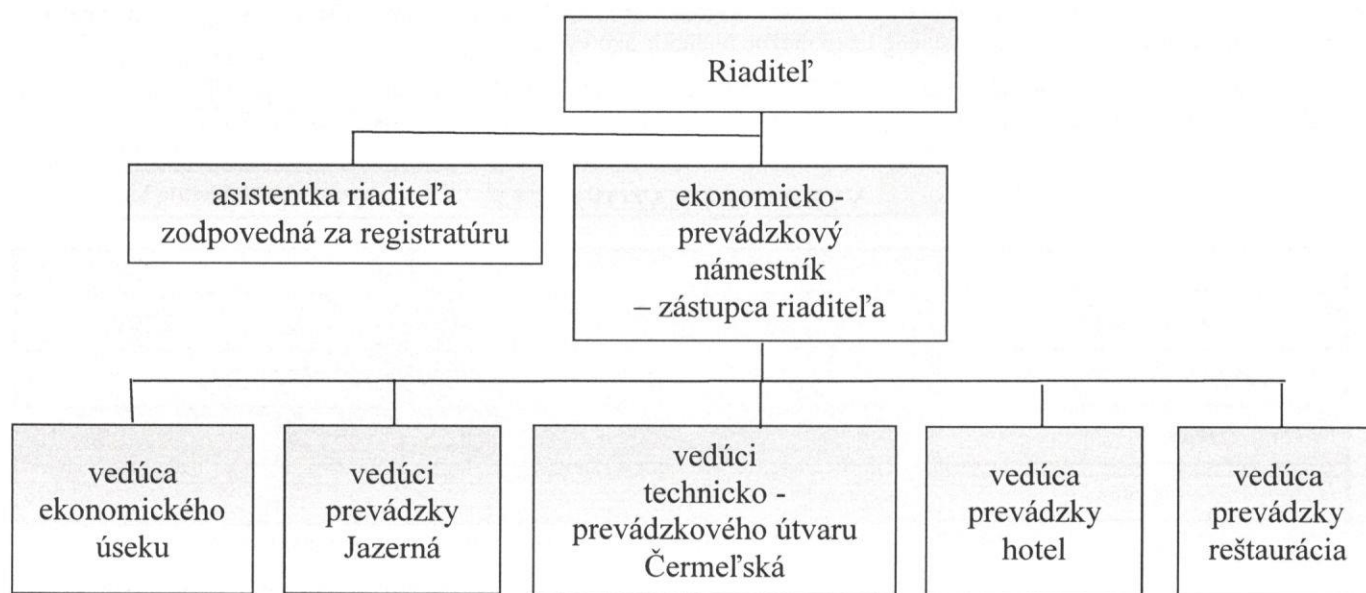
Dozorná rada je kontrolným orgánom akciovej spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti spoločnosti. O výsledkoch informuje valné zhromaždenie.

Dozorná rada pracovala v zložení:

<i>Ing. Tibor Fröhlich</i>	predseda dozornej rady
<i>Ing. Vladimír Marcinko</i>	člen dozornej rady
<i>p. Mikuláš Atanasov</i>	člen dozornej rady

4. ORGANIZAČNÉ USPORIADANIE SPOLOČNOSTI

Organizačné usporiadanie akciovej spoločnosti predstavuje jednoduchý jednostupňový model riadenia. Valnému zhromaždeniu akcionárov a predstavenstvu spoločnosti podlieha vedenie na čele s riaditeľom spoločnosti. Riaditeľ v zmysle platných interných noriem riadi a zodpovedá za riadenie chodu celej spoločnosti. Podliehajú mu nižšie organizačné jednotky – strediská zoskupené podľa lokalizácie a podľa charakteru činnosti. V hodnotenom roku boli strediská dislokované na dvoch miestach v Košiciach, a to v mestskej časti Juh – Jazerná a mestskej časti Sever – Čermeľská.



5. EKONOMIKA A FINANČNÁ VÝKONNOSŤ

A. VÝVOJ HOSPODÁRENIA

V roku 2017 dosiahla akciová spoločnosť LOKOMOTIVA a.s. Košice celkové výnosy vo výške 1 445 365 EUR (2016: 1 327 468 EUR), čo oproti minulému roku znamená nárast o 117 897 EUR, t.j. o 8,9 %. Nárast výnosov ovplyvnil nárast objemu tržieb z predaja tovaru o 897 EUR, tržieb z predaja služieb o 27 809 EUR a ostatných prevádzkových výnosov o 96 114 EUR (tržby z predaja dlhodobého majetku o 95 683 EUR). Pokles zaznamenal objem vlastných aktivovaných výkonov o 6 370 EUR a finančných výnosov o 553 EUR.

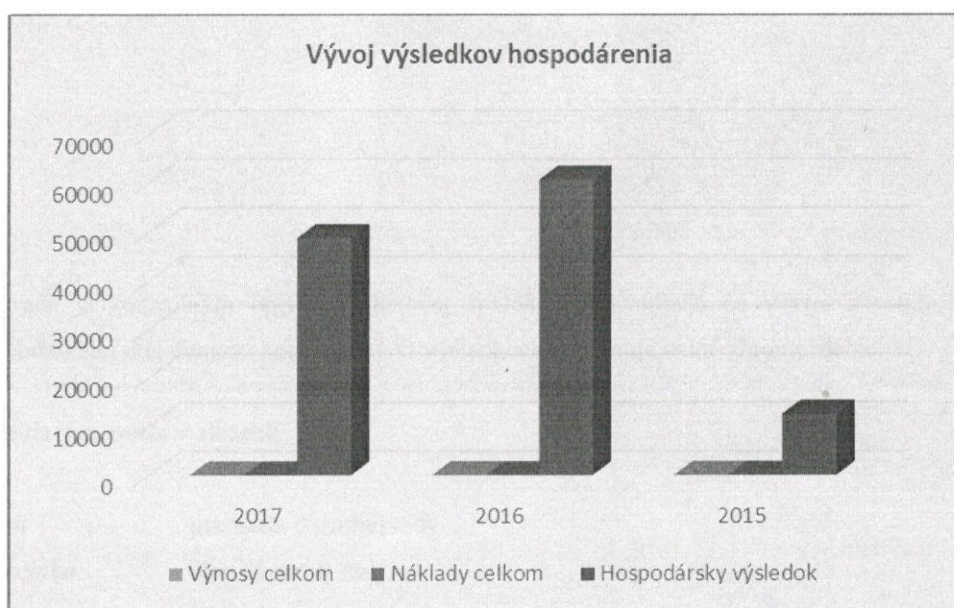
Tržby z nájomného sa oproti predchádzajúcemu roku plnili na 100,3 % a tržby z reštauračných služieb na 101,5 %. Tržby z ubytovacích činností sa oproti predchádzajúcemu roku plnili najlepšie, až na 116,8 %.

Celkové náklady vo výške 1 396 500 EUR (2016: 1 266 696 EUR) s rovnakým obdobím minulého roka stúpili o 129 804 EUR, t.j. o 10,2 %. Ich podiel na výnosoch vyjadrený tzv. centovým ukazovateľom činil 96,62 cent/1 EUR, čo znamená medziročný nárast o 1,20 cent/1 EUR výnosov (rok 2016: 95,42 cent/1 EUR, rok 2015: 98,85 cent/1 EUR). Čo sa týka vývoja nákladov v druhovom členení, tento možno hodnotiť ako vyvážený.

Zisk pred zdanením dosiahol objem 64 723 EUR (rok 2016: 80 759 EUR, rok 2015: 17 028 EUR); čistý bilančný zisk po zdanení za rok 2017 predstavoval sumu 48 865 EUR (rok 2016: 60 772 EUR, rok 2015: 12 598 EUR).

VYBRANÉ UKAZOVATELE

Ukazovateľ	Skutočnosť v EUR		
	2017	2016	2015
Výnosy celkom	1 445 365	1 327 468	1 092 611
Náklady celkom	1 396 500	1 266 696	1 080 013
Hospodársky výsledok	48 865	60 772	12 598



V štruktúre prevádzkových výnosov dominujú dlhodobé tržby z poskytovaných výkonov a služieb externým odberateľom, a to predovšetkým tržby za nájomné, ubytovacie a stravovacie služby. V roku 2017 významne zavážili aj tržby z predaja dlhodobého majetku. Čo sa týka medziročného vývoja na celkovom náraste výkonov sa najvyššou mierou podieľal nárast tržieb z predaja dlhodobého majetku. Faktory, ktoré tento vývoj spôsobili sme komentovali v úvodnej časti tejto správy.

<i>Štruktúra výnosov podľa činnosti</i>	Skutočnosť v %		
	2017	2016	2015
<i>Tržby za nájomné vrátane súvisiacich služieb</i>	26,3	28,5	35,5
<i>Tržby z ubytovania a súvisiacich služieb</i>	12,6	11,8	16,1
<i>Tržby zo stravovacích služieb</i>	14,8	15,7	19,1
<i>Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu</i>	42,6	39,2	20,6
<i>Výnosy z príspevkov – dotácií na krytie nákladov súvisiacich so ZPS</i>	2,8	3,3	4,1
<i>Tržby rehabilitačno - regeneračného centra</i>	0	0	0
<i>Tržby z reklamných aktivít</i>	0	0	0,5
<i>Parkovanie</i>	0	0	0
<i>Ostatné prevádzkové výnosy</i>	0,9	1,5	4,1

Vývoj nákladových položiek podľa druhov vo vzťahu k vývoju výnosov možno hodnotiť ako vyvážený. V štruktúre nákladov bol zaznamenaný medziročný nárast percentuálneho podielu na celkových nákladoch v nákladových druhoch – spotreba materiálu, energie, predaný tovar, nakupované služby, odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku, zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu.

<i>Štruktúra nákladov podľa druhového členenia</i>	Skutočnosť v %		
	2017	2016	2015
<i>Spotreba materiálu, energie, predaný tovar</i>	19,1	18,7	21,2
<i>Nakupované služby</i>	21,1	19,5	8,9
<i>Mzdové náklady vrátane odmien členom orgánov spoločnosti</i>	30,0	31,2	34,1
<i>Zákonné sociálne poistenie a náklady</i>	11,3	11,4	12,7
<i>Dane a poplatky</i>	2,5	2,7	3,5
<i>Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku</i>	10,9	10,5	12,0
<i>Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu</i>	2,9	2,8	5,5
<i>Ostatné prevádzkové náklady</i>	1,0	1,4	1,5
<i>Finančné náklady</i>	0,1	0,2	0,2
<i>Splatná a odložená daň z príjmov</i>	1,1	1,6	0,4

Dosiahnutý výsledok hospodárenia je odrazom vyššie uvedených ukazovateľov. Brutto výsledok pred zdanením predstavoval objem 64 722,95 EUR (rok 2016: 80 759,23 EUR), tento po transformácii o pripočítateľné a odpočítateľné položky stúpol na základ dane v sume 97 462,37 EUR (rok 2016: 98 384,97 EUR). Po premietnutí splatnej a odloženej dane disponibilný zisk dosiahol sumu 48 865,30 EUR (rok 2016: 60 771,93 EUR).

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT v skrátenej forme

		v EUR		
		2017	2016	2015
*	Čistý obrat (časť účt. triedy 6 podľa zákona)	699 340	670 634	698 915
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 445 095	1 326 645	1 092 418
I.	Tržby z predaja tovaru	15 096	14 199	14 160
III.	Tržby z predaja služieb	684 244	656 435	684 755
V.	Aktivácia	18 220	24 590	49 017
VI.	Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	615 755	520 072	224 681
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	111 780	111 349	119 805
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 378 635	1 244 806	1 073 981
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	12 734	12 073	11 924
B.	Spotreba materiálu, energie a ostat. neskladovateľných dodávok	253 248	224 928	217 059
D.	Služby (účtovná skupina 51)	295 062	247 529	96 539
E.	Osobné náklady	576 862	539 690	505 429
F.	Dane a poplatky	35 051	34 632	37 505
G.	Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	151 931	133 557	129 722
H.	Zostatková cena predaného DM a predaného materiálu	40 188	34 989	59 453
I.	Opravné položky k pohľadávkam	1 784	2 664	3 698
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	11 775	14 744	12 652
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	66 460	81 839	18 437
*	Pridaná hodnota	156 516	210 694	422 410
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu	270	823	193
XI.	Výnosové úroky	264	686	193
**	Náklady na finančnú činnosť spolu	2 007	1 903	1 602
N.	Nákladové úroky	12	0	0
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 911	1 848	1 602
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 737	-1 080	-1 409
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	64 723	80 759	17 028
R.	Daň z príjmov	15 858	19 987	4 430
R.1.	Daň z príjmov splatná	20 517	21 818	4 626
2.	Daň z príjmov odložená	-4 659	-1 831	-196
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	48 865	60 772	12 598

B. FINANČNÁ SITUÁCIA

Aktíva - netto /v EUR/	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
A. Neobežný majetok	2 976 956	3 077 432	2 819 456
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
A.II. Dlhodobý hmotný majetok	2 433 503	2 519 251	2 341 066
A.III. Dlhodobý finančný majetok	543 453	558 181	478 390
B. Obežný majetok	190 455	141 169	321 977
B.I. Zásoby	11 523	11 092	10 988
B.II. Dlhodobé pohľadávky (odložená daň pohľadávka)	4 630	4 971	6 226
B.III. Krátkodobé pohľadávky	37 071	46 774	49 423
B.IV. Krátkodobý finančný majetok	0	0	0
B.V. Finančné účty	137 231	78 332	255 340
C. Časové rozlíšenie	2 428	1 703	1 728

SPOLU MAJETOK	3 169 839	3 220 304	3 143 161
----------------------	------------------	------------------	------------------

Pasíva /v EUR/	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
A. Vlastné imanie	2 987 320	2 970 081	2 956 432
A.I. Základné imanie	2 378 116	2 378 116	2 378 116
A.III. Ostatné kapitálové fondy	74 964	74 964	74 964
A.IV. Zákonné rezervné fondy	39 954	33 876	32 616
A.VI. Oceňovacie rozdiely z precenenia	401 399	416 050	451 835
A.VII. Výsledok hospodárenia minulých rokov	44 022	6 303	6 303
A.VIII. Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	48 865	60 772	12 598
B. Záväzky	140 546	206 721	141 286
B.I. Dlhodobé záväzky	23 604	27 878	30 248
B.II. Dlhodobé rezervy	0	0	0
B.III. Dlhodobé bankové úvery	0	0	0
B.IV. Krátkodobé záväzky	107 251	164 176	89 776
B.V. Krátkodobé rezervy	9 691	14 667	21 262
B.VI. Bežné bankové úvery	0	0	0
B.VII. Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0
C. Časové rozlíšenie	41 973	43 502	45 443

SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	3 169 839	3 220 304	3 143 161
---------------------------------------	------------------	------------------	------------------

Celkové aktíva spoločnosti oproti minulému obdobiu klesli o 50 465 EUR, pričom stále aktíva sa znížili o sumu 100 476 EUR, obežné aktíva sa zvýšili o čiastku 49 286 EUR, pričom v ich štruktúre bol zaznamenaný pokles krátkodobých pohľadávok v sume 9 703 EUR. Finančné účty sa zvýšili o 58 899 EUR. Ostatné – prechodné položky aktív sa zvýšili o sumu 529 EUR.

Pokles stálych aktív ovplyvnili nižšie investičné aktivity – obstaranie dlhodobého majetku v objeme 106 371 EUR (v roku 2016 v objeme 346 673 EUR). Ich financovanie spoločnosť zabezpečovala výlučne z vlastných zdrojov –

odpisy v sume 151 931 EUR, z voľných finančných zdrojov tvorených formou zisku v sume 48 865 EUR a z finančných účtov.

Spoločnosť vlastní podielové listy v Slovenskej sporiteľni, a.s.. Počet podielov ku koncu obdobia bol vo finančnom vyjadrení 74 995 EUR.

Vo vzťahu k realizovaným činnostiam aj naďalej evidujeme a vykazujeme klesajúci objem pohľadávok z obchodného styku. Vedenie spoločnosti tejto kategórii majetku venovalo náležitú pozornosť po celý rok a s prispením advokátskej kancelárie JUDr. Ing. Jančíka sa podarilo ich stav znižovať. Medziročné zníženie bolo o 9 703 EUR (v roku 2016 o 2 649 EUR, v roku 2015 o 34 284 EUR). Pohľadávky sú vymáhané súdnou cestou a následne príkazom na začatie exekúcie, ktoré sú však časovo zdĺhavé a finančne nákladné. Najvyšší objem pohľadávok ku koncu obdobia sme evidovali voči Chemkostavu, a.s. Michalovce za ubytovacie služby.

Spoločnosť má poistený majetok jednou z tuzemských poisťovacích spoločností; ročné náklady poistného predstavujú čiastku 8 348 EUR.

V štruktúre zdrojov krytia celkový pokles bol o 50 465 EUR. Vlastné imanie sa zvýšilo o 17 239 EUR, záväzky klesli o 66 175 EUR za súčasného poklesu prechodných zdrojov na účtoch časového rozlíšenia pasív v sume 1 529 EUR.

Na účtoch časového rozlíšenia pasív dominantnú časť tvoria zostatky prijatých dotácií na obstaranie dlhodobého majetku v minulých rokoch.

Podľa vybraných kritérií finančnej stability môžeme hodnotiť celkové zadĺženie spoločnosti priaznivo; celková zadĺženosť spoločnosti predstavuje 5,8 % (rok 2016: 7,8 %, rok 2015: 5,9 %). Krytie spoločnosti vlastnými prostriedkami predstavuje 94,2 % (rok 2016: 92,2 %, rok 2015: 94,1 %). Vysoké krytie majetku vlastnými zdrojmi a nízke zadĺženie sú garanciou stabilnej finančnej situácie.

Zo vzťahu pomeru vlastného kapitálu k dlhodobému majetku spoločnosť vykazuje prekapitalizáciu v sume 10 364 EUR (rok 2016: -107 351 EUR; rok 2015: 136 976 EUR).

Priaznivé sú aj ostatné ukazovatele finančnej analýzy, ukazovatele likvidity vysoko prekračujú odporúčané limity. Ukazovatele aktivity a rentability sú oproti roku 2016 bez výrazných výkyvov. Akciová spoločnosť za rok 2017 dosiahla rentabilitu výnosov 3,38 % (rok 2016: 4,58 %, rok 2015: 1,15 %).

C. TECHNICKÝ A INVESTIČNÝ ROZVOJ

Najvýznamnejšie investície v roku 2017

V investičných zámeroch na rok 2017 akciová spoločnosť uvažovala s investíciami v objeme 92 350 EUR (rok 2016: 223 940 EUR, rok 2015: 231 070 EUR), v skutočnosti objem investícií v roku 2017 činil 106 371 EUR (rok 2016: 346 673 EUR, rok 2015: 137 041 EUR). Z plánovaných akcií neboli realizované všetky akcie, a to z dôvodu zmeny priorit vynútených prevádzkovými okolnosťami.

Najvýznamnejšie realizované investície - **technické zhodnotenie** bolo prevedené na:

- sociálnej a spoločenskej budove na Čermel'skej (vonkajší prístrešok pri malej zasadačke a plynový kondenzačný kotol pre vykurovanie priestorov firmy CONEX – TRADE, s.r.o. Košice) v hodnote 7 629 EUR
- pohostinstve Čermel' (elektrický kotol na vykurovanie) v hodnote 2 070 EUR
- **obstarané boli:**
- solárne kolektory s inštalovaným výkonom 18 kW na Čermel'skej na ohrev vody a kúrenie v hodnote 34 614 EUR
- pozemky na prístupovej ceste na Jazernej o rozlohe 374 m² v hodnote 7 539 EUR
- reklama, svetelný LED panel na označenie prevádzok hotel a reštaurácia v hodnote 3 131 EUR
- nábytok v hodnote 7 883 EUR
- meracie prístroje v hodnote 770 EUR
- počítač s tlačiarňou v hodnote 825 EUR
- vysávač na lístie v hodnote 332 EUR
- chladničky v hodnote 810 EUR
- malé lešenie v hodnote 250 EUR
- WIFI a televízne rozvody na hotel v hodnote 12 108 EUR
- televízory, DVD prijímač v hodnote 1 741 EUR
- traktor s príslušenstvom v hodnote 21 343 EUR
- drvič konárov v hodnote 1 242 EUR
- polievacia súprava v hodnote 745 EUR
- malotraktor v hodnote 2 667 EUR
- 672 EUR boli vynaložené na ukončenie investície skladovej haly č. 3 na Jazernej 5 so začiatkom výstavby v roku 2015. Skolaudovaná a zaradená do majetku bola v sume 247 192 EUR dňa 02.03.2017.

Obstaraný dlhodobý majetok spolu 106 371 EUR.

Úbytok dlhodobého majetku predstavuje odpredaj pozemkov v obstarávacej cene 25 622 EUR, odpredaj prebytočného majetku v obstarávacej cene 56 881 EUR (v zostatkovej cene 14 566 EUR). Z dôvodu opotrebovania bol vyradený dlhodobý majetok vo výške 1 478 EUR (v zostatkovej cene 0 Eur).

Úbytok dlhodobého majetku spolu je 83 981 EUR.

Najvýznamnejšie položky opráv v roku 2017

Na opravu a udržiavanie bola vynaložená celková čiastka 199 083 EUR, z toho:

1. opravy budov a stavieb - bežné v hodnote 7 480 EUR
2. opravy budov a stavieb - plánované v hodnote 191 603 EUR, z toho opravy:
 - reštaurácie BARBAR (kompletná oprava strechy a fasády) v hodnote 48 358 EUR
 - predajne GURU hokej (kompletná oprava skladových priestorov z vnútra a z vonku) v hodnote 28 322 EUR
 - kancelárií a chodby v AB budove na 1. poschodí v hodnote 18 970 EUR
 - komunikácií v okolí haly č. 3 na Jazernej (asfaltárske práce) v hodnote 15 504 EUR
 - vnútorných priestorov nájomcu firmy ROBKERK (zmena účelu využitia na cukráreň) v hodnote 11 221 EUR
 - priestorov v AB budove na Jazernej (zmena účelu využitia na ubytovňu) v hodnote 10 142 EUR
 - schodov a fasády krytej tribúny v hodnote 5 976 EUR
 - recepcie hotela v hodnote 5 396 EUR
 - dlažby schodišťa basketbalovej haly v hodnote 3 680 EUR
 - kancelárií a sociálnych zariadení v budove TSM v hodnote 1 800 EUR
 - sociálnych zariadení a schodov v pohostinstve Čermel' v hodnote 1 761 EUR
 - opravy a udržiavanie strojov, prístrojov a zariadení v hodnote 5 795 EUR
(v tom oprava slnečných kolektorov po živelnnej pohrome v čiastke 4 410 EUR, uhradenej poisťovňou)
 - opravy a udržiavanie áut v hodnote 1 493 EUR
 - opravy a údržby ostatné v hodnote 3 655 EUR
 - výmena nákladného výťahu v reštaurácii v hodnote 7 880 EUR
 - výmena zábradlia na schodisku hotela v hodnote 2 970 EUR
 - výmena vodovodnej prípojky po poruche na Čermel'skej v hodnote 1 678 EUR
 - výmena klimatizačnej jednotky u riaditeľa a na sekretariáte v hodnote 1 200 EUR
 - spevnenie konštrukcie skladu na Jazernej v hodnote 2 633 EUR
 - orez stromov na Čermel'skej v hodnote 2 500 EUR
 - asfaltárske práce v dvore nájomcu Finančná správa v hodnote 2 042 EUR



- demontáž svietidiel zo stožiarov umelého osvetlenia hlavného futbalového štadióna
v počte 96 ks v hodnote 850 EUR
- vymaľovanie izieb hotela v hodnote 3 709 EUR
- revízie zariadení v hodnote 4 068 EUR

D. ĽUDSKÉ ZDROJE

Skutočný počet zamestnancov k 31. 12. 2017 bol 37 (rok 2016: 38), z toho 2 riadiaci pracovníci. Z celkového počtu zamestnancov predstavoval počet žien 60 %, t.j. 22 osôb. Súčasné personálne obsadenie zodpovedá zámerom v personálnej politike a platnému organizačnému členeniu firmy.

Základným a hlavným cieľom personálnej politiky je stabilizácia kľúčových zamestnancov a získavanie kvalifikovaných pracovníkov na uvoľnené pozície.

Spoločnosť prevádzkovala 4 chránené dielne a 1 chránené pracovisko, z toho 4 na Čermel'skej ulici a 1 na Jazernej ulici. V chránených dielnach a na chránenom pracovisku spoločnosť zamestnávala 13 zamestnancov so zníženou pracovnou schopnosťou.

Pre porovnanie celkového stavu v oblasti personalistiky predkladáme nasledovný prehľad:

	2017	2016	2015
Priemerný evidenčný počet zamestnancov vo fyzických osobách	38,9	36,6	37,4
Skutočný počet zamestnancov k 31.12. vo fyzických osobách	37	38	36

Vo vzťahu k predmetu realizovaných činností možno kvalifikačnú štruktúru považovať za vyváženú. Počet zamestnancov s vysokoškolským vzdelaním v súčasnosti predstavuje 19 % z celkového počtu zamestnancov. Vyvážený počet tvoria zamestnanci s úplným stredným vzdelaním 27 % a skupina zamestnancov so stredným vzdelaním 48 %. Zvyšnú skupinu 6 % tvoria ostatní zamestnanci.

V oblasti starostlivosti o zamestnancov bol sociálny program orientovaný predovšetkým na splnenie zákonných povinností voči zamestnancom na poli ochrany zdravia a bezpečnosti, sociálnej starostlivosti, stravovania a vzdelávania. Išlo predovšetkým o zabezpečenie stravovania zamestnancov, činnosti na úseku regenerácie pracovnej sily, zabezpečenie povinných zdravotných prehliadok a sociálneho programu. Už tradíciou sa stala organizácia osláv MDD a Mikuláša pre deti našich zamestnancov.

Náklady spojené so starostlivosťou o zamestnancov boli kryté jednak z nákladov vo výške 19 363 EUR (náhrada za nemoc, náhrada za nepracovný úraz, stravovanie zamestnancov, náklady na ochranné pomôcky, starostlivosť o zdravie zamestnancov, školenie zamestnancov, odstupné a odchodné, odmeny z príležitosti pracovného a životného jubilea) a čerpaním prostriedkov zo sociálneho fondu vo výške 3 991 EUR.

Vzdelávanie zamestnancov bolo zabezpečované externe - formou školení, prednášok a seminárov.

6. SPRÁVA DOZORNEJ RADY ZA ROK 2017

Dozorná rada pracovala v roku 2017 v tomto zložení:

- Ing. Tibor Fröhlich, predseda,
- p. Mikuláš Atanasov, člen,
- Ing. Vladimír Marcinko, člen.

Dňa 11. 02. 2018 nás navždy opustil člen dozornej rady, p. Mikuláš Atanasov. Akceptujúc túto pre nás túto zarmucujúcu skutočnosť Dozorná rada v zmysle stanov spoločnosti a štatútu Dozornej rady pracovala naďalej v zložení:

- Ing. Tibor Fröhlich, predseda,
- Ing. Vladimír Marcinko, člen.

Činnosť dozornej rady sa riadila podľa Stanov akciovej spoločnosti, podľa Štatútu dozornej rady a.s. a podľa platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Predstavenstvo pravidelne informovalo dozornú radu o výsledkoch hospodárenia za uplynulé obdobie. Dozorná rada v priebehu roka 2017 preverovala a hodnotila výsledky hospodárenia a.s. a zároveň k nim zaujímala stanoviská a odporúčania.

Dozorná rada prerokovala a posudzovala výsledky hospodárenia v priebehu roka 2017 z predkladanej dokumentácie. Pri kontrole hospodárenia spoločnosti sa dozorná rada zamerala predovšetkým na hodnotenie finančnej a celkovej ekonomickej situácie spoločnosti.

V roku 2017 dozorná rada nezaznamenala žiadne porušenie stanov spoločnosti. Dozorná rada prerokovala záverečnú dokumentáciu o hospodárení spoločnosti LOKOMOTIVA a.s. Košice:

- správu predstavenstva o hodnotení hospodárskych výsledkov za rok 2017,
- účtovnú závierku podnikateľov v podvojnom účtovníctve zostavenú k 31.12. 2017,

Dozorná rada prerokovala účtovnú závierku a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia a na základe toho konštatovala:

- nezistila nedostatky účtovnej závierky, či už po formálnej alebo vecnej stránke,
- a tak isto ani nedostatky v rámci všeobecne platných predpisov a stanov spoločnosti, ktoré by bránili schváleniu účtovnej závierky.

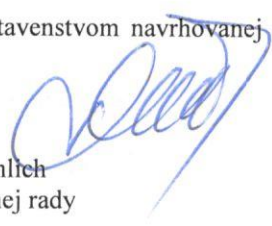
Dozorná rada týmto zároveň vyslovuje uznanie predstavenstvu a manažmentu spoločnosti za úspešné vedenie spoločnosti a za dosiahnutie pozitívnych hospodárskych výsledkov.

Na základe uvedeného dozorná rada valnému zhromaždeniu odporúča:

- schváliť návrh predstavenstva na účtovnú závierku 2017,
- schváliť predložený návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2017 v predstavenstvom navrhovanej podobe.

V Košiciach 29. mája 2018

Ing. Tibor Fröhlich
predseda dozornej rady



7. PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER NA ROK 2018

Slovenská ekonomika by mala vzrásť v roku 2018 asi o 4,3 %, inflácia má byť na úrovni 2,4 % a nominálne mzdy majú vzrásť o 5,1 %.

Stredisko správa majetku Jazerná za prvé štyri mesiace dosahuje tržby nižšie v porovnaní s minulým rokom, zatiaľ na úrovni 99,7 % a stredisko prenájom majetku Čermel'ská zatiaľ na úrovni až 85,7 %. V stredisku hotel sme dosiahli za prvé štyri mesiace tržby vo výške 63 884 EUR, vyššie oproti minulému roku až o 19 529 EUR. V stredisku reštaurácia zatiaľ prekračujeme výšku tržieb z minulého roka, sú vyššie o 12 369 EUR, na úrovni 121,1 %.

Futbalový štadión s príslušenstvom sme prenajali občianskemu združeniu Futbalový klub Košice – Barca do 30.06.2018. Po tomto termíne má záujem o prenájom štadióna novovzniknutý futbalový klub FC Košice a.s. s dňom vzniku 12.05.2018. Dňa 1. septembra 2018 sa uskutoční na našom štadióne cirkevná akcia Blahorečenie Anky Kolesárovej, na ktorej sa očakáva až 30 000 veriacich.

V roku 2018 plánujeme výnosy vo výške 808 780 EUR, náklady vo výške 989 480 EUR a výsledok hospodárenia – stratu vo výške 180 700 EUR. Výnosy plánujeme nižšie oproti minulým rokom z dôvodu, že neplánujeme odpredať nehnuteľnosti.

Tomuto cieľu prispôsobíme aj investičné zámery.

Najvýznamnejšie investičné akcie budú tvoriť :

- obstaranie zavlažovacieho systému hlavného futbalového ihriska v hodnote 22 000 EUR
- obstaranie elektrických prípojok (kolkáreň, BARBAR, stolárska dielňa, ROBKERK) v hodnote 15 000 EUR
- rekonštrukcia v AB budove na ubytovni na Jazernej v hodnote 11 000 EUR
- vyregulovanie vykurovacieho systému v AB budove v hodnote 10 000 EUR
- rekonštrukcia v Hale č. 1 na Jazernej v hodnote 7 000 EUR
- zriadenie prípojky vody do AB budovy na Jazernej v hodnote 5 000 EUR
- rekonštrukcia chodby pri reštaurácii v AB budove v hodnote 4 700 EUR
- oploenie zásobníka plynu na Jazernej v hodnote 4 000 EUR
- zhotovenie nadjazdu na oval pri budove Robkerku v hodnote 3 000 EUR
- rozšírenie strechy na TSM budove v hodnote 2 700 EUR
- nákup pračiek - 2 ks v hodnote 1 400 EUR.

V pláne opráv a údržby budú realizované položky, a to v súlade s vecným a časovým harmonogramom.

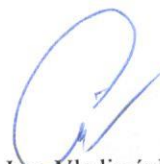
Najvýznamnejšie akcie budú tvoriť :

- údržba vozového parku v hodnote 3 600 EUR
- údržba ihriska (piesok, hlina, hnojivo, osivo) v hodnote 2 500 EUR
- odstránenie nedostatkov kontroly elektrevízií v hodnote 2 000 EUR
- údržba areálu (posypová soľ, benzín, náradie) v hodnote 1 500 EUR
- oprava TV rozvodu na hoteli v hodnote 1 000 EUR
- nákup náradia pre zámočníka v hodnote 1 000 EUR
- nákup náradia pre vodára v hodnote 1 000 EUR
- nákup kvetinovej výzdoby v areáli v hodnote 500 EUR
- nákup materiálu na vianočnú výzdobu (stromčeky, zemina, výzdoba) v hodnote 200 EUR

V súčasnosti spoločnosť eviduje 37 zamestnancov. Nových zamestnancov, pokiaľ je to možné, zamestnávame na základe výberu organizovanom ÚPSVaR v Košiciach.

Nesmieme zabudnúť venovať sa problémom hospodárenia dcérskej spoločnosti LOKOMOTIVA DEDINKY a.s., kde naša spoločnosť má majoritný podiel. V súčasnej dobe dcérska spoločnosť pokračuje v prenájme svojho majetku s nájomcom firmou LAURA TRADE SK s.r.o. do 30.06.2018. Predstavenstvo LOKOMOTIVA DEDINKY a.s. taktiež rozhodlo aj o možnosti jednotlivého odpredaja nehnuteľnosti tejto spoločnosti.

Verím, že naše predsavzatia naplníme k našej spokojnosti za aktívnej účasti všetkých zamestnancov a členov orgánov.



Ing. Vladimír H r í c
predseda predstavenstva

8. NÁVRH NA SHVÁLENIE ROČNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY A NÁVRH NA USPORIADANIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA ZA ROK 2017

Predstavenstvo akciovej spoločnosti s prihliadnutím na závery a správu audítora k účtovnej závierke za rok 2017, ako aj stanoviska dozornej rady k tejto účtovnej závierke predkladá valnému zhromaždeniu návrh:

- 1) Schváliť účtovnú závierku za rok, ktorý sa skončil k 31. 12. 2017
- 2) Usporiadať výsledok hospodárenia takto:

Čistý zisk po zdanení za rok 2017 predstavuje čiastku 48 865,30 EUR

- v zmysle stanov článok XVII, bod 2 vykonať prídely do zákonného rezervného fondu v čiastke 4 887,00 EUR
- čiastku 500,00 EUR použiť na prídely do sociálneho fondu
- čiastku 43 478,30 EUR do nerozdeleného zisku minulých rokov.
- čiastku 16 474,90 EUR (zisk z roku 2016 v čiastke 16 474,90 EUR) na výplatu dividend pre akcionárov (2,30 EUR/akcia)

V Košiciach dňa 23. apríla 2018



Predstavenstvo LOKOMOTÍVA a.s. Košice