



Slovena a. s.

VÝROČNÁ SPRÁVA 2019



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

Tel: +421 41 5620420
Fax: +421 41 5626971
Email: slovena@slovena.sk
Web: www.slovena.sk

O b s a h :

	str.
I. Úvodné slovo predsedu predstavenstva	2-4
II. Orgány spoločnosti a štruktúra akcionárov k 31.12.2019	5
III. Ročná účtovná závierka 2019	6
IV. Podnikateľská činnosť spoločnosti v r. 2019	7-8
V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku	9

Úvodné slovo predsedu predstavenstva spoločnosti Slovena a.s.

Vážení akcionári,

dovoľte mi úvodom výročnej správy v krátkosti zhodnotiť rozvojovú a obchodnú bilanciu našej spoločnosti za rok 2019.

Spoločnosť Slovena a.s. rozvíjala svoju činnosť predovšetkým skvalitňovaním služieb spojených s prenájomom a prevádzkovaním vlastných nehnuteľností ako i poskytovaním služieb vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v našom areáli. Predstavenstvo spoločnosti v pravidelných intervaloch vyhodnocovalo nutnosť a efektívnosť jednotlivých investícií a investičných rozvojových zámerov, vyhodnocovalo príjmy spoločnosti i efektívnosť jednotlivých výdavkov. Pravidelne sa na mesačnej báze zaoberalo stavom a výškou pohľadávok, ako aj ich vymožitelnosťou. Taktiež sa pravidelne venovalo vyhodnocovaniu objemu dodávky a distribúcie elektriny, ako aj odberným stavom vodného, stočného i tepla.

V oblasti dodávok a distribúcie elektrickej energie sme v potrebných intervaloch zabezpečovali revízie elektrických rozvodní, ako i ochranu budov, v ktorých sa nachádzajú.

Ak dovoľíte, rád by som teraz bližšie zhrnul predstavenstvom spoločnosti schválené a realizované činnosti a investičné zámery, ktoré boli nevyhnutné na primerané zabezpečenie prevádzky priemyselného areálu našej spoločnosti.

- začiatok roka bol hektický, spôsobený najmä snehovou kalamitou, ktorá neobišla ani nás, pri zimnej údržbe počas nočnej zmeny došlo aj k jednej dopravnej nehode odhrňača a osobného auta v areáli, celú situáciu sme riešili v spolupráci s PZ ako aj poisťovňou
- významnou investíciou bolo rozhodnutie predstavenstva spoločnosti kompletne zrekonštruovať strechu na hlavnej administratívnej budove spoločnosti
- popri tejto rekonštrukcii sme pre zatekanie realizovali aj výmenu balkónových dverí vo vchode B na balkóne
- súbežne ďalšou významnou investíciou bola výmena zastaraného rozvodu vody v areáli, obidve tieto investície sme realizovali po náročných výberových konaniach v mesiacoch júl a august
- ďalej sme riešili náklady na rekonštrukciu spŕch a maľovanie administratívnych priestorov u nájomcu Adient Slovakia s.r.o.
- z dôvodu požiadaviek nájomníkov sme vo vchode „A“ úplne zrekonštruovali zariadenia WC a pre nájomníkov sme v tomto vchode vybudovali aj spoločnú kuchynku
- ďalej sme zrekonštruovali nevyužívané priestory po bývalej osobnej vrátnici, kde sme vytvorili osobné priestory s malou práčovňou pre zamestnankyne zabezpečujúce upratovanie priestorov v našej spoločnosti
- novo zrekonštruované boli aj zariadenia WC a spoločná kuchynka na poschodí vo vchode „D“, čo nájomcov výrazne potešilo
- podarilo sa nám odstrániť aj dlhodobý problém zatekania svetlíkov vo Vlkárni kompletným zaizolovaním
- vyriešili a odstránili sme zatekanie v IT sektore u nájomcu Adient Slovakia s.r.o. a to odťažením strechy, pridaním zvodov a prevedením kompletnej izolácie

- zabezpečili sme realizáciu žiadosti nájomcu KIKA BIER s.r.o. na sprevádzkovanie prívodu vody, výmenu okna ako i vymaľovanie priestorov
- riešilo sa aj zatekanie strechy do Haly 2, a to vybudovaním odčazenia žľabu ďalším zvodom a zaizolovaním celej plochy žľabu
- vyriešili sme problém „státia vody“ na ceste pri spoločnosti Drečia, a to umiestnením cestných žľabov a zabudovaním cestnej vpuste
- museli sme riešiť aj havarijnú situáciu prívodu vody od Kysuckej cesty a to výmenou starého potrubia a spojky
- predstavenstvo sa zaoberalo aj vyriešením zatekania svetlíkov v Hale 3, rozhodlo o rekonštrukcii formou zrušenia 7 ks svetlíkov a následným zateplením strechy a pokrytím fóliou
- zabezpečili sme povinné vykonanie štátnych skúšok nutných pre bezpečné užívanie výťahov a zároveň sme zabezpečili ich servisovanie a pravidelné revízie výhodnejším a spoľahlivejším dodávateľom
- a nezabudli sme ani na opravu výtlkov na cestných komunikáciách v areáli po zimnom období.

Veľkú časť opráv sme realizovali vlastnými zamestnancami úseku údržby, čo nám pomohlo ušetriť nemalé finančné prostriedky.

Spoločnosť v rámci zlepšovania služieb pre nájomníkov intenzívne rokovala a prípravne zabezpečila spustenie rýchlejšieho internetového pripojenia v spoločnosti optikou. Situácia je momentálne v štádiu schvaľovacieho realizačného procesu u dodávateľa služieb, pevne verím, že sa nám ju čoskoro podarí celú úspešne dorealizovať.

V neposlednom rade je potrebné spomenúť, že naša spoločnosť reagovala v minulom roku aj na zvyšovanie minimálnej mzdy, povinných zákonných príplatkov za nočné zmeny, prácu cez víkend a sviatky, čo sa samozrejme odrazilo aj na zvýšení miezd niektorých zamestnancov. Túto situáciu sme riešili zvýšením plátov aj u ostatných zamestnancov (mimo GR a ekon. riad. spoločnosti, ktorým sme platy nezvyšovali). So zreteľom na zvýšenie konkurencie schopnosti medzi spoločnosťami schválilo predstavenstvo nad rámec zákona pre zamestnancov nárok na stravný lístok v plnej hodnote našej stravej jednotky aj počas čerpania riadnej dovolenky a nad rámec zákona sme schválili aj preplácanie tzv. rekreačného poukazu za podmienok prijatých zákonom.

Vážení kolegovia,

aj v roku 2020 nás čakajú mnohé výzvy. Tak ako mnohé iné firmy, aj nás už zasiahlo prudké zvýšenie miestnych daní a poplatkov, ktoré schválilo mesto Žilina. Prijaté zvýšenie daní aj pre našu spoločnosť predstavuje výdavky, ktoré nám budú chýbať na realizáciu plánovaných budúcich investícií.

Predbežne sme sa zaoberali investíciou do opravy fasády na hlavnej administratívnej budove spoločnosti, výmenou okien vo vchode B a C, riešením manipulačnej plochy, výmenou zatekajúcich okien a vchodových dverí na nákladnej vrátnici, ďalšou rekonštrukciou administratívnych priestorov vo vchode C. Samozrejme je nevyhnutné zabezpečiť údržbu a revíziu 22 kV rozvodne ako i ostatných revízií v areáli. Žiaľ dnešný nepredvídateľný vývoj nie len zvýšeným daňovým zaťažením, ale aj aktuálnou pandemickou situáciou v spoločnosti nám čoskoro ukáže, čo si budeme môcť dovoliť z toho realizovať.

Záverom by som chcel poďakovať všetkým členom predstavenstva a členom dozornej rady za nasadenie, s akým pristupujú k rokovaniam a zároveň poďakovať za pochopenie, ktoré prejavujú pre realizáciu investičných potrieb spoločnosti a najmä jej nájomcov.

Prajem nám všetkým do ďalšieho obdobia najmä veľa zdravia, správnych rozhodnutí, ako i pracovných a osobných úspechov.

Bc. Karol Zahatlan, v.r.
predseda predstavenstva
Slovena a.s.

V Žiline dňa 26.5.2020

Orgány spoločnosti k 31.12.2019

Predstavenstvo

Bc. Karol Zahatlan - predseda predstavenstva
Ing. Pavel Brňák - člen predstavenstva
Ing. Juraj Kakódy - člen predstavenstva
Ing. Ladislav Kada - člen predstavenstva
Ing. Janka Sučíková - člen predstavenstva
Ing. Pavol Kodaj - člen predstavenstva
Ing. Jaroslav Habrún - člen predstavenstva

Dozorná rada

Ing. Tomáš Cingel - predseda dozornej rady
Ing. Ján Vojčinák - člen dozornej rady
Ing. Helena Horaková - člen dozornej rady
Ing. Natália Kodajová - člen dozornej rady
JUDr. Jozef Vereš - člen dozornej rady
Ing. Stanislav Šubert - člen dozornej rady

Výkonný management

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

Štruktúra akcionárov a.s. Slovena Žilina k 31.12.2019

Základné imanie spoločnosti je vo výške 174.510,– EUR.

Akcie sú na meno v menovitej hodnote 3,– EUR/1 ks, počet kusov akcií 58 170

Akcie majú dematerializovanú podobu a sú vedené ako zaknihované cenné papiere v zákonom ustanovenej evidencii cenných papierov.

Štruktúra akcionárov je nasledovná:

Právnické osoby	28,33%
Fyzické osoby	71,67%

Ročná účtovná závierka 2019

S Ú V A H A

	2019	2018
Spolu majetok	5 287 605	5 649 711
Neobežný majetok	4 645 206	4 950 688
Dlhodobý nehmotný majetok	1 253	2 201
Dlhodobý hmotný majetok	4 643 953	4 948 487
Z toho: obstarávaný DHM	0	3 595
Dlhodobý finančný majetok	0	0
Obežný majetok	631 902	696 659
Zásoby	240	252
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	259 526	263 051
Finančné účty	346 909	433 356
Časové rozlíšenie	10 497	2 364
 Spolu vlastné imanie a záväzky	 5 287 605	 5 649 711
Vlastné imanie	4 775 128	5 115 893
Základné imanie	174 510	174 510
Rezervné fondy	174 510	174 510
Ostatné fondy zo zisku	3 663 652	3 625 195
Oceňovacie rozdiely z precenenia		
Výsledok hospodárenia minulých rokov	713 221	1 103 221
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	49 235	38 457
Záväzky	476 901	498 366
Dlhodobé záväzky	13 204	16 603
Dlhodobé bankové úvery	0	0
Krátkodobé záväzky	445 018	460 705
Krátkodobé rezervy	18 679	21 058
Bežné bankové úvery	0	0
Časové rozlíšenie	35 576	35 452

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

	2019	2018
Prevádzkové výnosy	2 042 482	2 148 192
Prevádzkové náklady	1 973 708	1 949 368
Výsledok z hospodárskej činnosti	68 774	198 824
Finančné výnosy	2	1
Finančné náklady	850	116 994
Výsledok z finančnej činnosti	-848	-116 993
Daň z príjmov z bežnej činnosti	18 691	43 374
Výsledok z bežnej činnosti	49 235	38 457
Mimoriadne výnosy	0	0
Mimoriadne náklady	0	0
Výsledok z mimoriadnej činnosti	0	0
Výsledok za účtovné obdobie	49 235	38 457

Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2019

Vývoj ekonomiky a hospodárenia v roku 2019

Prevádzkovaním priemyselného areálu a to poskytovaním prenájmu a služieb súvisiacich s prenájomom ako aj dodávkou a distribúciou elektriny zaznamenala spoločnosť za obdobie roku 2019 výnosy 2 038 676 EUR čo znamenalo pokles oproti roku 2018 o 4,3% . Vo svojej štruktúre výnosy z prenájmu zaznamenali stabilitu, keď sa spoločnosti podarilo udržať priemernú obsadenosť vo výške 93% . Zo štruktúry nehnuteľnosti najväčší záujem je o priestory bez poschodia za účelom výroby respektíve skladovania. Takéto priestory s rozlohou od 40 až do 10 000 m² majú za posledné roky takmer 100%-nú obsadenosť, čo bolo aj v roku 2019. V menšej miere je záujem o skladové priestory umiestnené na poschodí, kde došlo k poklesu prenajatej plochy. Špecifický vývoj majú administratívne priestory, kde veľká konkurencia má dopad na možnosti zvýšenia prenájmu takýchto priestorov a v uvedenom roku sa nám podarilo udržať 67% obsadenosť. Celkový objem prenajatých plôch oproti minulému roku klesol o 2 200 m². Čo sa týka celkovej dĺžky prenájmu majú väčšiu stabilitu skladové a výrobné priestory. Pri administratívnych priestoroch sa aj naďalej stretávame s častejšou fluktuáciou. Po rokoch postupného rastu pri dodávke a distribúcií elektriny bol opätovne zaznamenaný pokles o 8,7% oproti roku 2018. Najväčší pokles až o 37,5% dosiahlo v roku 2019 stočné.

Vysoký vek jednotlivých nehnuteľností ako aj médií, ktoré sú k nim pripojené vedie k potrebe ich výmeny. Takto sme už v minulosti realizovali komplexnú rekonštrukciu vykurovacieho systému pre celý areál spoločnosti. V roku 2019 sme takto nadviazali opravou časti areálového vodovodu. Touto opravou sme sa snažili predísť prípadným únikom vody v budúcnosti vzhľadom na havarijný stav vodovodu. Na administratívnej budove sme pokračovali v oprave časti strechy na historickej časti. Táto oprava bola potrebná, aby sme mohli v budúcnosti opraviť vnútorné priestory, keďže hrozilo ich zatekanie. Zároveň sme opravovali priestory, ktoré používaním boli poškodené. Obdobne pokračujeme v opravách spoločných častí administratívnych priestorov pre ich vylepšenie. Štruktúrou zákazníkov si udržiavame stabilitu a prispôbujeme podmienky potrebám našich odberateľov. Aj v roku 2019 boli súčasťou údržby opravy komunikácií v celom areáli, ktorých stav je vždy závislý od počasia v zimnom období. Starostlivosť o nehnuteľnosti úzko súvisí s výškou nákladov na udržanie a zabezpečenie ich prevádzkyschopnosti, kde oproti minulým obdobiam sme vyčerpali najvyšší objem finančných prostriedkov. Ani vysoké náklady nepokrývajú všetky potreby spoločnosti, čo sa môže prejaviť taktiež v budúcnosti. Vývoj všetkých energií po roku, kedy dosiahol najvyššie hodnoty zaznamenal pokles, aj keď vo svojej štruktúre bol rôzny čo súvisí s klimatickými podmienkami. Jednou časťou je aj odpadové hospodárstvo, ktoré závisí od vývoja počasia.

Vysoké náklady hlavne v oblasti údržby nehnuteľností spôsobili, že v spoločnosti došlo k poklesu výsledku z hospodárskej činnosti o 65%. Pri jej vykonávaní sme zamestnávali v priemere 21 zamestnancov. Ostatné výnosy spoločnosť dosiahla hlavne predajom nepotrebného majetku.

Výsledok z finančnej činnosti pozostáva hlavne z nákladov spojených s realizáciou bežných finančných transakcií.

Finančná situácia spoločnosti

Finančná situácia si udržiava stabilný vývoj aj napriek miernemu nárastu pohľadávok po lehote splatnosti na konci roku 2019, ktoré boli vo výške 13 438 EUR. Uvedené pohľadávky po lehote splatnosti neboli dôvodom na tvorbu opravných položiek, keďže nenastali dôvody na ich tvorbu. Záväzky svojou štruktúrou sú všetky v lehote splatnosti.

Investičná činnosť spoločnosti bola realizovaná v roku 2019 v menšej miere a predstavovala čiastku 24 000,-- EUR . Z pohľadu hlavných činností sme do oblasti prenájmov investovali 22 tis. EUR

do rekonštrukcie kanalizácie a 2 tis. na ostatnú činnosť spoločnosti. Nízke investície súvisia s vyššou mierou nákladov na opravu a údržbu.

Spoločnosť nečerpala žiadne nové úvery.

Ekológia

Všetky energetické zložky odoberáme od výrobcov a ďalej ich len distribuujeme. Odpadové vody sú odvádzané zberačom do mestskej čistiarny odpadových vôd. Čo sa týka prenajatých priestorov za splnenie podmienok v oblasti životného prostredia zodpovedajú jednotliví nájomcovia. Nakladanie s odpadmi je zabezpečené v súlade so zákonom.

Z hľadiska akcií na ochranu životného prostredia spoločnosť v priebehu roka 2019 nerealizovala investície na zlepšenie ekológie. Slovena, a.s. Žilina sa svojou činnosťou nepodieľa ani na kontaminácii spodných vôd v západnej časti mesta Žiliny.

Predikcia vývoja na rok 2020

Pri tvorbe predikcie spoločnosti na rok 2020 sa vychádzalo z doterajších výsledkov s prihliadnutím na možné riziká. Svojou hlavnou činnosťou predpokladáme výnosy na nasledujúci kalendárny rok z prenájmu nehnuteľností a služieb s tým súvisiacich ako aj z dodávky a distribúcie elektriny, kde tieto by mali dosiahnuť 2 114 tis. EUR. Poskytovanie týchto služieb bude vyžadovať náklady v celkovej výške 2 046 tis. EUR. Spoločnosť neplánuje realizovať investičné akcie mimo investícií vynútených v súvislosti s prenájomom a hlavne požiadavkami nájomníkov. V prípade nových záujemcov o prenájom budú nové investičné akcie realizované po zhodnotení ich návratnosti.

Zdroje z odpisovania budú použité na úhradu záväzkov z investícií realizovaných v minulých rokoch.

Uvažujeme stabilizovať zamestnanosť v počte 21 pracovníkov.

Splnením uvedených zámerov spoločnosť predpokladá v roku 2020 dosiahnuť zisk vo výške 68 tis. EUR.

Ing. Sučíková Janka
Člen predstavenstva

Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2019

Na základe výsledkov overenia účtovnej závierky a súhlasného stanoviska predstavenstva doporučujem zisk za rok 2019 vo výške 49.235,43 EUR zúčtovať nasledovne:

s účtom 427 – Fond rozvoja vo výške	49.235,43 EUR
-------------------------------------	---------------

Bc. Karol Zahatlan
predseda predstavenstva

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom spoločnosti Slovena, a.s., Žilina

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnila som audit účtovnej závierky spoločnosti **Slovena, a.s., („Spoločnosť“)** Kysucká cesta 3,010 01 Žilina, IČO : 31622259, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa môjho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2019 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

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

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.