

Výročná správa za rok 2023
SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov

V Prešove, 27. marca 2024

Obsah

Čestné prehlásenie osôb zodpovedných za výročnú správu.....	3
Príhovor predsedníčky predstavenstva.....	4
Predstavenie ESCO Slovensko	5
Údaje o spoločnosti	6
Vlastnícka štruktúra	6
Orgány spoločnosti.....	7
Správa o podnikateľskej činnosti	8
Hospodárenie spoločnosti	12
Vývoj výnosov, nákladov a zisku	12
Investície	14
Riadenie bezpečnosti a kvality	15
Personalistika	16
Informácia o vplyve na životné prostredie.....	16
Skutočnosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a do dňa zostavenia účtovnej závierky	16
Strategické zámery spoločnosti – výhľad na rok 2024	17
Identifikácia spoločnosti.....	18
Správa nezávislého audítora	19
Účtovná závierka	22



Čestné prehlásenie osôb zodpovedných za výročnú správu

Údaje vo výročnej správe spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov za rok 2023 zobrazujú verný a skutočný obraz o finančnej situácii, podnikateľskej činnosti a výsledkoch hospodárenia spoločnosti za hospodárske obdobie 2023 (1.1.2023 až 31.12.2023) a nie sú v nej zamlčané žiadne skutočnosti, ktoré by mohli zmeniť význam tejto správy.

V Prešove dňa 27.03.2024

Osoby zodpovedné za výročnú správu:

Ing. Natália Banduričová
predsedníčka predstavenstva

Ing. Anita Gašpariková
členka predstavenstva



Príhovor predsedníčky predstavenstva

Vážení akcionári, obchodní partneri, kolegovia,

predkladáme Vám výročnú správu spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov za rok 2023, ktorá obsahuje informácie o výsledkoch podnikania a aktivitách spoločnosti v roku 2023.

Spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov je dominantným výrobcom a dodávateľom tepla a teplej vody v meste Prešov a významným subjektom v oblasti správy bytov a nebytových objektov.

V oblasti výroby tepla vnímame, že po náročnom období energetickej krízy dochádza k miernej stabilizácii cien vstupných komodít. Klimatická kríza je fenomén, ktorý sa postupne prejavuje aj v odvetví výroby tepla. V oblasti výroby a dodávky tepla sme medziročne zaznamenali pokles odbytu o 4% a to predovšetkým v dôsledku výraznejšie teplejšieho počasia v mesiacoch september a október 2023 a úsporných opatrení na strane odberateľov. Za účelom zmiernenia následkov energetickej krízy a tým spôsobeným zvýšením cien pre konečných spotrebiteľov bola naša spoločnosť v roku 2023 prijímateľom dotácie na kompenzáciu zvýšených nákladov ceny tepla pre našich odberateľov.

Medzi hlavné priority spoločnosti patrí spoľahlivá a bezpečná dodávka tepla a teplej vody. Investície do obnovy technológie, znižovanie energetickej náročnosti prevádzky a obnova fyzicky zastaralej infraštruktúry budujú v meste Prešov moderné a udržateľné tepelné hospodárstvo. V roku 2023 sme pokračovali v príprave investičných projektov, ktoré vedú k naplneniu týchto cieľov. Sme veľmi radi, že sa nám podarilo získať podporu z Modernizačného fondu vo výške viac ako 7,5 milióna EUR na realizáciu rekonštrukcie 3,5 km rozvodov a vybudovanie 124 domových odovzdávacích staníc v husto obývanej lokalite na sídlisku Sekčov v Prešove. Pozornosť si zaslúži aj rekonštrukcia a prepojenie dvoch kotolní v lokalite Sekčov K1 a K2, kde došlo k zvýšeniu podielu obnoviteľných zdrojov na výrobe tepla vďaka inštalácii modernej kogeneračnej jednotky a sústavy tepelných čerpadiel.

Prioritou v oblasti správy bytových domov bolo v roku 2023 ukončenie komplexnej obnovy vo ôsmich bytových domoch prostredníctvom podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Považujeme za úspech, že 82% bytových domov v našej správe prešlo komplexnou obnovou, čo znižuje nielen energetickú náročnosť domov, ale hlavne zvyšuje komfort a kultúru bývania pre vlastníkov a obyvateľov.

Za dôležité považujeme zvyšovanie počtu osadených pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov a zvyšovanie počtu možností diaľkových odpočtov meradiel vody, čo zabezpečí presnejšie a efektívnejšie zúčtovanie nákladov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov. K 31.12.2023 máme pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov osadené v 75% bytových domoch a 31% vodomeroch je diaľkovo odpočítavaných.

Za dôležité považujeme aj našu pozíciu zamestnávateľa. Sme veľmi radi, že aj v roku 2023 sa nám podarilo uzavrieť kolektívnu zmluvu, ktorá je pozitívne vnímaná oboma zmluvnými partnermi. Naším cieľom je byť stabilným a spoľahlivým zamestnávateľom s motivujúcou personálnou a sociálnou firemnou politikou.

Dovoľte, aby som sa touto cestou poďakovala akcionárom, členom štatutárnych orgánov, kolegom a obchodným partnerom za vynikajúcu spoluprácu a podporu v naplňaní našich cieľov.


Ing. Natália Banduričová
predsedníčka predstavenstva

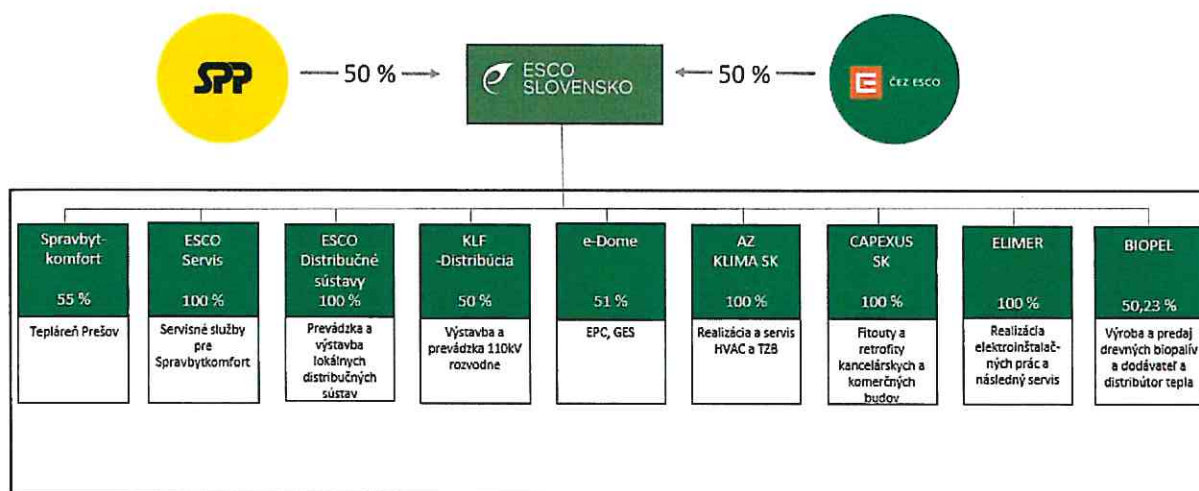
Predstavenie ESCO Slovensko

ESCO Slovensko spája medzinárodné skúsenosti skupiny ČEZ a jedného z najväčších poskytovateľov energetických služieb v regióne strednej Európy so skúsenosťami a zázemím spoločnosti SPP, najväčšieho dodávateľa energií na Slovensku.

ESCO Slovensko ako skupina desiatich odborných spoločností prináša moderný pohľad na efektívne využívanie energií a úsporné zaobchádzanie s nimi pre štátnu správu, samosprávu, podniky a organizácie, vrátane optimálneho spôsobu financovania. Pri rôznych projektoch zabezpečuje analýzu, návrh riešení, realizáciu a následnú údržbu a servis.

Skupina ESCO Slovensko sa sústreďuje na nasledovné oblasti:

- Garantované energetické služby
- Prevádzka energetického hospodárstva
- Vzduchotechnika a klimatizácia
- Kogeneračné jednotky
- Komunálne a firemné osvetlenie
- Trafostanice a rozvodne
- Fotovoltaika a akumulácia energie
- Energetický audit, poradenstvo a manažment
- Miestne a lokálne distribučné siete
- Tepelná energetika
- Výroba, dodávka a distribúcia tepla
- Správa bytových domov
- Technické zariadenia budov
- Servis technologických zariadení
- Komplexné služby v oblasti projektovania, realizácie a servisu silnoprúdových, slaboprúdových a bezpečnostných elektro-inštalácií
- Výroba, dodávka drevných biopalív
- Servis a údržba peletových kotlov
- Komplexné riešenia pre interiérový dizajn



Údaje o spoločnosti

Povinnosť vypracovať výročnú správu spoločnosti za kalendárny rok, ktorý začal 01.01.2023 a skončil sa dňom 31.12.2023 vyplynula z § 20 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve.

Spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov (ďalej len spoločnosť) bola založená 30. novembra 1995 a do obchodného registra bola zapísaná 14. decembra 1995, Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel: Sa, vložka číslo: 249/P. Sídlo spoločnosti je Volgogradská 88, 08001 Prešov. IČO: 31718523, IČ DPH: SK2020520645.

Hlavné činnosti spoločnosti:

- správa bytového fondu a nebytových priestorov a základné služby spojené s prenájmom,
- opravy, údržba, rekonštrukcia, modernizácia a nová výstavba inžinierskych sietí a objektov komplexnej bytovej výstavby,
- projektovanie, opravy, údržba, rekonštrukcia a modernizácia technologických zariadení a tepelných zdrojov,
- výroba, rozvod a predaj tepla a teplej úžitkovej vody,
- revízie a skúšky NTL, STL plynovodov a prípojok, priemyselných plynovodov a odberných plynových zariadení v budovách,
- revízie a skúšky výťahov, revízie elektrických zariadení silových do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy A,
- revízie zdvíhadiel, pojazdných zdvíhadiel a žeriavov s nosnosťou nad 5 000 kg,
- opravy a rekonštrukcie pásových horúcovodných kotlov,
- revízie a skúšky tesnosti a tlakové skúšky prevádzkových nádob stabilných,
- opravy a montáž vodomeroch na studenú a teplú vodu, indukčných a mechanických meračov tepla, detektorov spáliteľných plynov a pár v zmysle STN 070703,
- cestná motorová doprava – cestná nákladná doprava,
- sprostredkovanie nákupu a predaja nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností,
- výroba a predaj strojných zariadení a súčastí,
- obchodná činnosť v stavebníctve,
- vedenie účtovníctva, činnosť ekonomických, účtovných a organizačných poradcov,
- podnikateľské poradenstvo, automatizované spracovanie dát,
- sekretárske služby a kopírovacie práce,
- reklamná a propagačná činnosť,
- výroba a dodávka elektriny zariadeniami na výrobu elektriny s celkovým inštalovaným výkonom do 1 MW vrátane,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- čistiace a upratovacie služby,
- poskytovanie energetickej služby s garantovanou úsporou energie.

Vlastnícka štruktúra

Na základe notárskej zápisnice zo dňa 12.11.2020 spoločnosť ČEZ ESCO, a.s. ako jediný akcionár na základe rozhodnutia jediného akcionára spoločnosti vložila obchodný podiel 55% akcií v spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov do vlastného imania spoločnosti ČEZ ESCO Slovensko, a.s. Dňa 11.12.2020 spoločnosť ČEZ ESCO, a.s. člen Skupiny ČEZ a Slovenský plynárenský priemysel, a.s. (SPP) podpísali zmluvu o založení spoločného podniku s názvom „ESCO Slovensko“, ktorá má za úlohu prispievať k modernizácii energetiky a zvyšovaniu energetickej efektívnosti na Slovensku a pomáhať pri plnení záväzkov súvisiacich so zmenou klímy, ochranou životného prostredia a cieľmi stanovenými Európskym zeleným dohovorom. Po schválení Protimonopolným úradom SR došlo dňa 1.2.2021

k vytvoreniu spoločného podniku ESCO Slovensko. Spoločnosť ČEZ ESCO Slovensko, a.s. bola zápisom do Obchodného registra SR od 16.2.2021 premenovaná na ESCO Slovensko, a.s.. ČEZ ESCO a SPP majú v ESCO Slovensko rovnocenný 50% podiel. Predstavenstvo a dozorná rada sú šesťčlenné, pričom v oboch orgánoch má každá zo strán troch členov.

Týmto úkonom sa spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov stala súčasťou spoločného podniku ČEZ ESCO a SPP.



Spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov je zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky skupiny ČEZ. Spoločnosť ČEZ, a.s. so sídlom Duhová 2/1444, Praha 4, Česká republika zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku, ktorej súčasťou je spoločnosť ESCO Slovensko, a.s. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti ČEZ, a.s. je možné vyžiadať v sídle spoločnosti.

Orgány spoločnosti

Orgánmi spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov sú:

- valné zhromaždenie
- predstavenstvo
- dozorná rada

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločnosti. Vymenováva a odvoláva členov predstavenstva a dozornej rady.

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom spoločnosti, ktorý riadi činnosť spoločnosti a koná v jej mene. Rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti. Za spoločnosť sú oprávnení konať a spoločnosť zaväzovať vždy dvaja členovia predstavenstva, pričom jedným z konajúcich musí byť vždy predseda predstavenstva.

Členovia dozornej rady kontrolujú činnosť vedenia spoločnosti, sú oprávnení nahliadať do dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločnosti a kontrolujú, či účtovné záznamy sú riadne vedené v súlade so skutočnosťou a či sa podnikateľská činnosť spoločnosti uskutočňuje v súlade s právnymi predpismi, stanovami a pokynmi valného zhromaždenia. Dozorná rada preskúmava riadnu, mimoriadnu, konsolidovanú, prípadne predbežnú účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát, schvaľuje rozpočet spoločnosti a predkladá návrhy valnému zhromaždeniu.

Členovia predstavenstva

Predseda:	Ing. Natália Banduričová (od 1.10.2008)
Podpredseda:	PhDr. Marcela Antolová (od 27.07.2019 do 29.02.2024)
Podpredseda:	prof. Ing. Miroslav Rimár , CSc. (od 01.03.2024)
Členovia:	doc. PhDr. Štefánia Andraščíková, PhD. MPH (od 27.07.2019 do 19.7.2023)
	Ing. Peter Čaputa (od 1.4.2023)
	Ing. Pavol Fraňo (od 01.06.2022 do 31.3.2023)
	Ing. Anita Gašparíková (od 01.09.2022)
	Ing. Radovan Gajdošík (od 01.03.2024)

Členovia dozornej rady

JUDr. Naďa Hartmann (od 01.09.2022)
PhDr. Jozef Čupa (od 18.05.2019)
doc. PhDr. Štefánia Andraščíková, PhD. MPH (od 20.07.2023)
Zuzana Tkáčová (od 21.11.2020 do 19.7.2023)

Vrcholové vedenie spoločnosti

- Ing. Natália Banduričová, predsedníčka predstavenstva a generálna riaditeľka a.s.
- Ing. Anita Gašparíková, členka predstavenstva a výkonná riaditeľka a.s.
- Ing. Lenka Kohániová, riaditeľka Finančného a podporného manažmentu
- Ing. Alfréd Leitner, riaditeľ Facility manažmentu
- Ing. Stanislav Tupta, riaditeľ Energetického manažmentu

Správa o podnikateľskej činnosti

Medzi hlavné podnikateľské aktivity spoločnosti patria Facility manažment (FM) a Energetický manažment (EM). Úsek **Facility manažmentu** zabezpečuje pre zákazníkov komplexné služby v oblasti správy bytov a nebytových priestorov. V tejto oblasti máme viac ako 60-ročné skúsenosti. V roku 2023 spoločnosť spravovala 10 218 bytov a 286 nebytových priestorov v 288 bytových domoch. Spoločnosť pri správe bytov a nebytových priestorov vystupuje ako správca, pri výkone správy sa riadi zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Správca koná pri svojich úkonoch vždy v zmysle zákona „v mene a na účet vlastníkov bytov“. Medzi hlavné činnosti, ktoré poskytujeme v rámci správy bytov a nebytových priestorov patrí hlavne: realizácia opráv a údržby, sprostredkovanie dodávky médií – voda, teplo, plyn, elektrická energia, realizácia vyúčtovania nákladov bytového domu, zabezpečenie vykonávania pravidelných odpočtov meračov, sprostredkovanie obnovy bytového fondu, vymáhanie pohľadávok, zabezpečenie aktualizácie údajov o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov za účelom rozúčtovania nákladov, zabezpečenie servisu a údržby elektrických a plynových zariadení, servis výťahov, činnosť v oblasti zabezpečenia bezpečnosti objektu a požiarnej ochrany, sprostredkovanie upratovania a čistenia spoločných priestorov



Úsek Facility manažmentu v rámci správy bytových domov zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov aj služby komplexnej obnovy bytového fondu prostredníctvom financovania cez ŠFRB, stavebné sporiteľne alebo komerčné úvery. V roku 2023 bolo v rozpracovaní 29 bytových domov v celkovom objeme 11.025 tis. EUR. Z toho vo ôsmich bytových domoch bola obnova ukončená vo výške 3.245 tis. EUR, v troch bytových domoch obnova prebiehala vo výške 3.055 tis. EUR, päť bytových domov bolo pred odovzdaním na realizáciu vo výške 2.675 tis. EUR a v trinástich bytových domoch prebiehala príprava podkladov alebo schvaľovacie procesy obnovy bytových domov v celkovej výške 2.050 tis. EUR. Z celkového počtu spravovaných bytových domov k 31.12.2023 je obnovených 82%.

Počas roka 2023 sa úsek Facility manažmentu zaoberal manažovaním vlastníckymi bytov odsúhlasenej výmeny pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (ďalej len „PRVN“) po 10-ročnej životnosti, ktoré už budú na diaľkové odpočítanie. Výmeny PRVN boli zrealizované v 13 bytových domoch v celkovom náklade 116 tis. EUR. Celkovo sú PRVN na diaľkový odpočet inštalované v 177 bytových domoch, čo predstavuje 75 % z celkového počtu. Zároveň sú odsúhlasované a inštalované aj zariadenia na diaľkové odpočty vody. Do konca roka 2023 boli vodomery na diaľkový odpočet inštalované v 90 bytových domoch, čo predstavuje 31% z celkového počtu.

V roku 2023 bolo vykonané na základe zmlúv s bytovými domami rozúčtovanie tepla podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov a kompaktných meračov v rámci ročného vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu pre 217 bytových domov, čo predstavuje 8.960 bytov. Tržba za zrealizované rozúčtovanie tepla predstavuje sumu 64 tis. EUR.

Za účelom poskytovania komplexných poradenských a informačných služieb, vystavenia dokumentov k zmene vlastníctva bytov, prijímania úhrad za poskytnuté služby sme aj v roku 2023 prevádzkovali zákaznícke centrum s priemernou návštevnosťou 40 zákazníkov denne.

Cieľom úseku Facility manažmentu je poskytovať kvalitné služby, rozširovať rozsah poskytovaných služieb, konať transparentne a zlepšovaním informovanosti zvyšovať dôveru a spokojnosť našich zákazníkov.

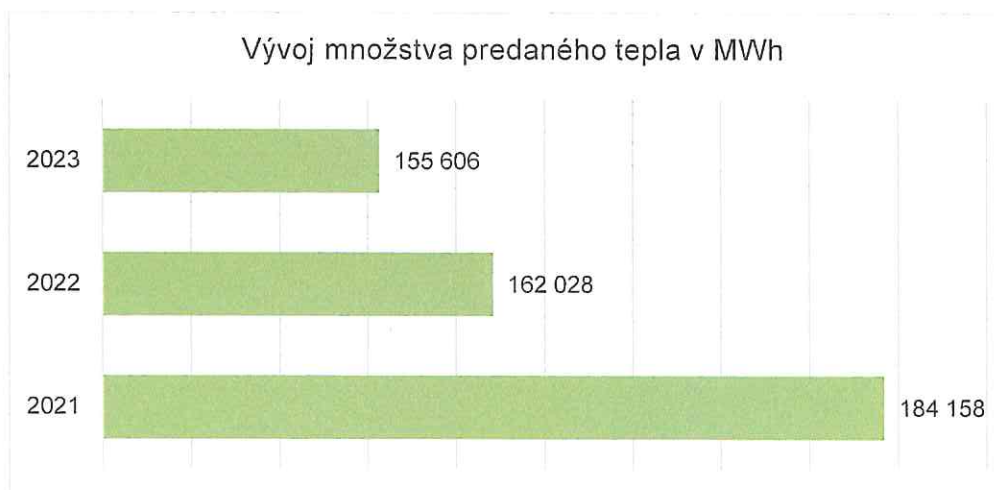
Významnou oblasťou podnikania je **Energetický manažment**. Základným pilierom našej spoločnosti je výroba a dodávka tepla na vykurovanie a prípravu teplej vody. Poskytujeme efektívne energetické riešenia a ponúkame širokú paletu služieb s vysokým štandardom. Naša cena je vďaka spaľovaniu

biomasy stabilná a trvalo udržateľná. Na základe našich dlhoročných skúseností ponúkame optimalizáciu technickej, economickej, environmentálnej prevádzky tepelných zariadení. Hlavný dôraz kladieme na využívanie obnoviteľných zdrojov. Naše zariadenia sú energeticky efektívne a šetrné k životnému prostrediu. Využívaním obnoviteľných zdrojov výrazne znižujeme produkciu CO₂ a tým významnou mierou prispievame k splneniu cieľov Kjótskeho protokolu. Naším cieľom je maximálne odbremeniť majiteľov bytových a nebytových objektov od starostlivosti o tieto technologicky náročné zariadenia. Spoločnosť pravidelne investuje do nových moderných technologických zariadení aj pomocou financií z eurofondov. Tieto finančné prostriedky spoločnosť využíva na modernizáciu energetických zdrojov a rozvodov tepla s prihliadnutím na dosiahnutie účinných systémov výroby elektriny a tepla a s ohľadom na životné prostredie.

Dodávka tepla bola v roku 2023 zabezpečovaná z 3 centrálnych zdrojov tepla: CK Jazdecká a k nej prislúchajúcich 64 odovzdávacích staníc tepla, CK Sekčov a k nej prislúchajúcich 14 odovzdávacích staníc tepla (OST), CK Šváby - kombinovaná výroba elektriny a tepla (KVET) a k nej prislúchajúcej 1 odovzdávacej stanice tepla. Zároveň spoločnosť prevádzkuje 41 blokových kotolní v meste Prešov, 1 blokovej kotolňu v obci Petrovany a 33 tepelných čerpadiel v lokalite Záhradné sady. 31 blokových kotolní zabezpečuje dodávku tepla pre bytové domy a 10 blokových kotolní dodáva teplo aj do nebytových priestorov – školy, škôlky, zdravotné strediská, kancelárie, úrady a nebytové priestory v správe spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o.



Spoločnosť ako najväčší výrobca a dodávateľ tepla a teplej úžitkovej vody v Prešove dodala v roku 2023 teplo v objeme 155.607 MWh (-4% y/y). Pokles predaného množstva tepla oproti rovnakému obdobiu minulého roka o 6.421 MWh bol spôsobený teplejším počasím a zmenou správania odberateľov tepla - šetrením. V segmente predaja elektriny bola do distribučnej sústavy spoločnosti Východoslovenská distribučná, a.s. dodaná elektrina v objeme 4.180 MWh (+5% y/y). Nárast výroby elektrickej energie bol spôsobený nižšou poruchovosťou kogeneračnej jednotky. Spoločnosť vyrobila elektrickú energiu aj pre vlastnú spotrebu v objeme 1.223 MWh. Na výrobu tepla a elektriny spoločnosť spotrebovala plyn v množstve 10.563 tis. m³, drevnú štiepku v množstve 129.149 prn a elektrickú energiu v objeme 3.408 MWh.



Dôsledky celosvetovej energetickej krízy z roku 2022, ktoré spôsobili výrazný nárast ceny zemného plynu, ako aj významnú zmenu ceny drevnej štiepky, mali vplyv na cenu komodít aj v roku 2023. Dopad na konečných odberateľov bol eliminovaný legislatívnymi opatreniami a to dotáciou na teplo a dotáciou na elektrickú energiu. Dňa 20.12.2022 bolo vydané nariadenie vlády SR č. 464/2022, ktorým sa stanovil limit nárastu schválenej alebo určenej ceny tepla. S účinnosťou od 01.01.2023 mohla spoločnosť fakturovať pre bytové objekty cenu za teplo zvýšenú maximálne o 20 EUR/MWh s DPH. V januári 2023 bola na Ministerstvo hospodárstva SR podaná žiadosť o poskytnutie dotácie na pokrytie dodatočných nákladov v dôsledku uplatňovania limitu nárastu schválenej alebo určenej ceny tepla, ktorá bola schválená vo výške 5.136.232EUR a bola poskytovaná počas roka 2023 v zmysle podanej žiadosti. Zároveň bola v roku 2023 na základe schémy štátnej pomoci na podporu podnikov v dôsledku agresie Ruska proti Ukrajine SA. 104846 (2022/N) predložená žiadosť o poskytnutie dotácie na pokrytie dodatočných nákladov v dôsledku zvýšenia cien elektriny pre kotolne, pre ktoré bola nakúpená elektrická energia za cenu vyššiu ako 199 EUR/MWh. Poskytnutá dotácia bola vo výške 15.849 EUR.

Vo februári 2022 vypukol na Ukrajine vojenský konflikt a v Októbri 2023 vypukol vojenský konflikt v Izraeli, pričom oba konflikty v čase zostavenia tejto účtovnej závierky stále trvajú. Spoločnosť analyzovala možný vplyv meniacich sa mikro- a makroekonomických podmienok na výkonnosť, finančnú situáciu a prevádzku Spoločnosti a neidentifikovala akékoľvek skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, ani akýkoľvek významný vplyv na finančnú situáciu a prevádzku Spoločnosti v súvislosti s touto situáciou ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

V oblasti odbytu sa nám v roku 2023 podarilo získať technologické zariadenia v dvoch lokalitách. V apríli 2023 sme získali do vlastníctva technologické zariadenie kotolne umiestnené v objekte Baštová 25 v Prešove, kde sme aj začali s dodávkou tepla. V mesiaci jún 2023 sme odkúpili technológiu tepelných zariadení v obytnom komplexe Záhradné sady v širšom centre Prešova na uliciach Hrušková a Slivková. Jedná sa o 33 tepelných čerpadel v 31 viladomoch a 2 bytových domoch. Vykurovanie, príprava teplej úžitkovej vody a chladu je v týchto domoch zabezpečovaná tepelnými čerpadlami vzduch – voda. V roku 2024 máme v pláne prevziať ďalší tepelný zdroj v danej lokalite.

Aktívne participujeme na rozvojových projektoch v rámci mesta Prešov, kde vnímame príležitosť dodávky tepla alebo poskytovania energetických služieb. Pre tieto projekty, ktoré sú vo fáze územného konania alebo predprípravy boli zaslané ponuky na zabezpečenie dodávky tepla alebo správy.

Cieľom úseku Energetického manažmentu je aj v roku 2024 pokračovať v získavaní nových zákazníkov, ponúkať našim zákazníkom kvalitné a moderné služby, znižovať energetickú náročnosť výroby tepla,

hľadať možnosti využívania ekologických zdrojov, rozširovať portfólio energeticky účinných zdrojov, optimalizovať náklady a zároveň stabilizovať cenu tepla pre našich zákazníkov.

Hospodárenie spoločnosti

EBITDA (kalkulovaná podľa vzorca od ČEZ ESCO, a.s. bez IFRS úprav) za rok 2023 dosiahla výšku 3.556 tis. EUR s medziročným nárastom 56% z dôvodu stabilizovania ceny zemného plynu, drevnej štiepky a elektrickej energie, ako aj poskytnutím dotácií na kompenzáciu zvýšených nákladov na teplo a elektrickú energiu. Významný podiel na tvorbe EBITDA majú predovšetkým tržby z predaja tepla, ktoré tvoria 89 % celkových výnosov.

Vývoj výnosov, nákladov a zisku

Celkové výnosy spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov za rok 2023 boli vo výške 28.032 tis. EUR. Najvyšší podiel tvoria tržby z predaja tepla, ktoré boli vo výške 24.898 tis. EUR, tržby z predaja elektriny vo výške 1.487 tis. EUR. Tržby za služby boli vo výške 1.437 tis. EUR, tvoria ich najmä tržby Facility managementu za správu bytov a nebytových priestorov. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti boli vo výške 210 tis. EUR.

Celkové náklady bez dane z príjmu boli vo výške 26.863 tis. EUR. Spotreba materiálu predstavuje 22%, spotreba energií 49% celkových nákladov, personálne náklady tvoria 9%, odpisy 8%, opravy a udržiavania, cestovné, reprezentačné a služby 11% a finančné náklady tvoria 1% z celkových nákladov.

Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti dosiahol výšku -221 tis. EUR. Položku finančných nákladov tvoria najmä úroky z dlhodobých úverov a bankové poplatky.

Výsledok hospodárenia pred zdanením za rok 2023 bol vo výške 1.176 tis. EUR.

Výsledok hospodárenia po zdanení za rok 2023 bol vo výške 923 tis. EUR.

▪ Štruktúra aktív a pasív

Majetok spoločnosti k 31.12.2023 predstavuje celkovú hodnotu 28.001 tis. EUR, v porovnaní s predchádzajúcim rokom nárast o 4.394 tis. EUR. Aktíva spoločnosti tvorí dlhodobý hmotný a nehmotný majetok vo výške 18.733 tis. EUR (67%) a obežný majetok v celkovom objeme 9.243 tis. EUR (33%), z toho krátkodobé pohľadávky z obchodného styku tvoria 2.077 tis. EUR s medziročným nárastom 345 tis. EUR.

Vlastné imanie spoločnosti k 31.12.2023 bolo vo výške 10.367 tis. EUR s medziročným nárastom 9% z dôvodu nárastu výsledku hospodárenia za účtovné obdobie. K 31.12.2023 bola výška základného imania vo výške 3.050 tis. EUR, fondy zo zisku vo výške 4.441 tis. EUR a výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení vo výške 923 tis. EUR.

Závazky spoločnosti k 31.12.2023 boli vo výške 14.466 tis. EUR, čo predstavuje podiel cudzieho majetku na celkových pasívach 52%.

Medzi dlhodobé zložky pasív patria dlhodobé záväzky vo výške 367 tis. EUR, dlhodobé bankové úvery 4.262 tis. EUR a dlhodobé rezervy vo výške 53 tis. EUR. Krátkodobé záväzky k 31.12.2023 boli

vo výške 8.582 tis. EUR, z toho záväzky z obchodného styku boli vo výške 7.858 tis. EUR, bežné bankové úvery 831 tis. EUR a krátkodobé rezervy 372 tis. EUR.

Ďalšou významnou položkou pasív je časové rozlíšenie vo výške 3.167 tis. EUR, v rámci ktorého je vykázané časové rozlíšenie 85% oprávnených výdavkov z nenávratných finančných príspevkov zo štrukturálnych fondov Európskej únie k projektu „Rekonštrukcia primárnych vykurovacích okruhov CK Jazdecká a CK Sekčov“ vo výške 1.828 tis. EUR a k projektu „Rozvoj účinného systému CK Jazdecká napojením plynových kotolní K3, K4 a K-Bikoš“ vo výške 1.329 tis. EUR.

▪ Platobná schopnosť

V roku 2023 spoločnosť vykázala stabilnú finančnú situáciu s vyváženými zdrojmi investovania. Spoločnosť v priebehu celého roka v termíne plnila svoje záväzky voči svojim dodávateľom a regulovala svoju úverovú zaťaženosť.

Spoločnosť má dva dlhodobé úvery poskytnuté od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a jeden dlhodobý úver poskytnutý od Slovenskej Sporiteľne, a.s.. Prvý úver spoločnosť čerpala v rokoch 2020 a 2021 v sume 2.600 tis. EUR za účelom financovania investičných nákladov v rokoch 2020 a 2021, a to dlhodobého hmotného majetku slúžiaceho k prevádzkovaniu spoločnosti s dobou odpisovania nie kratšou ako 4 roky. Tento úver je splatný 31.12.2027. Druhý úver vo výške 1.600 tis. EUR bol čerpaný v Slovenskej sporiteľni, a.s. za účelom financovania investičných aktivít v roku 2022. Tento úver je splatný 31.12.2032. V roku 2023 bola s bankou UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. uzatvorená úverová zmluva vo výške 2.099 tis. EUR na projektovanú investíciu „Rekonštrukcia kotolní Sekčov K1 a Sekčov K2 – KGJ a tepelné čerpadlá v Prešove“ s možnosťou čerpania úveru do 28.2.2024. Počas roka 2023 spoločnosť vyčerpala finančné prostriedky vo výške 1.919 tis. EUR.

Spoločnosť realizovala v roku 2023 splátky úverov vo výške 752 tis. EUR. Zostatok dlhodobých úverov k 31.12.2023 bol vo výške 5.092 tis. EUR, z čoho 4.262 tis. EUR je so splatnosťou dlhšou ako 1 rok.

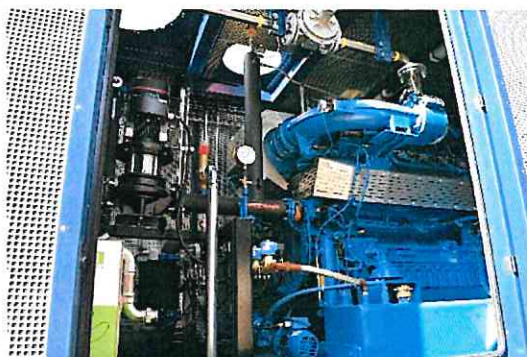
V roku 2023 spoločnosť vykazovala aj krátkodobý úver v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. poskytnutý akciovej spoločnosti v roku 2014 v sume 1.500 tis. EUR za účelom financovania nákupu drevnej štiepky. K tejto zmluve boli podpísané dodatky č. 1 až 11, v ktorých zmluvné strany dohodli zmenu termínu splatnosti úveru. Dodatkom č. 11 bol dohodnutý deň splatnosti istiny úveru k 28.2.2023, kedy bol úver splatený.

Za účelom financovania krátkodobých prevádzkových potrieb spoločnosti bola s bankou UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. uzatvorená dňa 7.8.2013 Zmluva o kontokorentnom úvere s výškou úverového limitu 500 tis. EUR. Dodatkom č. 1 k uvedenej zmluve zo dňa 9.7.2014 bol úverový limit navýšený na 1.000 tis. EUR a v roku 2020 dodatkom č. 2 zo dňa 27.11.2020 na sumu 1.500 tis. EUR.

Za rok 2023 spoločnosť dosiahla hospodársky výsledok po zdanení vo výške 922.821,67 EUR. Hospodársky výsledok navrhujeme vyplatiť v plnej výške ako dividendu pre akcionárov spoločnosti. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia bude po prerokovaní na dozornej rade a predstavenstve spoločnosti predložený na schválenie valnému zhromaždeniu.

Investície

V roku 2023 sme realizovali investície v celkovej výške 3.823 tis. EUR. Najväčšou investičnou akciou bola „Rekonštrukcia kotolní Sekčov K1 a Sekčov K2 vrátane vybudovania kogeneračnej jednotky na kotolni K2 a tepelné čerpadlá“ v celkovej výške 2.100 tis. EUR. Obidve plynové kotolne Sekčov K1 a Sekčov K2 sú s rovnakým inštalovaným výkonom 1.730 kW, samotné vylepšenie súčasných kotolní spočíva v inštalácii tepelných čerpadiel, ktoré zvýšia podiel obnoviteľných zdrojov energií pri celkovej výrobe tepla v meste Prešov. Do oboch kotolní sú inštalované po štyri tepelné čerpadlá vzduch – voda s výkonom 35 kW. V kotolni Sekčov K2 bola inštalovaná kogeneračná jednotka TEDOM Quanto s výkonom 800 kW_e a 862 kW_t. Elektrická energia vyrobená v kogeneračnej jednotke bude dodávaná do distribučnej siete. Teplo z nich bude slúžiť ako doplnkový zdroj tepla pre okruhy oboch kotolní. Na to, aby mohli obe kotolne využívať teplo z kogeneračnej jednotky, im bude slúžiť novovybudovaný prepojovací teplovod medzi oboma kotolňami. Táto investičná akcia je financovaná z úveru. Cieľom tejto investície je zefektívniť spotrebu fosílnych palív, znížiť emisie skleníkových plynov, zvýšiť technologickú účinnosť a hospodárnosť výroby tepla. Táto investícia napĺňa aj dlhodobý cieľ našej spoločnosti - zvyšovanie podielu obnoviteľných zdrojov energie v celkovej výrobe tepla v meste Prešov.



Významnou investičnou akciou v roku 2023 bola aj kúpa tepelných zdrojov v rezidenčnej lokalite Záhradné sady vo výške 639 tis. EUR. Jedná sa o novú lokalitu v širšom centre Prešova na uliciach Hrušková a Slivková, ktorá ponúka štýlové bývanie v rôznych typoch viliek, rodinných domov, dvojdomov a v dvoch bytových domoch Jonagold a Idared. Vykurovanie, príprava teplej úžitkovej vody a chladu je v týchto rodinných domoch zabezpečená tepelnými čerpadlami vzduch – voda. V tejto lokalite je inštalovaných 31 tepelných čerpadiel o celkovom výkone 2,4 až 14,7 kW a 2 tepelné čerpadlá s výkonom 40,4 kW. Ako záložný a doplnkový zdroj slúžia elektrokotly.



Medzi ďalšie investičné akcie patrí „Rekonštrukcia kotolne BK Kúpelná“ vo výške 325 tis. EUR. Cieľom rekonštrukcie bola výmena existujúcich zariadení plynovej kotolne, ktoré boli na hranici technickej

životnosti, výmeny potrubných rozvodov s armatúrami, úpravy istenia systému ústredného kúrenia a vetrania kotolne. Rekonštrukciou sa znížil tepelný výkon kotolne a zvýšila sa celková účinnosť výroby tepla. Plynová kotolňa zabezpečuje dodávku tepla a teplej vody pre objekty Kúpeľná 1, Hviezdoslavova 2, 4, 6 a samotného objektu kotolne.

V oblasti merania a regulácie sa vykonala montáž meračov tepla na novom tepelnom zariadení v objekte Baštová 25, hydraulické vyregulovanie teplej vody na 4 odovzdávacích staniciach a 3 blokových kotolniach a rekonštrukcia rozvádzača na BK Šafárikova-Hollého. V rámci modernizačných investícií sa vykonala aj výmena riadiaceho systému Honeywell, ktorý bol morálne a technicky zastaralý, za nový moderný riadiaci systém SIEMENS na 7 odovzdávacích staniciach tepla vo výške 188 tis. EUR.

V roku 2023 sa realizovali projektové práce na prípravu investičných akcií pre rok 2024. V oblasti merania a regulácie je plánovaná montáž SMART meračov tepla pre diaľkový odpočet. V pláne investícií je aj hydraulické vyregulovania teplej vody a výmena riadiaceho systému na piatich odovzdávacích staniciach a jednej blokovej kotolni.



V roku 2023 neboli použité finančné prostriedky na výskum a vývoj.

V rámci plánovanej údržby a opráv tepelných zariadení sa realizovali opravy kotlov, zásobníkov teplej vody, výmenníkov tepla v okruhoch prípravy teplej vody, ich pravidelné čistenie, opravy čerpadiel, expanzných nádob, nastavovanie poistných ventilov a iných zariadení blokových a domových kotolní a odovzdávacích staníc tepla. Vykonávali sa aj servisné práce na týchto technologických zariadeniach. V zmysle platnej legislatívy sa na vyhradených technických zariadeniach plynových, tlakových a elektrických vykonávali odborné prehliadky a skúšky podľa vopred stanoveného harmonogramu.

Riadenie bezpečnosti a kvality

Politika kvality spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov vyjadruje záväzok vedenia spoločnosti ku kvalite vyrábaných produktov a poskytovaných služieb, k plneniu požiadaviek zákazníka, požiadaviek právnych a iných relevantných predpisov zainteresovaných strán a k plneniu cieľov vyplývajúcich z orientácie spoločnosti na výrobu tepelnej energie, elektrickej energie, facility manažment a poskytovanie služieb spojených so zabezpečením správy bytov a objektov.

Základným princípom koncepcie kvality spoločnosti je trvale zlepšovanie efektívnosti a výkonnosti procesov a vykonávanie činností, poskytovanie služieb vysokej kvality v súlade s platnými národnými a medzinárodnými legislatívnymi predpismi a odbornými normami súvisiacimi s výkonom činnosti a neustále zlepšovanie technologickej, odbornej a informačnej úrovne vo všetkých oblastiach pri trvalom zohľadňovaní požiadaviek na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, ochranu životného prostredia a kybernetickú bezpečnosť.

Spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov má certifikovaný systém manažérstva kvality a systém manažérstva environmentu podľa noriem STN EN ISO 9001:2016 a STN EN ISO 14 001:2016.

Personalistika

V oblasti pracovnoprávných vzťahov a sociálnej politiky sa spoločnosť riadi Zákonníkom práce vrátane nadväzujúcej platnej legislatívy a kolektívnou zmluvou platnou pre rok 2023 vrátane jej dodatkov.

Spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov zamestnávala v roku 2023 v priemere 80 zamestnancov. Fyzický stav zamestnancov k 31. decembru 2023 bol 81, z toho bolo 16 vedúcich zamestnancov.

Informácia o vplyve na životné prostredie

Spoločnosť vykonáva svoju podnikateľskú činnosť v súlade s právnymi predpismi na ochranu životného prostredia. Na základe povolenia č. OU-PO-OSZP3-2016/014410-002/OH-Ďu zo dňa 14.3.2016 bol spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov udelený súhlas na zhromažďovanie nebezpečných odpadov s platnosťou do 28.2.2021. Predmetný súhlas bol predĺžený na základe rozhodnutia Okresného úradu v Prešove, Odbor životného prostredia zo dňa 10.12.2020 pod č. OU-PO-OSZP3-2020/051634-002 do 31.10.2025.

Pravidelne sa odovzdávajú hlásenia za spoločnosť v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.

V zmysle zákona č. 414/2012 Z. z. o obchodovaní s emisnými kvótami skleníkových plynov v znení neskorších predpisov spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov na základe povolenia 707-003-2018 pre centrálnu kotolňu Jazdecká odovzdala za rok 2019 overené emisné kvóty 2.802 ton EUA do registra Únie. Na základe rozhodnutia č. OU-PO-OSZP3-2019/023205/02-OL zo dňa 27.5.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť 30.5.2019, bola CK Jazdecká vyradená zo schémy obchodovania s emisnými kvótami. Vyradenie z obchodovania s emisiami umožnila modernizácia tepelného zdroja, ktorá spočívala vo výmene zastaralých kotlov na zemný plyn, čím klesol celkový inštalovaný príkon pre spaľovanie zemného plynu pod 20 MW.

Skutočnosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a do dňa zostavenia účtovnej závierky

Po 31. decembri 2023 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

K 1.1.2024 došlo k zmene jedného z akcionárov spoločnosti ESCO Slovensko a to prevodu ČEZ ESCO, a.s. na nadobúdateľa ČEZ Invest Slovensko, a.s. Zmena akcionára prebehla v rámci Skupiny ČEZ, táto zmena nemá žiaden vplyv na ďalšie fungovanie spoločnosti. Uvedená zmena nastala na základe

internej dohody v skupine a po riadnom informovaní druhého akcionára spoločnosti, v súlade so stratégiou Skupiny ČEZ na Slovensku.

Strategické zámery spoločnosti – výhľad na rok 2024

Spoločnosť má spracovaný strategický plán rozvoja na obdobie rokov 2024 až 2028. Sú v ňom obsiahnuté rozvojové zámery v oblasti modernizácie výrobných technologických zariadení tak, aby bola spoločnosť schopná zabezpečovať efektívnu výrobu a rozvod dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, dosiahnuť kategóriu účinného zdroja tepla, čím si do budúcnosti zabezpečí stabilitu odberu tepla.

Energetický sektor zažíval v posledných rokoch turbulentné obdobie hlavne z dôvodu energetickej krízy a tým nepredvídateľným zmenám cien vstupných surovín – zemného plynu, drevnej štiepky a elektrickej energie. Trh s primárnymi energetickými zdrojmi je v súčasnosti stabilizovaný a preto v nasledujúcom období očakávame stabilnú ekonomickú situáciu, nakoľko máme zabezpečené základné komodity pre výrobu v cenách, ktorá pokrývajú skutočnú výšku nákladov. Na základe štátom vyhlásenej energetickej pomoci pre obyvateľov sme požiadali aj v roku 2024 o kompenzáciu výnosov, ktorú tvorí rozdiel medzi schválenou cenou a maximálnou cenou tepla pre obyvateľov.

Hlavným zámerom spoločnosti je úspora primárnych energetických zdrojov a s tým spojené znižovanie produkcie emisií skleníkových plynov. Z toho dôvodu v roku 2024 plánujeme zrealizovať projekty kompletnej rekonštrukcie kotolní Slovenská 40 a Reimanova. Rekonštrukciou týchto kotolní dosiahneme zvýšenie energetickej účinnosti a zníženie spotreby primárnych energetických zdrojov.

V rámci rekonštrukcie rozvodov začneme v roku 2024 s realizáciou projektu „Rekonštrukcia sekundárnych rozvodov OST T-1, OST T-2, OST T-3, OST T-4, OST T-6, OST T-7 vrátane vybudovania 124 ks kompaktných domových odovzdávacích staníc“ na sídlisku Sekčov v Prešove zo zdrojov Modernizačného fondu. Dotácia bude poskytnutá vo výške maximálne 7,5 mil. EUR, čo predstavuje 85% oprávnených výdavkov. Celkové výdavky projektu budú vo výške maximálne 8,8 mil. EUR. Realizácia projektu sa predpokladá v rokoch 2024 až 2026. Predpokladaná dĺžka trasy vykurovacieho rozvodu na okruhoch je spolu približne 3.127 metrov.

Na úseku Facility manažmentu je záujmom rozšíriť portfólio služieb o prevádzkovanie priemyselných a administratívnych budov, pripraviť projekty obnovy spravovaných bytových domov, zvýšiť počet spravovaných bytových domov, zvýšiť počet meračov tepla a vody na diaľkové odčítanie.

Identifikácia spoločnosti

SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov

Volgogradská 88

080 01 Prešov

Kontakty:

Zákaznícka linka: +421 51 7567 701

E-mail: info@spravbytkomfort.sk

web: www.spravbytkomfort.sk