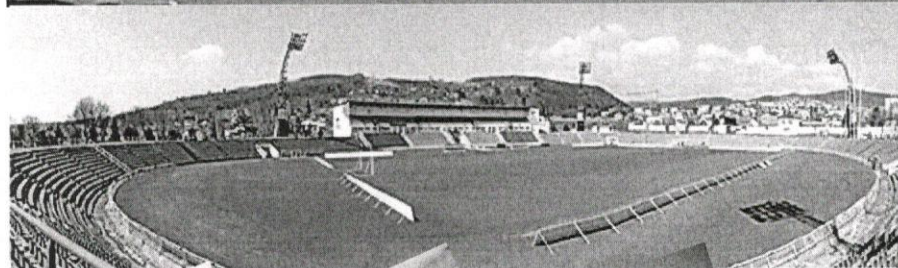


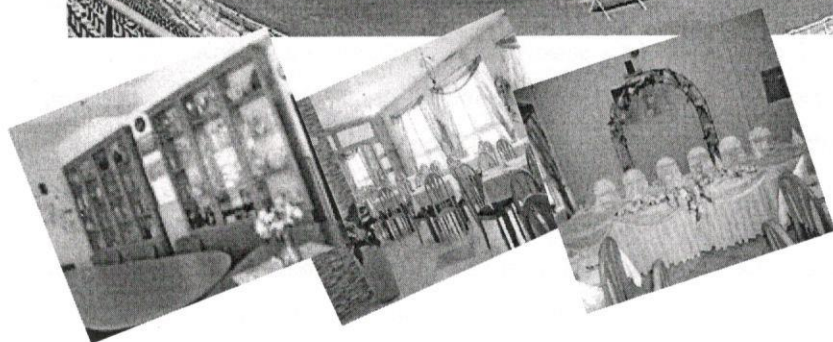
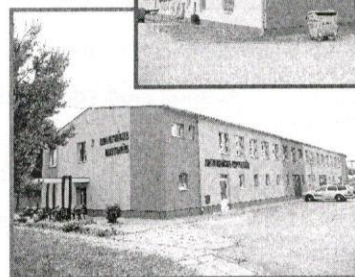


LOKOMOTIVA a. s. Košice
Čermel'ská 1, 040 01 Košice

Čermel'ská 1



Jazerná 5



VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2016

29. mája 2017



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 2016 | 17 |
| 7. PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER NA ROK 2017 | 18 |
| 8. NÁVRH NA SCHVÁLENIE ROČNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY A NÁVRH NA USPORIADANIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA ZA ROK 2016 | 21 |

1. ÚVOD

Vážení akcionári,

5. júna 2017 uplynie už 20 rokov od založenia našej firmy. Je to dostatočne dlhá doba, aby sme mohli skonštatovať, že naše rozhodnutie založiť akciovú spoločnosť pred dvadsiatimi rokmi bolo správne. Náš všesportový areál ponúka svoje objekty na športovú činnosť, ktoré sú plne využívané. Tie objekty, o ktoré nebol záujem a neboli využité ako: box – zápasnícka hala alebo pomocné futbalové ihriská, sme odpredali v súlade s územným plánom, t.j. na športovo-rekreačné využitie.

V minulom roku sme si schválili podnikateľský zámer na rok 2016. Dnes je čas bilancovania. Nepodarilo sa nám naplniť plánované ukazovatele výkonnosti merané celkovými výnosmi. Plán predpokladal celkové výnosy vo výške 1 362 870 EUR; skutočné výnosy boli nižšie o sumu 35 402 EUR, plán bol splnený na 97,4 %. Skutočné náklady oproti plánu boli vyššie o 53 826 EUR, čo v percentuálnom vyjadrení predstavuje 104,4 %. Táto skutočnosť mala priamy vplyv na vývoj efektívnosti, keď plánovaný zisk pred zdanením v objeme 150 000 EUR bol splnený iba na 53,8 % (80 759 EUR).

V súvislosti so zámermi získať finančné zdroje na ďalší rozvoj sa 23. 11. 2016 zrealizoval odpredaj nehnuteľnosti – pozemkov o rozlohe 7 879 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 podmienky pre nárast tržieb, rentability a efektívnosti v budúcnosti.

Naše najsilnejšie strediská správa majetku Čermel'ská a Jazerná dosiahli nižšie tržby o 5 658 EUR, čiže plnenie tržieb bolo na úrovni na 98,3 %. Kapacitné vyťaženie priestorov a plôch k prenájmu bolo cez 95 %. V priebehu roka sme stratili na tržbách z tejto činnosti na stredisku Čermel'ská z dôvodu úpravy – zníženia cien za prenájom športových plôch pre FC VSS Košice, a.s. (predtým MFK Košice a.s.) medziročne 11 658 EUR a dočasného neobsadenia uvoľnených priestorov. Na stredisku Jazerná to bolo zapríčinené stavebnými úpravami v ubytovni v AB budove na začiatku roka. U novo uzatvorených prenájomov spoločnosť bola nútená ísť s cenou prenájmu nižšie, aby bola konkurencieschopná.

V stredisku Reštaurácia sa objem tržieb z reštauračných činností medziročne zvýšil o 1 792 EUR t.j. o 0,9 %. 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 5 664 na 5 263, počet prenocovaní z 10 116 na 8 379, t.j. o 17,2 %. Počet cudzincov sa znížil z 1 809 na 1 218, čo bolo o 591 menej. Vo finančnom vyjadrení boli tržby nižšie o 18 514 EUR. Konkurencia je tu veľmi vysoká, ubytovacích zariadení je v meste Košice dostatok. Tejto prevádzke chceme okamžite pomôcť novým kvalitnejším televíznym a WIFI systémom.

Pri hodnotení hospodárskych výsledkov si musíme uvedomiť, že v roku 2016 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 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.

Dňa 09. 12. 2015 sme uviedli do prevádzky zariadenie na výrobu elektriny zo slnečnej energie s inštalovaným výkonom 9,945 kW na streche budovy TSM na Čermeľskej. Množstvo vyrobenej elektriny za kalendárny rok 2016 vyjadrené vo finančnom vyjadrení predstavovalo 1 660 EUR.

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 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 nezmenila; akcionármi sú tuzemské fyzické osoby.

| AKCIONÁRI | STAV K 31.12.2016 | | STAV K 31.12.2015 | | STAV K 31.12.2014 | |
|------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | POČET AKCIÍ | % | POČET AKCIÍ | % | POČET AKCIÍ | % |
| Tuzemské fyzické osoby | 7 163 | 100 | 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 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

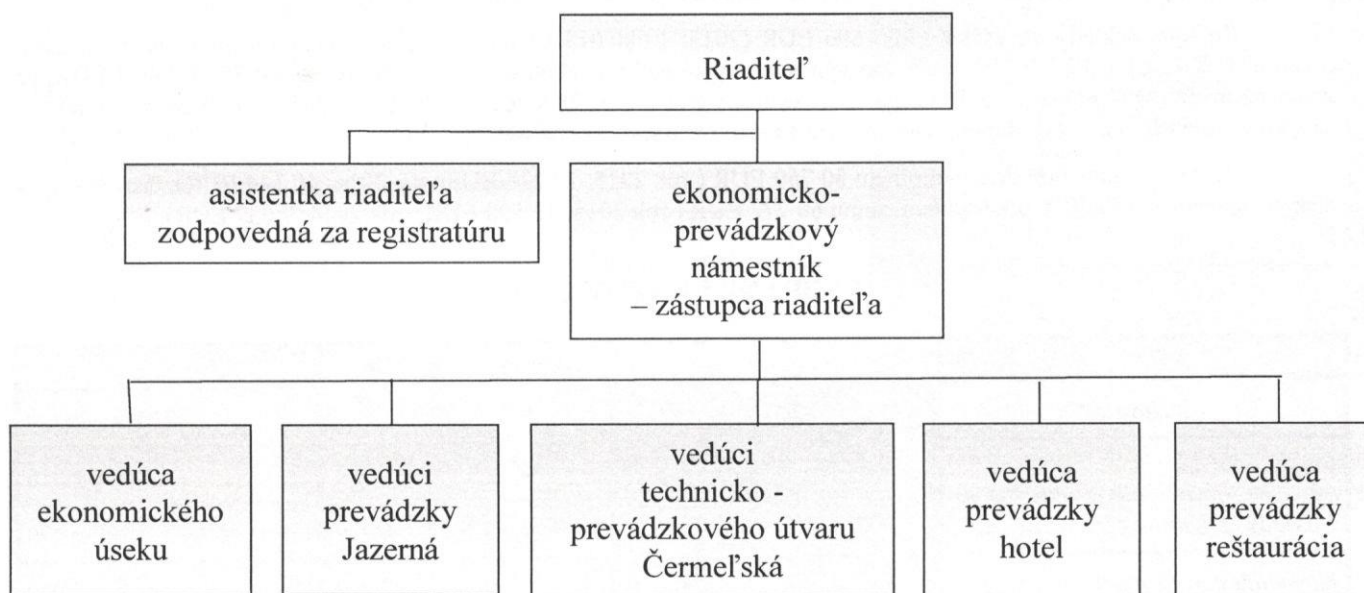
Dozorná rada je kontrolným orgánom akciovej spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti spoločnosti. O výsledkoch informuje valné zhromaždenie.

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 2016 dosiahla akciová spoločnosť LOKOMOTIVA a.s. Košice celkové výnosy vo výške 1 327 468 EUR (2015: 1 092 611 EUR), čo oproti minulému roku znamená nárast o 234 857 EUR, t.j. o 21,5 %. Nárast výnosov ovplyvnil nárast objemu tržieb z predaja tovaru o 39 EUR, ostatných prevádzkových výnosov o 286 935 EUR (tržby z predaja dlhodobého majetku o 295 391 EUR) a finančných výnosov o 630 EUR. Pokles zaznamenali tržby z predaja služieb o 28 320 EUR a objem vlastných aktivovaných výkonov o 24 427 EUR.

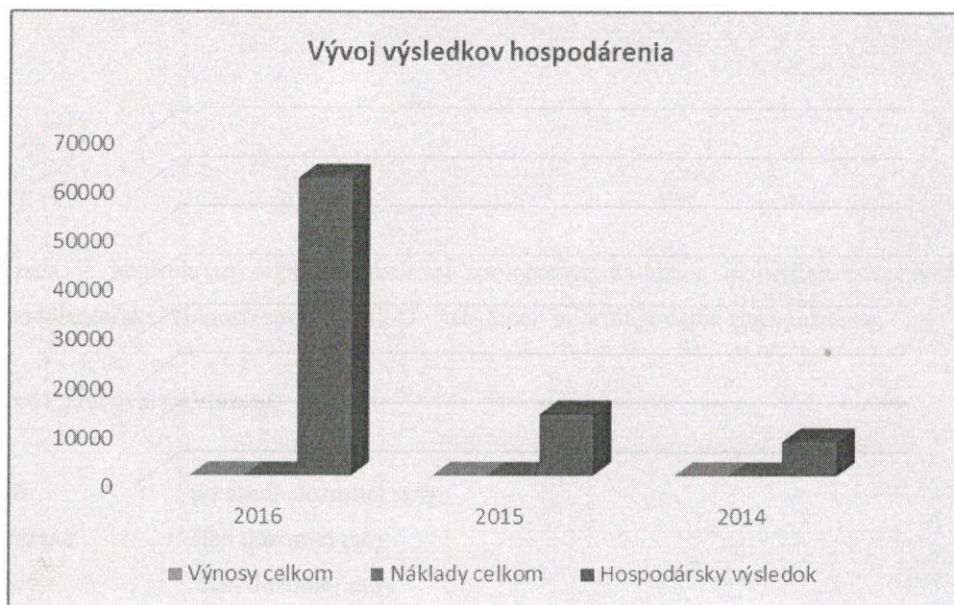
Úroveň dosahovaných výnosov formou tržieb z externého prostredia je oproti rovnakému obdobiu minulého roka nižšia aj z dôvodu úprav ceny nájomného pre nájomcu FC VSS Košice, a.s., nájomné medziročne kleslo o 11 658 EUR. Vývoj nájomného s FC VSS Košice, a.s. za posledné roky, 2013: 47 756 EUR, 2014: 41 232 EUR, 2015: 33 363 EUR, 2016: 21 705 EUR. Tržby z nájomného sa oproti predchádzajúcemu roku plnili na 98,3 %, tržby z reštauračných služieb na 100,9 %. Tržby z ubytovacích činností sa oproti predchádzajúcemu roku plnili iba na 88,5 %.

Celkové náklady vo výške 1 266 696 EUR (2015: 1 080 013 EUR) s rovnakým obdobím minulého roka stúpili o 186 683 EUR, t.j. o 17,3 %. Ich podiel na výnosoch vyjadrený tzv. centovým ukazovateľom činil 95,42 cent/1 EUR, čo znamená medziročný pokles o 3,43 cent/1 EUR výnosov (rok 2015: 98,85 cent/1 EUR, rok 2014: 99,32 cent/1 EUR). Čo sa týka vývoja nákladov v druhovom členení, tento možno hodnotiť ako vyvážený.

Zisk pred zdanením dosiahol objem 80 759 EUR (rok 2015: 17 028 EUR, rok 2014: 10 144 EUR); čistý bilančný zisk po zdanení za rok 2016 predstavoval sumu 60 772 EUR (rok 2015: 12 598 EUR, rok 2014: 7 037 EUR).

VYBRANÉ UKAZOVATELE

| Ukazovateľ | Skutočnosť v EUR | | |
|----------------------|------------------|-----------|-----------|
| | 2016 | 2015 | 2014 |
| Výnosy celkom | 1 327 468 | 1 092 611 | 1 039 516 |
| Náklady celkom | 1 266 696 | 1 080 013 | 1 032 479 |
| Hospodársky výsledok | 60 772 | 12 598 | 7 037 |



V štruktúre prevádzkových výnosov dominujú dlhodobá tržby z poskytovaných výkonov a služieb externým odberateľom, a to predovšetkým tržby za nájomné, ubytovanie, stravovacie a reštauračné služby. V roku 2016 významne zavážili aj tržby z predaja dlhodobého majetku. Uvedená skladba za posledné roky sa vyvíja rovnomerne s výnimkou rokov 2013, 2014, 2015 a 2016 z dôvodu 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 % | | |
|--|----------------|------|------|
| | 2016 | 2015 | 2014 |
| <i>Tržby za nájomné vrátane súvisiacich služieb</i> | 28,5 | 35,5 | 37,6 |
| <i>Tržby z ubytovania a súvisiacich služieb</i> | 11,8 | 16,1 | 15,1 |
| <i>Tržby zo stravovacích služieb</i> | 15,7 | 19,1 | 19,5 |
| <i>Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu</i> | 39,2 | 20,6 | 15,4 |
| <i>Výnosy z príspevkov – dotácií na krytie nákladov súvisiacich so ZPS</i> | 3,3 | 4,1 | 4,9 |
| <i>Tržby rehabilitačno - regeneračného centra</i> | 0 | 0 | 0,1 |
| <i>Tržby z reklamných aktivít</i> | 0 | 0,5 | 0,8 |
| <i>Parkovanie</i> | 0 | 0 | 0 |
| <i>Ostatné prevádzkové výnosy</i> | 1,5 | 4,1 | 6,6 |

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 – nakupované služby a splatná a odložená daň z príjmov.

| <i>Štruktúra nákladov podľa druhového členenia</i> | Skutočnosť v % | | |
|---|----------------|------|------|
| | 2016 | 2015 | 2014 |
| <i>Spotreba materiálu, energie, predaný tovar</i> | 18,7 | 21,2 | 23,3 |
| <i>Nakupované služby</i> | 19,5 | 8,9 | 10,2 |
| <i>Mzdové náklady vrátane odmien členom orgánov spoločnosti</i> | 31,2 | 34,1 | 32,7 |
| <i>Zákonné sociálne poistenie a náklady</i> | 11,4 | 12,7 | 12,4 |
| <i>Dane a poplatky</i> | 2,7 | 3,5 | 3,4 |
| <i>Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku</i> | 10,5 | 12,0 | 12,8 |
| <i>Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu</i> | 2,8 | 5,5 | 3,1 |
| <i>Ostatné prevádzkové náklady</i> | 1,4 | 1,5 | 1,7 |
| <i>Finančné náklady</i> | 0,2 | 0,2 | 0,1 |
| <i>Splatná a odložená daň z príjmov</i> | 1,6 | 0,4 | 0,3 |



Dosiahnutý výsledok hospodárenia je odrazom vyššie uvedených ukazovateľov. Brutto výsledok pred zdanením predstavoval objem 80 759,23 EUR (rok 2015: 17 027,93 EUR), tento po transformácii o pripočítateľné a odpočítateľné položky stúpol na základ dane v sume 98 384,97 EUR (rok 2015: 20 860,59 EUR). Po premietnutí splatnej a odloženej dane disponibilný zisk dosiahol sumu 60 771,93 EUR (rok 2015: 12 598,39 EUR).

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT v skrátenej forme

| | | v EUR | | |
|------|--|------------------|------------------|------------------|
| | | 2016 | 2015 | 2014 |
| * | Čistý obrat (časť účt. triedy 6 podľa zákona) | 670 634 | 698 915 | 671 036 |
| ** | Výnosy z hospodárskej činnosti spolu | 1 326 645 | 1 092 418 | 1 039 191 |
| I. | Tržby z predaja tovaru | 14 199 | 14 160 | 18 864 |
| III. | Tržby z predaja služieb | 656 435 | 684 755 | 652 172 |
| V. | Aktivácia | 24 590 | 49 017 | 72 916 |
| VI. | Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu | 520 072 | 224 681 | 160 418 |
| VII. | Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti | 111 349 | 119 805 | 134 821 |
| ** | Náklady na hospodársku činnosť spolu | 1 244 806 | 1 073 981 | 1 027 895 |
| A. | Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru | 12 073 | 11 924 | 16 099 |
| B. | Spotreba materiálu, energie a ostat. neskladovateľných dodávok | 224 928 | 217 059 | 224 229 |
| D. | Služby (účtovná skupina 51) | 247 529 | 96 539 | 105 079 |
| E. | Osobné náklady | 539 690 | 505 429 | 465 779 |
| F. | Dane a poplatky | 34 632 | 37 505 | 34 623 |
| G. | Odpisy a opravné položky k DNM a DHM | 133 557 | 129 722 | 132 171 |
| H. | Zostatková cena predaného DM a predaného materiálu | 34 989 | 59 453 | 32 446 |
| I. | Opravné položky k pohľadávkam | 2 664 | 3 698 | 2 372 |
| J. | Ostatné náklady na hospodársku činnosť | 14 744 | 12 652 | 15 097 |
| *** | Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti | 81 839 | 18 437 | 11 296 |
| * | Pridaná hodnota | 210 694 | 422 410 | 398 545 |
| ** | Výnosy z finančnej činnosti spolu | 823 | 193 | 325 |
| XI. | Výnosové úroky | 686 | 193 | 325 |
| ** | Náklady na finančnú činnosť spolu | 1 903 | 1 602 | 1 477 |
| N. | Nákladové úroky | 0 | 0 | 0 |
| Q. | Ostatné náklady na finančnú činnosť | 1 848 | 1 602 | 1 477 |
| *** | Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti | -1 080 | -1 409 | -1 152 |
| **** | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením | 80 759 | 17 028 | 10 144 |
| R. | Daň z príjmov | 19 987 | 4 430 | 3 107 |
| R.1. | Daň z príjmov splatná | 21 818 | 4 626 | 3 696 |
| 2. | Daň z príjmov odložená | -1 831 | -196 | -589 |
| **** | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení | 60 772 | 12 598 | 7 037 |

B. FINANČNÁ SITUÁCIA

| Aktíva - netto /v EUR/ | 31.12.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| A. Neobežný majetok | 3 077 432 | 2 819 456 | 2 891 436 |
| A.I. Dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 | 0 |
| A.II. Dlhodobý hmotný majetok | 2 519 251 | 2 341 066 | 2 393 201 |
| A.III. Dlhodobý finančný majetok | 558 181 | 478 390 | 498 235 |
| B. Obežný majetok | 141 169 | 321 977 | 250 143 |
| B.I. Zásoby | 11 092 | 10 988 | 11 697 |
| B.II. Dlhodobé pohľadávky (odložená daň pohľadávka) | 4 971 | 6 226 | 5 770 |
| B.III. Krátkodobé pohľadávky | 46 774 | 49 423 | 83 707 |
| B.IV. Krátkodobý finančný majetok | 0 | 0 | 0 |
| B.V. Finančné účty | 78 332 | 255 340 | 148 969 |
| C. Časové rozlíšenie | 1 703 | 1 728 | 1 735 |

| | | | |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| SPOLU MAJETOK | 3 220 304 | 3 143 161 | 3 143 314 |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|

| Pasíva /v EUR/ | 31.12.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| A. Vlastné imanie | 2 970 081 | 2 956 432 | 2 963 708 |
| 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 | 33 876 | 32 616 | 31 912 |
| A.VI. Oceňovacie rozdiely z precenenia | 416 050 | 451 835 | 471 679 |
| A.VII. Výsledok hospodárenia minulých rokov | 6 303 | 6 303 | 0 |
| A.VIII. Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení | 60 772 | 12 598 | 7 037 |
| B. Záväzky | 206 721 | 141 286 | 132 026 |
| B.I. Dlhodobé záväzky | 27878 | 30 248 | 35 415 |
| B.II. Dlhodobé rezervy | 0 | 0 | 0 |
| B.III. Dlhodobé bankové úvery | 0 | 0 | 0 |
| B.IV. Krátkodobé záväzky | 164 176 | 89 776 | 78 423 |
| B.V. Krátkodobé rezervy | 14 667 | 21 262 | 18 188 |
| B.VI. Bežné bankové úvery | 0 | 0 | 0 |
| B.VII. Krátkodobé finančné výpomoci | 0 | 0 | 0 |
| C. Časové rozlíšenie | 43 502 | 45 443 | 47 580 |

| | | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY | 3 220 304 | 3 143 161 | 3 143 314 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|

Celkové aktíva spoločnosti oproti minulému obdobiu stúpili o 77 143 EUR, pričom stále aktíva sa zvýšili o sumu 257 976 EUR, obežné aktíva sa znížili o čiastku 180 808 EUR, pričom v ich štruktúre bol zaznamenaný pokles krátkodobých pohľadávok v sume 2 649 EUR, vo finančných účtoch o 177 008 EUR. Ostatné – prechodné položky aktív sa znížili o sumu 25 EUR.

Nárast stálych aktív ovplyvnili investičné aktivity – obstaranie dlhodobého majetku v objeme 346 673 EUR. Ich financovanie spoločnosť zabezpečovala výlučne z vlastných zdrojov – odpisy v sume 133 557 EUR, z voľných finančných zdrojov tvorených formou zisku v sume 60 772 EUR a z finančných účtov.



V kategórii dlhodobého finančného majetku bolo zvýšenie v dcérskej spoločnosti LOKOMOTIVA DEDINKY a.s. – obstaranie 122 akcií v hodnote 332 EUR / akcia a tým v tejto spoločnosti stúpol počet akcií na 1 722 z celkových 1 987 ks akcií.

Spoločnosť vlastní podielové listy v Slovenskej sporiteľni, a.s.. Počet podielov ku koncu obdobia bol vo finančnom vyjadrení 75 074,2 EUR.

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 prispáním advokátskej kancelárie JUDr. Ing. Jančíka sa podarilo ich stav stabilizovať. Medziročné zníženie o 2 649 EUR (v roku 2015 o 34 284 EUR, v roku 2014 o 12 586 EUR) bolo z dôvodu odpísania desaťročných pohľadávok. Značný objem pohľadávok je vymáhaný súdnou cestou, ktorá je však časovo zdĺhavá a finančne nákladná. Najvyšší objem pohľadávok ku koncu obdobia sme evidovali voči nájomcovi FC VSS Košice, a.s..

Spoločnosť má poistený majetok jednou z tuzemských poisťovacích spoločností; ročné náklady poistného predstavujú čiastku 8 078 EUR.

V štruktúre zdrojov krytia celkový nárast bol o 77 143 EUR. Vlastné imanie sa zvýšilo o 13 649 EUR, záväzky stúpili o 65 435 EUR za súčasného poklesu prechodných zdrojov na účtoch časového rozlíšenia pasív v sume 1 941 EUR.

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

Podľa vybraných kritérií finančnej stability môžeme hodnotiť celkové zadĺženie spoločnosti priaznivo; celková zadĺženosť spoločnosti predstavuje 7,8 % (rok 2015: 5,9 %, rok 2014: 5,7 %). Krytie spoločnosti vlastnými prostriedkami predstavuje 92,2 % (rok 2015: 94,1 %, rok 2014: 94,3 %). 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 podkapitalizáciu v sume -107 351 EUR (rok 2015: 136 976 EUR; rok 2014: 72 272 EUR).

Priaznivé sú aj ostatné ukazovatele finančnej analýzy, ukazovatele likvidity vysoko prekračujú odporúčané limity. Ukazovatele aktivity a rentability sú oproti roku 2015 lepšie. Akciová spoločnosť za rok 2016 dosiahla rentabilitu výnosov 4,58 % (rok 2015: 1,15 %, rok 2014: 0,68 %).

C. TECHNICKÝ A INVESTIČNÝ ROZVOJ

Najvýznamnejšie investície v roku 2016

V investičných zámeroch na rok 2016 akciová spoločnosť uvažovala s investíciami v objeme 223 940 EUR (rok 2015: 231 070 EUR, rok 2014: 180 500 EUR), v skutočnosti objem investícií v roku 2016 činil 346 673 EUR (rok 2015: 137 041 EUR, rok 2014: 191 383 EUR). Z plánovaných akcií neboli realizované všetky akcie, a to z dôvodu zmeny priorit vynútených prevádzkovými okolnosťami.

Najvýznamnejšie realizované investície a ich rozsah:

- technické zhodnotenie v basketbalovej hale na Čermeľskej (samostatné plynové vykurovanie) v hodnote 11 985 EUR
- technické zhodnotenie ubytovne v AB budove na Jazernej (elektroinštalácia, vodoinštalácia, stierky, dlažby, zníženie stropu, maľby) v hodnote 37 799 EUR
- obstaranie výroby elektriny zo slnečnej energie s inštalovaným výkonom 9,945 kW na Jazernej a s inštalovaným výkonom 9,945 kW a 6 kW na Čermeľskej v hodnote 42 925 EUR
- obstaranie pozemkov v hodnote 273 EUR
- obstaranie skladovej haly č. 3 na Jazernej v hodnote 225 385 EUR
- obstaranie kosačky na futbalový trávnik v hodnote 17 375 EUR
- obstaranie pračiek v hodnote 1 826 EUR
- obstaranie nábytku v hodnote 2 222 EUR
- obstaranie chladničiek v hodnote 1 272 EUR
- obstaranie pressovaru na sekretariát v hodnote 708 EUR
- obstaranie výrobníka ľadu v hodnote 798 EUR
- obstaranie meracieho prístroja pre elektrikára v hodnote 839 EUR
- obstaranie počítača s tlačiarňou v hodnote 733 EUR
- obstaranie registračnej pokladne v hodnote 678 EUR
- obstaranie reklamnej tabule v hodnote 398 EUR
- obstaranie vozíka pre chyžné v hodnote 380 EUR
- obstaranie zväračky a vrtačky v hodnote 465 EUR
- obstaranie mikrovlnky v hodnote 241 EUR
- obstaranie rádia v hodnote 197 EUR
- obstaranie televízora v hodnote 174 EUR.

Obstaraný dlhodobý majetok spolu 346 673 EUR.

Úbytok dlhodobého majetku predstavuje odpredaj pozemkov v obstarávacej cene vo výške 22 566,91 EUR, odpredaj prebytočného majetku v obstarávacej cene 44 902 EUR (v zostatkovej cene 34 931 EUR). Z dôvodu opotrebovania bol vyradený dlhodobý majetok vo výške 31 253 EUR (v zostatkovej cene 0 Eur).

Úbytok dlhodobého majetku spolu je 98 722 EUR.

Najvýznamnejšie položky opráv v roku 2016

Na opravu a udržiavanie bola vynaložená celková čiastka 121 797 EUR, z toho:

- opravy budov a stavieb - bežné v hodnote 3 114 EUR
- opravy budov a stavieb - plánované v hodnote 115 037 EUR, konkrétne na:
- oprava skladovej haly (Farby Kušnír, vymurovanie, elektroinštalácia, maľby konštrukcií, stien) v hodnote 51 985 EUR
- oprava kancelárií – časť podnikatelia v AB budove na Čermel'skej (elektroinštalácia, svietidlá, omietky, plávajúce podlahy) v hodnote 12 866 EUR
- oprava sociálnych zariadení v basketbalovej hale v hodnote 7 020 EUR
- oprava skladových priestorov v reštaurácii v hodnote 3 808 EUR
- oprava fasády v budove nájomcu ROBKERK s.r.o. v hodnote 10 520 EUR
- oprava komunikácií na Čermel'skej – asfaltérske práce v hodnote 11 764 EUR
- oprava komunikácií na Jazernej – asfaltérske práce v hodnote 5 080 EUR
- oprava vodovodnej prípojky na Čermel'skej v hodnote 2 000 EUR
- oprava konštrukcie haly č. 2 na Jazernej v hodnote 2 083 EUR
- výmena klimatizačnej jednotky na sekretariáte v hodnote 1 684 EUR
- oprava žalúzií na Jazernej v hodnote 762 EUR
- servis a údržba plynového kotla v hodnote 746 EUR
- výmena brány v hodnote 4 718 EUR
- opravy a udržiavanie strojov, prístrojov a zariadení v hodnote 954 EUR
- opravy a udržiavanie áut v hodnote 2 116 EUR
- revízie zariadení v hodnote 549 EUR
- opravy a údržby ostatné v hodnote 27 EUR.

D. ĽUDSKÉ ZDROJE

Skutočný počet zamestnancov k 31. 12. 2016 bol 38 (rok 2015: 36), z toho 2 riadiaci pracovníci. Z celkového počtu zamestnancov predstavoval počet žien 61 %, t.j. 23 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 3 chránené dielne a 1 chránené pracovisko, z toho 3 na Čermel'skej ulici a 1 na Jazernej ulici. V chránených dielňach a na chránenom pracovisku spoločnosť zamestnávala 13 zamestnancov so zníženou pracovnou schopnosťou.

Pre porovnanie celkového stavu v oblasti personalistiky predkladáme nasledovný prehľad:

| | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|------|------|------|
| Priemerný evidenčný počet zamestnancov vo fyzických osobách | 36,6 | 37,4 | 38,3 |
| Skutočný počet zamestnancov k 31.12. vo fyzických osobách | 38 | 36 | 40 |

Vo vzťahu k predmetu realizovaných činností možno kvalifikačnú štruktúru považovať za vyváženú. Počet zamestnancov s vysokoškolským vzdelaním v súčasnosti predstavuje 21 % z celkového počtu zamestnancov. Vyvážený počet tvoria zamestnanci s úplným stredným vzdelaním 34 % a skupina zamestnancov so stredným vzdelaním 42 %. Zvyšnú skupinu 3 % 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 16 330 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 2 678 EUR.

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

6. SPRÁVA DOZORNEJ RADY ZA ROK 2016

Dozorná rada pracovala v roku 2016 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 pravidelne informovalo dozornú radu o výsledkoch hospodárenia za uplynulé obdobie. Dozorná rada v priebehu roka 2016 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 2016 z predkladanej dokumentácie. Pri kontrole hospodárenia spoločnosti sa dozorná rada zamerala predovšetkým na hodnotenie finančnej a celkovej ekonomickej situácie spoločnosti.

V priebehu roka 2016 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 2016,
- účtovnú závierku podnikateľov v podvojnóm účtovníctve zostavenú k 31. 12. 2016.

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

- 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 2016,
- schváliť predložený návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2016 v predstavenstvom navrhovanej podobe.

V Košiciach 29. mája 2017



Ing. Tibor Fröhlich
predseda dozornej rady

7. PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER NA ROK 2017

Slovenská ekonomika by mala vzrásť v roku 2017 asi o 3,1 %, inflácia má byť na úrovni 1,2 % a nominálne mzdy majú vzrásť o 4,0 %.

Stredisko správa majetku Jazerná za prvé štyri mesiace dosahuje tržby vyššie v porovnaní s minulým rokom, zatiaľ na úrovni 109 % a stredisko prenájom majetku Čermeľská zatiaľ na úrovni až 121 %. V stredisku hotel sme dosiahli za prvé štyri mesiace tržby vo výške 44 354 EUR, vyššie oproti minulému roku o 17 EUR. V stredisku reštaurácia zatiaľ nedosahujeme výšku tržieb z minulého roka, sú nižšie o 5 334 EUR, na úrovni 92 %.

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. 2017. Ako bolo vyššie uvedené tržby z prenájmu sa každým rokom znižujú. Dlh nájomcu voči nám bol k 31. 12. 2016 vo výške 4 946 EUR (k 31. 12.2015: 12 076 EUR) po lehote splatnosti.

V roku 2017 plánujeme výnosy vo výške 1 396 320 EUR, náklady vo výške 1 346 320 EUR a výsledok hospodárenia – zisk vo výške 50 000 EUR.

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

- nákup malotraktora v hodnote 21 000 EUR
- obstaranie elektrických prípojok (kolkáreň, BARBAR, stolárska dielňa, ROBKERK) v hodnote 15 000 EUR
- zriadenie tepelného čerpadla v hodnote 15 000 EUR
- vybudovanie televízneho a wifi systému v AB budove v hodnote 12 100 EUR
- odkúpenie pozemku na Jazernej 5 v hodnote 7 500 EUR
- obstaranie svetelnej reklamy - 2 ks (+ zriadenie prívodu el. energie) v hodnote 5 000 EUR
- obstaranie prístrešku z lexanu pri malej zasadačke v hodnote 4 200 EUR
- zriadenie samostatného vykurovania priestorov Conex Trade v hodnote 3 500 EUR
- nákup pračiek - 2 ks v hodnote 1 400 EUR
- nákup elektrického čističa kanalizačných rúr v hodnote 1 000 EUR
- nákup chladničiek - 3 ks v hodnote 1 000 EUR
- nákup vysávača- fúkara v hodnote 350 EUR
- nákup lešenia v hodnote 300 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:

- oprava kancelárií (elektroinštalácia, svietidlá, omietky, plávajúce podlahy) v hodnote 50 000 EUR
- oprava predajne Farby Laky Kušnír (omietky, soc. zariadenie, osadenie 2 okien) v hodnote 15 000 EUR
- odstránenie nedostatkov kontroly elektrovízií v hodnote 5 000 EUR
- údržba vozového parku (STK + ročná prehliadka MASTER, oprava Kango) v hodnote 3 000 EUR
- oprava v miestnosti recepcie (elektroinštalácia, omietky, podlaha, maľba) v hodnote 10 000 EUR
- oprava železnej konštrukcie nekrytej tribúny + náter v hodnote 1 000 EUR
- výmena elektroinštalácie, odizolovanie budovy, vnútorné omietky a maľby v priestoroch GURU v hodnote 25 000 EUR
- oprava strechy haly na Kavečianskej (skladová hala Kušnír) v hodnote 6 000 EUR
- oprava budovy Barbar (strecha, fasáda, elektroinštalácia) v hodnote 30 000 EUR
- oprava vonkajších priestorov stolárskej dielne v hodnote 10 000 EUR
- oprava (výmena) výťahu v kuchyni v hodnote 7 900 EUR
- nákup náradia pre zámočníka v hodnote 1 000 EUR
- nákup náradia pre vodára v hodnote 1 000 EUR
- oprava studne na hlavnom futbalovom ihrisku v hodnote 5 000 EUR
- oprava šatní č. 3, 5, 6 a 30 v hodnote 6 000 EUR
- oprava elektroinštalácie, stĺpov a svietidiel vonkajšieho osvetlenia v hodnote 5 000 EUR
- oprava sociálnych zariadení pohostinstva Čermel' v hodnote 5 000 EUR
- oprava vstupov do AB budovy, vysprávky + maľby, oprava vonkajšej fasády v hodnote 4 500 EUR
- oprava schodov na krytú tribúnu v hodnote 4 500 EUR
- orez stromov v areáli v hodnote 3 000 EUR
- oprava schodov na tribúnu basketbalovej haly v hodnote 2 500 EUR
- výmena poškodených skriniek na odev v šatniach v hodnote 1 500 EUR
- výmena istiacich prvkov v rozvážači stolnotenisovej haly v hodnote v hodnote 1 500 EUR
- oprava sociálnych zariadení v kancelárii č. 1 na druhom poschodí v TSM budove v hodnote 1 500 EUR
- výmena poškodených lavičiek v šatniach v hodnote 1 500 EUR
- údržba ihriska (piesok, hlina, hnojivo, osivo) v hodnote 1500 EUR
- oprava zábradlia na hoteli v hodnote 1 000 EUR
- nákup kvetinovej výzdoby v areáli v hodnote 500 EUR

Správa majetku Jazerná:

- oprava elektroinštalácie, dlažby, omietky a maľby na prízemí v AB budove v hodnote 15 000 EUR
- oprava strechy hala č. 2 v hodnote 10 000 EUR
- oprava rozvádzača v kancelárii Complex Racing v hodnote 2 500 EUR
- vysprávky vnútorných omietok v priestoroch Conex-Trade v hodnote 2 500 EUR
- statické spevnenie hál č. 4 a 5 v hodnote 2 200 EUR
- oprava oplotenia – náter v hodnote 1 500 EUR

V súčasnosti spoločnosť eviduje 38 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 novým nájomcom firmou Laura Trade s.r.o.. 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 i c
predseda predstavenstva



**8. NÁVRH NA SCHVÁLENIE ROČNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY A
NÁVRH NA USPORIADANIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA ZA
ROK 2016**

Predstavenstvo akciovej spoločnosti s prihliadnutím na závery a správu audítora k účtovnej závierke za rok 2016, 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. 2016
- 2) Usporiadať výsledok hospodárenia takto:

Čistý zisk po zdanení za rok 2016 predstavuje čiastku 60 771,93 EUR

- v zmysle stanov článok XVII, bod 2 vykonať prídel do zákonného rezervného fondu v čiastke 6 078,00 EUR
- čiastku 16 474,90 EUR (zisk z roku 2014 v čiastke 6 303,44 EUR a z roku 2016 v čiastke 10 171,46 EUR) na výplatu dividend pre akcionárov (2,30 EUR/akcia)
- čiastku 500,00 EUR použiť na prídel do sociálneho fondu
- čiastku 44 022,47 EUR do nerozdeleného zisku minulých rokov.

V Košiciach dňa 29. mája 2017

Predstavenstvo LOKOMOTÍVA a.s. Košice