



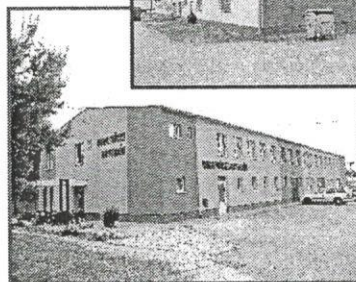
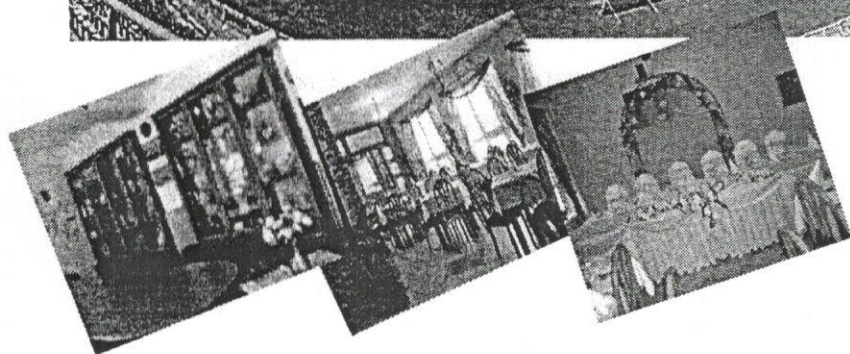
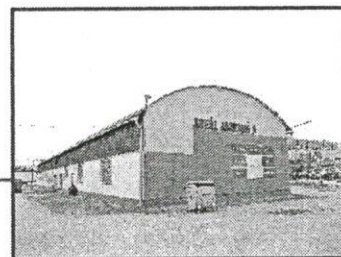
**LOKOMOTIVA a. s. Košice**

**Čermel'ská 1, 040 01 Košice**

**Čermel'ská 1**



**Jazerná 5**



# VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2015

**13. júna 2016**



---

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	12
C. TECHNICKÝ A INVESTIČNÝ ROZVOJ	14
D. ĽUDSKÉ ZDROJE	16
6. SPRÁVA DOZORNEJ RADY ZA ROK 2015	17
7. SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE ZA ROK 2015	18
8. PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER NA ROK 2016	19
9. NÁVRH NA SCHVÁLENIE ROČNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY A NÁVRH NA USPORIADANIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA ZA ROK 2015	22



## 1. ÚVOD

### Vážení akcionári,

v minulom roku sme si schválili podnikateľský zámer na rok 2015. Vzhľadom na vývoj ekonomiky sme predpokladali stagnujúce výnosy, nižšie oproti minulému roku o 7 805 EUR. Dnes je čas bilancovania a konštatovania, že naše predpoklady sa nenaplnili. Podarilo sa nám naplniť plánované ukazovatele výkonnosti merané celkovými výnosmi. Plán predpokladal celkové výnosy vo výške 1 076 030 EUR; skutočné výnosy boli vyššie o sumu 16 581 EUR, plán bol splnený na 101,5 %. Negatívom je, že skutočné náklady oproti plánu boli vyššie o 41 982 EUR, plán bol splnený na 104 %. Táto skutočnosť mala priamy vplyv na vývoj efektívnosti, keď plánovaný zisk pred zdanením v objeme 38 000 EUR bol splnený iba na 44,8 % (17 028 EUR).

V súvislosti so zámermi získať finančné zdroje na ďalší rozvoj sa v júli 2015 zrealizoval odpredaj nehnuteľnosti – pozemkov o rozlohe 4 168 m<sup>2</sup> s obstarávacími nákladmi, súvisiacich s investičnou akciou „Košice - Výstavba ubytovania pre športovcov apartmánového typu“. Získané zdroje posilnili našu finančnú pozíciu a vytvorili podmienky pre vykonanie investičných akcií a opráv na našom majetku. Vytvorili podmienky pre nárast tržieb, rentability a efektívnosti v budúcnosti.

Naše najsilnejšie strediská správa majetku Čermeľská a Jazerná dosiahli nižšie tržby oproti predchádzajúcemu roku, menej o 5 448 EUR. Kapacitné vytťaženie priestorov a plôch k prenájmu bolo cez 95 %. V priebehu roka sme stratili na tržbách z tejto činnosti na stredisku Čermeľská z dôvodu úpravy – zníženia cien za prenájom športových plôch pre MFK Košice a.s., (od 1. júla 2015 FC VSS Košice, a.s.) 7 870 EUR a dočasného neobsadenia uvoľnených priestorov. Na stredisku Jazerná to bolo zapríčinené stavebnými úpravami v ubytovni v AB budove. U novo uzatvorených prenájmov sme boli nútení ísť s cenou prenájmu nižšie, aby sme boli konkurencieschopný.

V stredisku Reštaurácia sa objem tržieb z reštauračných činností medziročne zvýšil o 6 227 EUR, t.j. o 3,3 %. S dosiahnutým ziskom vo výške 4 489 EUR nemôžeme byť spokojný, ale je lepší oproti minulému roku o 1 844 EUR. V blízkosti našej reštaurácie sa nachádzajú ďalšie tri reštauračné zariadenia, ktoré vytvárajú silnú konkurenciu na poskytované služby.

V stredisku Hotel sa medziročne zvýšil počet prenocovaní o 1 005, t.j. o 11 %. Vo finančnom vyjadrení boli tržby vyššie o 24 710 EUR. Pomohlo nám organizovanie medzinárodného motocyklového podujatia Šesťdňová v Košiciach, keď v našom hoteli boli dlhodobo ubytovaní a stravovali sa nemeckí pretekári.

Pri hodnotení hospodárskych výsledkov si musíme uvedomiť, že v roku 2015 sme pracovali v podobnom podnikateľskom prostredí ako v predchádzajúcich dvoch rokoch. Vtedy štát a mesto Košice, aby zvýšili svoje príjmy, zaťažili nás podnikateľov vyššími daňami, odvodmi do fondov, daňou z nehnuteľnosti a pod..



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 pohľadávky z obchodného styku na porade s právnikmi raz týždenne a podľa potreby aj častejšie. Pri všetkých nových prenájdoch 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.

Dňa 09. 12. 2015 na základe protokolu o vykonaní funkčnej skúšky sme uviedli do prevádzky zariadenie na výrobu elektriny zo slnečnej energie s inštalovaným výkonom 9,945 kW na streche budovy TSM na Čermeľskej. Predpokladané množstvo vyrobenej elektriny za kalendárny rok je 10 MWh. Podobné zariadenie chceme vybudovať aj na Jazemej.

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.

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 nepenažný 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 nezmenila; akcionármi sú tuzemské fyzické osoby.

AKCIONÁRI	STAV K 31.12.2015		STAV K 31.12.2014		STAV K 31.12.2013	
	POČET AKCIÍ	%	POČET AKCIÍ	%	POČET AKCIÍ	%
Tuzemské fyzické osoby	7 163	100	7163	100	7163	100
<b>Spolu:</b>	<b>7 163</b>	<b>100</b>	<b>7 163</b>	<b>100</b>	<b>7 163</b>	<b>100</b>

Z portfólia pôvodne vymedzených činností v súčasnosti pretrvávajú tie, ktoré dlhodobo tvoria kosru 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 vyťaženia 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.



### 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

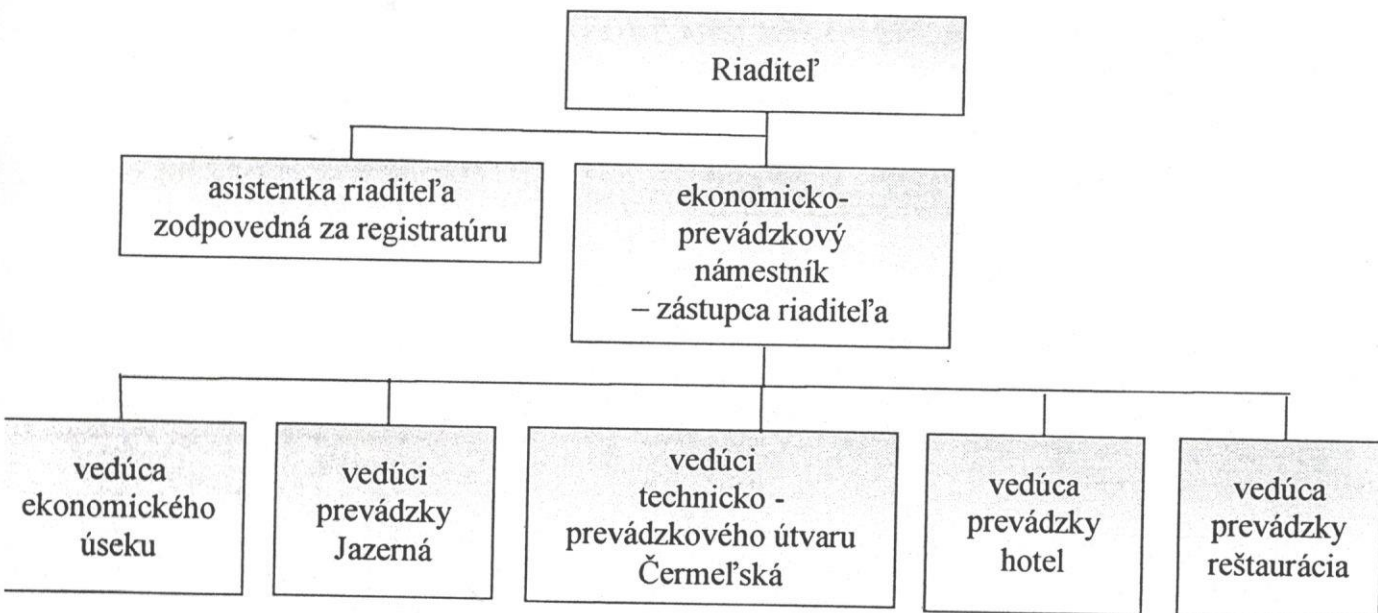
Dozorná rada je kontrolným orgánom akciovej spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti spoločnosti. O výsledkoch informuje valné zhromaždenie.

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 2015 dosiahla akciová spoločnosť LOKOMOTIVA a.s. Košice celkové výnosy vo výške 1 092 611 EUR (2014: 1 039 516 EUR), čo oproti minulému roku znamená nárast o 53 095 EUR, t.j. o 5,1 %. Nárast výnosov ovplyvnil nárast objemu tržieb z predaja služieb o 32 583 EUR a ostatných prevádzkových výnosov o 49 247 EUR (tržby z predaja dlhodobého majetku o 64 263 EUR). Pokles zaznamenali tržby z predaja tovaru o 4 704 EUR, objem vlastných aktivovaných výkonov o 23 899 EUR a finančných výnosov o 132 EUR.

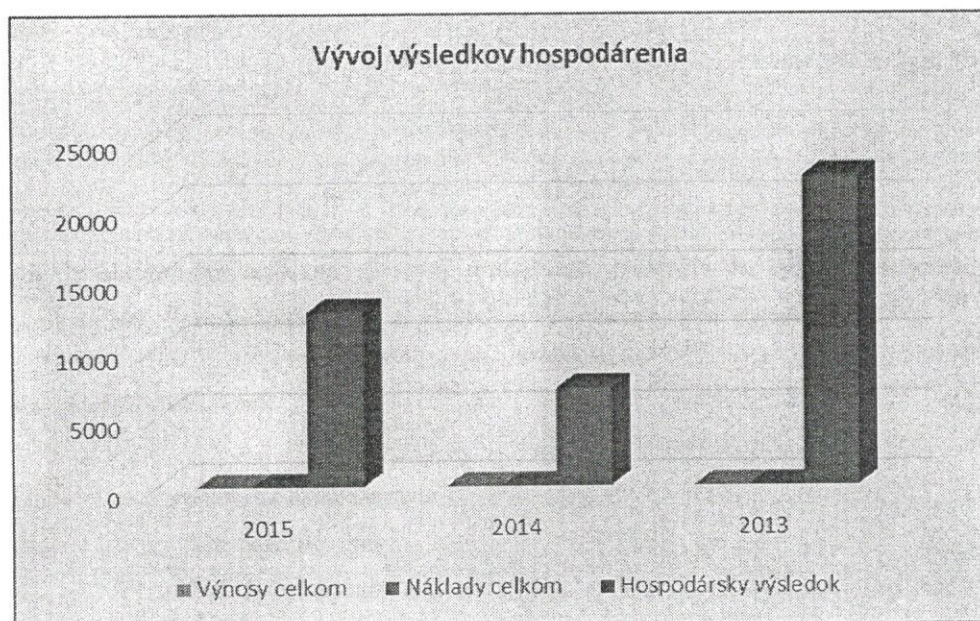
Úroveň dosahovaných výnosov formou tržieb z externého prostredia je oproti rovnakému obdobiu minulého roka nižšia aj z dôvodu úprav ceny nájomného pre dominantného nájomcu MFK Košice a.s. (od 1. júla 2015 FC VSS Košice, a.s.), nájomné medziročne kleslo o 7 870 EUR. Tržby z nájomného sa oproti predchádzajúcemu roku plnili na 98,3 %, tržby z reštauračných služieb na 103,3 %. Tržby z ubytovacích činností sa oproti predchádzajúcemu roku plnili na 118,1 %.

Celkové náklady vo výške 1 080 013 EUR (2014: 1 032 479 EUR) s rovnakým obdobím minulého roka stúpili o 47 534 EUR, t.j. o 4,6 %. Ich podiel na výnosoch vyjadrený tzv. centovým ukazovateľom činil 98,85 cent/1 EUR, čo znamená medziročný pokles o 0,47 cent/1 EUR výnosov (rok 2014: 99,32 cent/1 EUR, 2013: 97,93 cent/1 EUR). Čo sa týka vývoja nákladov v druhovom členení, tento možno hodnotiť ako vyvážený.

Zisk pred zdanením dosiahol objem 17 028 EUR (rok 2014: 10 144 EUR, rok 2013: 29 452 EUR); čistý bilančný zisk po zdanení za rok 2015 predstavoval sumu 12 598 EUR (rok 2014: 7 037 EUR, rok 2013: 22 223 EUR).

### VYBRANÉ UKAZOVATELE

Ukazovateľ	Skutočnosť v EUR		
	2015	2014	2013
Výnosy celkom	1 092 611	1 039 516	1 071 150
Náklady celkom	1 080 013	1 032 479	1 048 927
Hospodársky výsledok	12 598	7 037	22 223





V štruktúre prevádzkových výnosov dominujú dlhodobé tržby z poskytovaných výkonov a služieb externým odberateľom, a to predovšetkým tržby za nájomné, ubytovanie, stravovacie a reštauračné služby. V roku 2015 zavážili aj tržby z predaja dlhodobého majetku. Uvedená skladba za posledné roky sa vyvíja rovnomerne s výnimkou rokov 2013, 2014 a 2015, z dôvodu predaja dlhodobého majetku. Čo sa týka medziročného vývoja na celkovom náraste výkonov sa najvyššou mierou podieľal nárast tržieb z ubytovania a z predaja dlhodobého majetku. Faktory, ktoré tento vývoj spôsobili sme komentovali v úvodnej časti tejto správy.

Štruktúra výnosov podľa činnosti	Skutočnosť v %		
	2015	2014	2013
Tržby za nájomné vrátane súvisiacich služieb	35,5	37,6	41,5
Tržby z ubytovania a súvisiacich služieb	16,1	15,1	15,9
Tržby zo stravovacích služieb	19,1	19,5	19,8
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	20,6	15,4	15,2
Výnosy z príspevkov – dotácií na krytie nákladov súvisiacich so ZPS	4,1	4,9	4,6
Tržby rehabilitačno - regeneračného centra	0	0,1	0,1
Tržby z reklamných aktivít	0,5	0,8	1,9
Parkovanie	0	0	0,1
Ostatné prevádzkové výnosy	4,1	6,6	0,9

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 – mzdové náklady, zákonné sociálne poistenie a náklady, dane a poplatky, zostatková cena predaného dlhodobého majetku, finančné náklady a splatná a odložená daň z príjmov.

Štruktúra nákladov podľa druhového členenia	Skutočnosť v %		
	2015	2014	2013
Spotreba materiálu, energie, predaný tovar	21,2	23,3	25,0
Nakupované služby	8,9	10,2	9,8
Mzdové náklady vrátane odmien členom orgánov spoločnosti	34,1	32,7	33,5
Zákonné sociálne poistenie a náklady	12,7	12,4	12,4
Dane a poplatky	3,5	3,4	3,6
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	12,0	12,8	11,7
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	5,5	3,1	1,5
Ostatné prevádzkové náklady	1,5	1,7	1,7
Finančné náklady	0,2	0,1	0,1
Splatná a odložená daň z príjmov	0,4	0,3	0,7



Dosiahnutý výsledok hospodárenia je odrazom vyššie uvedených ukazovateľov. Brutto výsledok pred zdanením predstavoval objem 17 028 EUR (rok 2014: 10 144 EUR), tento po transformácii o pripočítateľné a odpočítateľné položky stúpol na základ dane v sume 20 860,59 EUR (rok 2014: 16 520 EUR). Po premietnutí splatnej a odloženej dane disponibilný zisk dosiahol sumu 12 598,39 EUR (rok 2014: 7 036,83 EUR).



## VÝKAZ ZISKOV A STRÁT v skrátenej forme

		v EUR		
		2015	2014	2013
*	Čistý obrat (časť účt. triedy 6 podľa zákona)	698 915	671 036	
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 092 418	1 039 191	1 070 041
I.	Tržby z predaja tovaru	14 160	18 864	20 154
III.	Tržby z predaja služieb	684 755	652 172	729 364
V.	Aktivácia	49 017	72 916	16 213
VI.	Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	224 681	160 418	162 963
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	119 805	134 821	141 347
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 073 981	1 027 895	1 040 074
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	11 924	16 099	17 189
B.	Spotreba materiálu, energie a ostat. neskladovateľných dodávok	217 059	224 229	245 188
D.	Služby (účtovná skupina 51)	96 539	105 079	102 725
E.	Osobné náklady	505 429	465 779	481 497
F.	Dane a poplatky	37 505	34 623	37 684
G.	Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	129 722	132 171	123 105
H.	Zostatková cena predaného DM a predaného materiálu	59 453	32 446	15 202
I.	Opravné položky k pohľadávkam	3 698	2 372	3 483
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	12 652	15 097	14 001
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	18 437	11 296	29 967
*	Pridaná hodnota	422 410	398 545	400 629
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu	193	325	1 109
XI.	Výnosové úroky	193	325	1 109
**	Náklady na finančnú činnosť spolu	1 602	1 477	1 624
N.	Nákladové úroky	0	0	0
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 602	1 477	1 624
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 409	-1 152	-515
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	17 028	10 144	29 452
R.	Daň z príjmov	4 430	3 107	7 229
R.1.	Daň z príjmov splatná	4 626	3 696	6 233
2.	Daň z príjmov odložená	-196	-589	996
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	12 598	7 037	22 223



## B. FINANČNÁ SITUÁCIA

Aktíva - netto /v EUR/	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
<b>A. Neobežný majetok</b>	<b>2 819 456</b>	<b>2 891 436</b>	<b>2 868 630</b>
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
A.II. Dlhodobý hmotný majetok	2 341 066	2 393 201	2 366 410
A.III. Dlhodobý finančný majetok	478 390	498 235	502 220
<b>B. Obežný majetok</b>	<b>321 977</b>	<b>250 143</b>	<b>301 376</b>
B.I. Zásoby	10 988	11 697	10 761
B.II. Dlhodobé pohľadávky (odložená daň pohľadávka)	6 226	5 770	6 227
B.III. Krátkodobé pohľadávky	49 423	83 707	96 293
B.IV. Krátkodobý finančný majetok	0	0	0
B.V. Finančné účty	255 340	148 969	188 095
<b>C. Časové rozlíšenie</b>	<b>1 728</b>	<b>1 735</b>	<b>2 402</b>

<b>SPOLU MAJETOK</b>	<b>3 143 161</b>	<b>3 143 314</b>	<b>3 172 408</b>
----------------------	------------------	------------------	------------------

Pasíva /v EUR/	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
<b>A. Vlastné imanie</b>	<b>2 956 432</b>	<b>2 963 708</b>	<b>2 980 656</b>
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	32 616	31 912	29 689
A.VI. Oceňovacie rozdiely z precenenia	451 835	471 679	475 664
A.VII. Výsledok hospodárenia minulých rokov	6 303	0	0
A.VIII. Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	12 598	7 037	22 223
<b>B. Záväzky</b>	<b>141 286</b>	<b>132 026</b>	<b>134 799</b>
B.I. Dlhodobé záväzky	30 248	35 415	42 925
B.II. Dlhodobé rezervy	0	0	0
B.III. Dlhodobé bankové úvery	0	0	0
B.IV. Krátkodobé záväzky	89 776	78 423	72 788
B.V. Krátkodobé rezervy	21 262	18 188	19 086
B.VI. Bežné bankové úvery	0	0	0
B.VII. Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0
<b>C. Časové rozlíšenie</b>	<b>45 443</b>	<b>47 580</b>	<b>56 953</b>

<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b>	<b>3 143 161</b>	<b>3 143 314</b>	<b>3 172 408</b>
---------------------------------------	------------------	------------------	------------------

Celkové aktíva spoločnosti oproti minulému obdobiu klesli o 153 EUR, pričom stále aktíva sa znížili o sumu 71 980 EUR, obežné aktíva sa zvýšili o čiastku 71 834 EUR, pričom v ich štruktúre bol zaznamenaný pokles krátkodobých pohľadávok v sume 34 284 EUR, v ostatných položkách obežných aktív bolo zaznamenané zvýšenie v sume 106 118 EUR, z toho vo finančných účtoch o 106 371 EUR. Ostatné – prechodné položky aktív sa znížili o sumu 7 EUR.

Nárast stálych aktív ovplyvnili investičné aktivity v objeme 137 041 EUR. Ich financovanie spoločnosť zabezpečovala výlučne z vlastných zdrojov – odpisy v sume 129 722 EUR, z voľných finančných zdrojov tvorených formou zisku v sume 12 598 EUR a z finančných účtov. V kategórii dlhodobého majetku klesli finančné investície



v dcérskej spoločnosti LOKOMOTIVA DEDINKY a.s., a to pripadajúcim podielom. Podľa súčasného vývoja nájomného vzťahu tejto spoločnosti nemožno v najbližšom období predpokladať zvýšenie podielu a vyrovnanie zúčtovaných medziročných strát.

Vo vzťahu k realizovaným činnostiam však aj naďalej evidujeme a vykazujeme vysoký 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 výrazne znížiť medziročne o 34 284 EUR (v roku 2014 o 12 586 EUR, v roku 2013 o 26 439 EUR). Značný objem pohľadávok je vymáhaný súdnou cestou, ktorá je však časovo zdĺhavá a finančne nákladná. Najvyšší objem pohľadávok evidujeme voči dominantnému nájomcovi FC VSS Košice, a.s. (nástupca po MFK Košice a.s.).

Spoločnosť má poistený majetok jednou z tuzemských poisťovacích spoločností; ročné náklady poistného predstavujú čiastku 8 296 EUR.

V štruktúre zdrojov krytia sa na celkovom poklese o 153 EUR podieľal pokles vlastných zdrojov v sume 7 276 EUR, záväzky stúpili o 9 260 EUR za súčasného poklesu prechodných zdrojov na účtoch časového rozlíšenia pasív v sume 2 137 EUR.

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

Na znížení vlastného imania sa podieľalo predovšetkým zníženie finančnej investície v dcérskej spoločnosti LOKOMOTIVA DEDINKY a.s..

Podľa vybraných kritérií finančnej stability môžeme hodnotiť celkové zadĺženie spoločnosti priaznivo; celková zadĺženosť spoločnosti predstavuje 5,9 % (rok 2014: 5,7 %, rok 2013: 6,0 %). Krytie spoločnosti vlastnými prostriedkami predstavuje 94,1 % (rok 2014: 94,3 %, rok 2013: 94,0 %). Vysoké krytie majetku vlastnými zdrojmi a nízke zadĺženie sú garanciou stabilnej finančnej situácie. V prípade nízkych obrátok kapitálu a vysokých pohľadávok však môže spoločnosť zaznamenať výkyvy v platobnej schopnosti.

Zo vzťahu pomeru vlastného kapitálu k dlhodobému majetku spoločnosť vykazuje prekapitalizáciu v sume 136 976 EUR (rok 2014: 72 272 EUR; rok 2013: 112 026 EUR).

Priaznivé sú aj ostatné ukazovatele finančnej analýzy, ukazovatele likvidity vysoko prekračujú odporúčané limity. Ukazovatele aktivity a rentability sú oproti roku 2014 lepšie. Akciová spoločnosť za rok 2015 dosiahla rentabilitu výnosov 1,15 % (rok 2014: 0,68 %, rok 2013: 2,07 %).



## C. TECHNICKÝ A INVESTIČNÝ ROZVOJ

**Najvýznamnejšie investície v roku 2015**

V investičných zámeroch na rok 2015 akciová spoločnosť uvažovala s investíciami v objeme 231 070 EUR (rok 2014: 180 500 EUR, rok 2013: 143 260 EUR), v skutočnosti objem investícií v roku 2015 činil 137 041 EUR (rok 2014: 191 383 EUR, rok 2013: 152 466 EUR). Z plánovaných akcií neboli realizované všetky akcie, a to z dôvodu zmeny priorit vynútených prevádzkovými okolnosťami. Pozastavená bola investičná akcia obstaranie skladovej haly č. 3 na Jazernej v hodnote 130 000 EUR z dôvodu voľných nebytových priestorov (v priebehu roka boli priestory obsadené).

Najvýznamnejšie realizované investície a ich rozsah:

- technické zhodnotenie v basketbalovej hale na Čermeľskej /strecha, schody/ v hodnote 8 770 EUR
- technické zhodnotenie ubytovne v AB budove na Jazernej /ľavá strana/ v hodnote 21 689 EUR
- technické zhodnotenie Soc. a spol. budovy na Čermeľskej /cukrárenská výroba, WC a šatne, kuchyňa/ v hodnote 17 103 EUR
- obstaranie sociálneho zariadenia hlavného futbalového štadióna v hodnote 4 830 EUR
- obstaranie výroby elektriny zo slnečnej energie s inštalovaným výkonom 9,945 kW na Čermeľskej v hodnote 21 361 EUR
- obstaranie reklamného billboardu na Čermeľskej v hodnote 2 240 EUR
- technické zhodnotenie v TSM budove na Čermeľskej /prízemie, výmena všetkých rozvodov, stavebné úpravy, dažďová kanalizácia/ v hodnote 18 022 EUR
- kúpa pozemkov na Jazernej v hodnote 5 291 EUR
- technické zhodnotenie Haly č. 2 na Jazernej /zateplenie, výmena okien, dažďová kanalizácia/ v hodnote 18 481 EUR
- obstaranie kontajnerov, snehovej frézy a futbalových bránok od MFK Košice a.s. v hodnote 7 700 EUR
- obstaranie vodného zavlažovača ihrísk v hodnote 3 102 EUR
- obstaranie nábytku /skrine, váľandy/ v hodnote 1 770 EUR
- obstaranie pračiek v hodnote 1 493 EUR
- obstaranie klimatizačných zariadení v hodnote 860 EUR
- obstaranie chladničky v hodnote 715 EUR
- obstaranie digitálneho fotoaparátu v hodnote 538 EUR
- obstaranie šalátového pultu v hodnote 500 EUR.

**Obstaraný dlhodobý majetok spolu 137 041 EUR.**

Úbytok dlhodobého majetku predstavuje odpredaj pozemkov v obstarávacej cene vo výške 11 094 EUR, odpredaj prebytočného majetku v obstarávacej cene 3 000 EUR (v zostatkovej cene 3 000 Eur). Z dôvodu opotrebovania bol vyradený dlhodobý majetok vo výške 166 EUR (v zostatkovej cene 0 Eur).

**Úbytok dlhodobého majetku spolu je 32 290 EUR.**



### *Najvýznamnejšie položky opráv v roku 2015*

Na opravu a udržiavanie bola vynaložená celková čiastka 33 900 EUR, z toho:

- opravy budov a stavieb - bežné v hodnote 756 EUR
- opravy budov a stavieb - plánované v hodnote 29 425 EUR, konkrétne na:
  - oprava strechy na Hale č. 2 na Jazernej v hodnote 412 EUR
  - parková úprava stromov na Čermeľskej v hodnote 200 EUR
  - oprava plastových okien, žalúzií a nadsvetlíkov v Soc. a spol. budove na Čermeľskej v hodnote 2 186 EUR
  - oprava strechy na prístavbe Haly č. 2 na Jazernej v hodnote 4 546 EUR
  - oprava vstupného schodiska v Soc. a spol. budove na Čermeľskej v hodnote 6 053 EUR
  - oprava strechy poschodovej budovy v hospodárskom dvore na Čermeľskej v hodnote 4 087 EUR
  - oprava zábradlí na vstupných schodiskách v Soc. a spol. budove na Čermeľskej v hodnote 3 150 EUR
  - stavebné práce na oprave budovy TSM v hodnote 8 403 EUR
  - čistiace a upratovacie práce na hoteli v hodnote 389 EUR
- opravy a udržiavanie strojov, prístrojov a zariadení v hodnote 1 375 EUR
- opravy a udržiavanie aut v hodnote 1 773 EUR
- revízie zariadení v hodnote 477 EUR
- opravy a údržby ostatné v hodnote 94 EUR.



## D. ĽUDSKÉ ZDROJE

Skutočný počet zamestnancov k 31. 12. 2015 bol 36 (rok 2014: 40), z toho 2 riadiaci pracovníci. Z celkového počtu zamestnancov predstavoval počet žien 53 %, t.j. 19 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 2 chránené pracoviska, z toho päť na Čermeľskej ulici a jednu na Jazernej ulici. V chránených dielňach a pracoviskách spoločnosť zamestnávala 14 zamestnancov so zníženou pracovnou schopnosťou.

Pre porovnanie celkového stavu v oblasti personalistiky predkladáme nasledovný prehľad:

	2015	2014	2013
Priemerný evidenčný počet zamestnancov vo fyzických osobách	37,4	38,3	36,7
Skutočný počet zamestnancov k 31.12. vo fyzických osobách	36	40	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 17 % a skupina zamestnancov so stredným vzdelaním 47 %. Zvyšnú skupinu 17 % 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 Mikuláša pre deti našich zamestnancov.

Náklady spojené so starostlivosťou o zamestnancov boli kryté jednak z nákladov vo výške 18 599 EUR (náhrada za nemoc, náhrada za pracovný 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 1 712 EUR.

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



## 6. SPRÁVA DOZORNEJ RADY ZA ROK 2015

Dozorná rada pracovala v roku 2015 v tomto zložení:

- Ing. Tibor Fröhlich, predseda,
- p. Mikuláš Atanasov, člen,
- 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 informovalo dozornú radu o výsledkoch hospodárenia za uplynulé obdobie. Dozorná rada v priebehu roka 2015 preverovala a hodnotila výsledky hospodárenia a.s., zároveň k nim zaujímala stanoviská a odporúčania.

Dozorná rada prerokovala a posudzovala výsledky hospodárenia v priebehu roka 2015 z predkladanej dokumentácie. Pri kontrole hospodárenia spoločnosti sa dozorná rada zamerala predovšetkým na hodnotenie finančnej a celkovej ekonomickej situácie spoločnosti.

V priebehu roka 2015 dozorná rada nezaznamenala žiadne porušenie stanov spoločnosti. Dozorná rada prerokovala záverečnú dokumentáciu o hospodárení spoločnosti LOKOMOTÍVA a.s. Košice:

- správu predstavenstva o hodnotení hospodárskych výsledkov za rok 2015,
- účtovnú závierku podnikateľov v podvojnóm účtovníctve zostavenú k 31.12. 2015,
- správu audítora z overenia účtovnej závierky k 31.12.2015 spoločnosti LOKOMOTÍVA a.s. Košice.

Dozorná rada prerokovala účtovnú závierku a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia. Vzala do úvahy správu nezávislého audítora KOŠICE Audit, s.r.o., ktorá vo svojej správe potvrdila, že účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz na finančnej situácie spoločnosti LOKOMOTÍVA a.s. a na základe toho konštatovala:

- dozorná rada nezistila nedostatky účtovnej závierky, či už po formálnej alebo vecnej stránke,
- dozorná rada nezistila v rámci všeobecne platných predpisov a stanov spoločnosti nedostatky, 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 2015,
- schváliť predložený návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2015 v predstavenstvom navrhovanej podobe.

V Košiciach 12. mája 2016

Ing. Tibor Fröhlich  
predseda dozornej rady

**7. SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE ZA ROK 2015****SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA****Pre akcionárov spoločnosti  
LOKOMOTIVA a. s. Košice****Správa k účtovnej závierke**

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti LOKOMOTIVA a.s. Košice, ktorá obsahuje súvahu k 31.12.2015, 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.

**Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku**

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

**Zodpovednosť audítora**

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme vykonali v súlade s medzinárodnými auditorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie auditorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné na zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať auditorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov, uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky.

Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

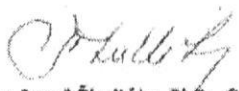
**Názor**

Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti LOKOMOTIVA a.s. Košice k 31. decembru 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Košice, 31. mája 2016

KOŠICE Audit, s.r.o.  
Pražská 4, 040 11 KOŠICE  
QR Košice 1, Sro. vložka 3987/V  
Licencia SKAu 43



  
Ing. Jozef Škultéty, Ph.D., CA  
Zodpovedný audítor  
Licencia SKAu 130



## 8. PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER NA ROK 2016

Slovenská ekonomika by mala vzrásť v roku 2016 asi o 3,1 % a inflácia má byť na 0,4 %. Zdrojmi rastu ekonomiky Slovenska budú slabší export, korekcia silnejších investícií z predchádzajúceho roka a zároveň lepšia súkromná spotreba vplyvom slabšej inflácie, teda vyššej reálnej mzdy.

Stredisko správa majetku Jazerná si za prvé štyri mesiace udržiava tržby porovnateľné s minulým rokom, zatiaľ na úrovni 103 %. U strediska prenájom majetku Čermeľská sú tržby z nájomného medziročne nižšie o 12 588 EUR, na úrovni 91 % a budú ešte nižšie, ak dominantný nájomca FC VSS Košice, a.s. neuzatvorí novú nájomnú zmluvu od 01.07.2016. V stredisku hotel sme dosiahli tržby nižšie oproti minulému roku o 3 733 EUR. V stredisku reštaurácia zatiaľ dosahujeme tržby vyššie oproti minulému roku o 1 482 EUR.

Problematickým sa naďalej javí prenájom futbalového štadióna s príslušenstvom nájomcovi FC VSS Košice, a.s.. Nájomné zmluvy /"A mužstvo" a "Mládežnícke mužstvá"/ sa naďalej uzatvárajú na obdobie 1 roka. Terajšie platné nájomné zmluvy sú uzatvorené pre „A mužstvo“ a pre „Mládežnícke mužstvá“ do 30.06.2016. Dlh nájomcu voči nám bol k 31.12.2015 vo výške 12 076 EUR po lehote splatnosti. Dňa 16.05.2016 bol podaný na súd návrh na vydanie platobného rozkazu o zaplatenie sumy 18 585,84 EUR s príslušenstvom proti odporcovi FC VSS Košice, a.s..

V roku 2016 plánujeme výnosy vo výške 1 362 870 EUR, náklady vo výške 1 212 870 EUR a výsledok hospodárenia – zisk vo výške 150 000 EUR.

Tomuto cieľu prispôbíme aj investičné zámery. Najvýznamnejšie investičné akcie budú tvoriť :

- obstaranie haly na Jazernej v hodnote 130 000 EUR
- obstaranie elektrických prípojok /kolkáreň, BARBAR, stolárska dielňa, ROBKERK/ v hodnote 15 000 EUR
- obstaranie fotovoltického zariadenia na výrobu elektrickej energie o výkone 9,69 kW na Jazernej v hodnote 20 000 EUR
- zriadenie samostatného vykurovania v basketbalovej hale v hodnote 11 740 EUR
- nákup malotraktora v hodnote 21 000 EUR
- nákup vysávača – fúkara v hodnote 800 EUR
- nákup 2 ks pračiek v hodnote 1 400 EUR
- nákup drviča záhradného odpadu v hodnote 2 000 EUR
- nákup lapača tukov v reštaurácii v hodnote 3 000 EUR.
- nábytok do kancelárie vedúcej reštaurácie v hodnote 2 000 EUR



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

#### **Správa majetku Čermel'ská:**

- vnútorný náter konštrukcie haly Kavečianska a výmena krycích plechov v hodnote 5 000 EUR
- náter drevenej konštrukcie krytej tribúny v hodnote 10 000 EUR
- odstránenie nedostatkov kontroly elektrorevízií v hodnote 1 000 EUR
- údržba vozového parku (STK + ročná prehliadka MASTER, oprava Kangoo) v hodnote 2 000 EUR
- oprava v miestnosti recepcie ( podlaha, skrinky) v hodnote 3 000 EUR
- oprava železnej konštrukcie nekrytej tribúny + náter v hodnote 8 000 EUR
- oprava a výmena elektroinštalácie v priestoroch GURU v hodnote 5 000 EUR
- výmena dvojkrídlovej brány pri budove ROBKERK v hodnote 3 500 EUR
- oprava kancelárie nájomcov v AB budove (vysprávky, maľby, plávajúca podlaha) v hodnote 10 000 EUR
- oprava plynového kotla ( výmena plynových armatúr, výmena ovládača kotla) v hodnote 1 000 EUR
- oprava fasády budovy a strechy - stará kolkáreň v hodnote 30 000 EUR
- nákup náradia pre zámočníka v hodnote 1 000 EUR
- nákup náradia pre vodára v hodnote 1 000 EUR
- oprava kancelárie vedúcej reštaurácie a vedúceho PTÚ v hodnote 4 000 EUR
- oprava šatní č. 3, 5, 6 a 30 v hodnote 6 000 EUR
- sprevádzkovanie studne na hlavnom futbalovom ihrisku v hodnote 3 000 EUR
- oprava výtlkov na komunikáciách v areáli v hodnote 15 000 EUR
- výmena istiacich prvkov v rozvádzači stolnotenisovej haly v hodnote 1 500 EUR
- oprava prívodu kúrenia na izbách č. 16, 17 a 18 v hodnote 1 000 EUR
- oprava vstupov do AB budovy vysprávky + maľby v hodnote 2 500 EUR
- oprava sociálneho zariadenia v basketbalovej hale v hodnote 8 000 EUR
- výmena posuvnej brány hlavný vchod Čermel'ská v hodnote 5 000 EUR
- náter konštrukcie stožiarov umelého osvetlenia štadióna v hodnote 5 000 EUR

#### **Správa majetku Jazerná:**

- oprava rozvádzača v kancelárii Complex Racing v hodnote 2 500 EUR
- nákup el. ručného náradia (zváračka, brúska, televízor) v hodnote 2 200 EUR
- oprava strechy hala č. 2 v hodnote 2 000 EUR
- oprava oceľovej konštrukcie haly č. 3 a 4 - statika v hodnote 5 000 EUR
- oprava vchodovej brány v hodnote 330 EUR
- opravy izieb v ubytovni na Jazernej v hodnote 25 000 EUR

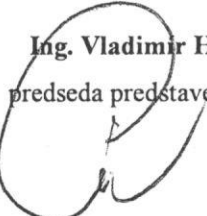


V súčasnosti spoločnosť eviduje 36 zamestnancov. Nových zamestnancov, pokiaľ je to možné, zamestnávame na základe dohôd s ÚPSVaR v Košiciach.

Nesmieme zabudnúť venovať sa problémom hospodárenia dcérskej spoločnosti LOKOMOTÍVA DEDINKY a.s., kde naša spoločnosť má majoritný podiel. V súčasnej dobe dcérska spoločnosť pokračuje v prenájme svojho majetku s novým nájomcom firmou Geravy Trade s.r.o.. Predstavenstvo LOKOMOTÍVA 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 i c  
predseda predstavenstva





9. NÁVRH NA SCHVÁLENIE ROČNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY A  
NÁVRH NA USPORIADANIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA ZA  
ROK 2015

Predstavenstvo akciovej spoločnosti s prihliadnutím na závery a správu audítora k účtovnej závierke za rok 2015, ako aj stanoviska dozornej rady k tejto účtovnej závierke predkladá valnému zhromaždeniu návrh:

- 1) Schváliť účtovnú závierku za rok, ktorý sa skončil k 31.12.2015
- 2) Usporiadať výsledok hospodárenia takto:

Čistý zisk po zdanení za rok 2015 predstavuje čiastku 12 598,39 EUR

- v zmysle stanov článok XVII, bod 2 vykonať prídel do zákonného rezervného fondu v čiastke 1 260,00 EUR
- čiastku 11 317,54 EUR na výplatu dividend pre akcionárov (1,58 EUR/akcia)
- čiastku 20,85 EUR použiť na prídel do sociálneho fondu.

V Košiciach dňa 11. apríla 2016

Predstavenstvo LOKOMOTÍVA a.s. Košice