

Poznámky k účtovnej závierke za rok 2025

Zostavené podľa Opatrenia MF SR z 3. Decembra 2014 č. MF/23378/2014-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky.

Čl. I**Všeobecné informácie****(1) Obchodné meno a sídlo spoločnosti**

Spravbytherm s.r.o., Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok

Spoločnosť Spravbytherm s.r.o. bola založená 25. septembra 2006 a do obchodného registra bola zapísaná 25. októbra 2006 Krajským súdom v Prešove, oddiel: Sro., vložka číslo 17899/P.

V roku 2025 došlo k navýšeniu základného imania o hodnotu 3 044 296 € formou nepeňažného vkladu spoločnosťou GEOVRT Kežmarok s.r.o. V dôsledku uvedeného, základné imanie spoločnosti je 6 088 592 €, čo predstavuje 50 % podiel Mesto Kežmarok a 50 % podiel GEOVRT Kežmarok s.r.o.

Opis činnosti účtovnej jednotky:

- Výroba a rozvod tepla a teplej úžitkovej vody
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu vo vlastníctve mesta
- Správa a údržba bytov v osobnom vlastníctve

Spoločnosť na základe zmluvy o výkone správy s Mestom Kežmarok vykonáva správu majetku bytov zo dňa 18.6.2007. Správa majetku nebytových priestorov bola v spoločnosti ukončená k 28.2.2025. Správu nebytových priestorov vykonáva Mesto Kežmarok od 1.3.2025.

Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2024 za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená riadnym valným zhromaždením spoločnosti dňa 28.3.2025.

(2) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 odst. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, a to za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

(3) Informácie o konsolidovanom celku

Spoločnosť je dcérskou spoločnosťou a zahŕňa sa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Mesta Kežmarok, Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok a táto sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky Ministerstva financií. Materská spoločnosť nie je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

(4) Informácie o počte zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov | 15 | 14,71 |
| Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: | 15 | 15 |
| počet vedúcich zamestnancov | 4 | 4 |

ČI. II

Informácie o orgánoch spoločnosti

Spoločnosť Spravbytherm s.r.o. neposkytla členom štatutárneho, dozorného alebo iného orgánu ÚJ jednotlivé druhy záruk alebo iných zabezpečení. Neboli poskytnuté pôžičky členom štatutárneho, dozorného a iného orgánu ÚJ. Spoločnosť neeviduje žiadne použité finančné prostriedky alebo iné plnenie na súkromné účely členom štatutárnej, dozorného a iných orgánov.

V dôsledku zmeny základného imania formou nepeňažného vkladu došlo aj k zmene v orgánoch spoločnosti. Konateľom spoločnosti je Ing. Marián Bešenej a Ján Blaško. Konatelia sú oprávnení konať a podpisovať v mene spoločnosti spoločne v plnom rozsahu.

Pôžička v sume 75 000 € bola zaúčtovaná pri zvýšení základného imania spoločnosti PINUS ALU s.r.o. Kežmarok, ktorá je prepojená osoba na konateľa spoločnosti.

ČI. III

Informácie o prijatých postupoch

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

2. Zmeny účtovných metód a účtovných zásad

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované počas celého účtovného obdobia.

Nadväzne na Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. v platnom znení bytové domy hospodária samostatne na svoj vlastný účet, čo nie je aplikované v účtovnej závierke našej spoločnosti.

V zmysle usmernenia MF SR o účtovaní správy bytových domov a podľa zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, pohľadávky, záväzky a finančné účty bytových domov v osobnom vlastníctve a Mesta Kežmarok nie sú súčasťou účtovnej závierky spoločnosti, ale spoločnosť ich vykazuje na podsúvahových účtoch.

3. Spôsob oceňovania jednotlivých položiek

Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Zásoby

Do zásob účtovnej jednotky patrí skladovaný materiál, pohonné hmoty a drevná štiepka.

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.).

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Nakupované zásoby sa pri úbytku oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien. Toto ocenenie sa upravuje o znížené hodnoty zásob.

Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

Neskladovateľnými zásobami (účtujú sa priamo do spotreby) sú:

kancelárske potreby, hygienické potreby, čistiaci materiál do výšky 66,00 €

knihy, odborné časopisy, noviny a iné publikácie vrátane novín a periodík

ochranné pracovné pomôcky (ochranný odev, obuv a iné pracovné pomôcky)

náhradné diely na dopravné prostriedky na stroje, prístroje, zariadenia alebo na dopravné prostriedky, pracovné náradia a to za podmienky, že inými dokladmi je preukázateľná montáž alebo inštalácia takéhoto materiálu a že jeho spotreba priamo alebo nepriamo vyplýva zo servisných záznamov

Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky tvorbou opravných položiek.

Opravná položka na pohľadávky z obchodného styku sa vytvára vtedy, ak existuje objektívny dôkaz, že obchodná spoločnosť nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky podľa pôvodných podmienok pohľadávok.

Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Rezerva na nevyčerpané dovolenky vrátane sociálneho poistenia.

Rezerva na mzdy a platy za dovolenku sa vytvára ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovné zvierka na náhradu mzdy za nevyčerpanú dovolenku zamestnancami za uplynuté účtovné obdobie. Rezerva sa vytvára vo výške hrubých miezd a platov podľa predpokladanej výšky nároku zamestnancov v čase čerpania dovolenky.

Rezerva na opravy dlhodobého majetku bola vytvorená v roku 2024 a použitá v roku 2025.

Záväzky

Pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej zvierke v tomto zistenom ocenení.

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Deriváty

Spoločnosť v roku 2025 neúčtovala o derivátoch.

Goodwil

Spoločnosť v roku 2025 v súvislosti so zvýšením základného imania, formou nepeňažného vkladu v sume 3 044 296 €, zaúčtovala rozdiel medzi všeobecnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou majetku, čo predstavuje sumu 3 397 €. Rozdiel bol zaúčtovaný do výnosov.

Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci

Spoločnosť má na základe zmluvy prenajatý majetok – malé kotolne a administratívnu budovu.

Daň z príjmov splatná za bežné účtovné obdobie

Spoločnosť v roku 2025 účtuje o splatnej dani z príjmov pri uzatváraní účtovných kníh.

V zmysle Zákona o dani z príjmov § 17 odst. 5 podľa §. 2 písm. n) a r) závislou osobou je Mesto Kežmarok, ktorý je 50% vlastníkom spoločnosti, jedná sa o ekonomické prepojenie. Mesto Kežmarok ako orgán územnej

samosprávy z titulu hlavnej činnosti nezisťuje základ dane podľa par. 17 ZDP . Z uvedeného dôvodu v daňovom priznaní k dani z príjmov v časti I. vykazuje transakcie zo závislou osobou, t.j. s materskom spoločnosťou, ktoré sú v cenách obvyklých. Majetková podstata sa nemení .

Dokumentáciu k transferovému oceňovaniu spoločnosť vedie základnú, kde sú predovšetkým vzťahy s Mestom Kežmarok. Kontrolované transakcie sú v cenách obvyklých. Mesto Kežmarok nezisťuje základ dane podľa § 17.

Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,

Spoločnosť nemá povinnosť auditu, z toho dôvodu nemusí účtovať odložené dane. Spoločnosť sa v roku 2025 rozhodla o postupnom rozpúšťaní a odúčtovaní odloženej dane, ktorá bola vytvorená z dôvodu dočasných rozdielov medzi daňovou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou majetku. Odložená daň, vytvorená v minulých obdobiach sa z uvedeného dôvodu postupne rozpustí v rokoch 2025 -2027.

4. Spôsob zostavenia odpisového plánu pre dlhodobý hmotný a nehmotný majetok

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700,00 € a nižšia, sa účtuje priamo do nákladov.

V dôsledku zvýšenia základného imania formou nepeňažného vkladu spoločnosť zaúčtovala do nákladov na obstaranie investičného majetku hodnotu 3 060 863 €, na základe znaleckého posudku č. 05/2025, vypracovaným znaleckou organizáciou Expertise s.r.o. k 31.12.2025. Predmetný majetok spoločnosť vykazuje na účte obstarania investičného majetku ako nezaradený do doby kolaudácie.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|-----------------------------|--|--------------------|---------------------------|
| Softvér | 4 | rovnomerná | 25 |
| Oceniteľné práva (licencia) | 5 | rovnomerná | 20 |

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700,00 € a nižšia, sa účtuje ako o zásobách. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|--------------------------------|--|--------------------|---------------------------|
| Stavby | 20 | rovnomerná | 5 |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 4 | rovnomerná | 25 |
| Dopravné prostriedky | 4 | rovnomerná | 25 |
| Drobný dlhodobý hmotný majetok | rôzna | jednorazový odpis | 100 |

Dotácia poskytnutí na obstaranie majetku s uvedením zložky majetku a ich ocenenia:

Spoločnosť v roku 2025 neúčtovala o dotáciách poskytnutých na obstaranie majetku.

Informácie o cudzej mene

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu

Čl. IV.

Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

1. Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

| Dlhodobý nehmotný majetok a | Bežné účtovné obdobie - stav k 31.12.2025 | | | | | | | |
|------------------------------------|---|--------------|--------------------------------|---------------|--------------------------|------------------------------|--|------------|
| | Aktivo- vané náklady na vývoj b | Softvér c | Oceni- tel'né práva d | Goodwill e | Ostat- ný DNM f | Obsta- rávaný DNM g | Poskytnuté preddavky na DNM h | Spolu i |
| Prvotné ocenenie | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | | 25158 | 8298 | 0 | | | | 33456 |
| Prírastky | | | | 3397 | | | | |
| Úbytky | | | | 3397 | | | | |
| Presuny | | | | | | | | |
| Stav na konci účtovného obdobia | | 25158 | 8298 | 0 | | | | 33456 |
| Oprávk | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | | 25158 | 8298 | 0 | | | | 33456 |
| Prírastky | | | | | | | | |
| Úbytky | | | | | | | | |
| Presuny | | | | | | | | |
| Stav na konci účtovného obdobia | | 25158 | 8298 | 0 | | | | 33456 |
| Opravné položky | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | | | | | | | | |
| Prírastky | | | | | | | | |
| Úbytky | | | | | | | | |
| Presuny | | | | | | | | |
| Stav na konci účtovného obdobia | | | | | | | | |
| Zostatková hodnota | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | | 0 | | 0 | | | | 0 |
| Stav na konci účtovného obdobia | | 0 | | 0 | | | | 0 |

Spoločnosť Spravbytherm s.r.o. nemá zriadené záložné právo na dlhodobý nehmotný majetok.

2. Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

| Dlhodobý hmotný majetok | Bežné účtovné obdobie - stav k 31.12.2025 | | | | | | | | |
|------------------------------------|---|---------|--|--|---|---------------------|-----------------------|---|---------|
| | Pozemky | Stavby | Samos- tatné hnutel'-né veci a súbory hnutel'- ných vecí | Pestova- tel'ské celky trvalých porastov | Základn é stádo a ťažné zvieratá | Os- tatný DHM | Ob-stará- vaný DHM | Pos- kyt- nuté pred- - davk y na DHM | Spolu |
| a | b | c | d | e | f | g | h | i | j |
| Prvotné ocenenie | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 54800 | 4827542 | 1127877 | | | 82120 | 99243 | | 6191583 |
| Prírastky | 61830 | | 90277 | | | | 3313411 | | 3465518 |
| Úbytky | | | 23554 | | | | 152107 | | 175661 |
| Presuny | | | | | | | | | |
| Stav na konci účtovného obdobia | 116630 | 4827542 | 1194600 | | | 82120 | 3260546 | | 9481440 |
| Oprávk | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | | 2788031 | 1074482 | | | 75383 | | | 3937896 |
| Prírastky | | 242158 | 32644 | | | 2740 | | | 277542 |
| Úbytky | | | 23554 | | | | | | 23554 |
| Presuny | | | | | | | | | |
| Stav na konci účtovného obdobia | | 3030189 | 1083572 | | | 78122 | | | 4191884 |
| Opravné položky | | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | | | | | | | | | |
| Prírastky | | | | | | | | | |
| Úbytky | | | | | | | | | |
| Presuny | | | | | | | | | |
| Stav na konci účtovného obdobia | | | | | | | | | |

| Zostatková hodnota | | | | | | | | | |
|------------------------------------|--------|---------|--------|--|--|------|---------|--|---------|
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 54800 | 2039511 | 53394 | | | 6738 | 99243 | | 2253686 |
| Stav na konci účtovného obdobia | 116630 | 179353 | 110027 | | | 3998 | 3260546 | | 3670554 |

3. Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

| Názov položky a | V lehote splatnosti b | Po lehote splatnosti c | Pohľadávky spolu d |
|--|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Dlhodobé pohľadávky | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | | | |
| Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ | | | |
| Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku | | | |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu | | | |
| Iné pohľadávky | | | |
| Dlhodobé pohľadávky spolu | 0 | 0 | 0 |
| Krátkodobé pohľadávky | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | 426 725 | 126 871 | 553 596 |
| Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ | | | |
| Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku | | | |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu | | | |
| Sociálne poistenie | | | |
| Daňové pohľadávky a dotácie | 578 840 | | 578 840 |
| Iné pohľadávky | 9 121 | | 9 121 |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | 1 014 686 | 126 871 | 1 141 557 |

Dlhodobé pohľadávky spoločnosť neviduje.

Krátkodobé pohľadávky spoločnosti:

V krátkodobých pohľadávkach spoločnosť eviduje pohľadávky na účtoch:

- pohľadávky z obchodného styku vo výške 553 596 €
- iné pohľadávky vo výške 9 121 €
- daňové pohľadávky vo výške 578 840 €

V daňových pohľadávkach spoločnosť eviduje pohľadávku na dotáciu na teplo, ktorá bola zaslaná na účet spoločnosti v januári 2026 a týkala sa obdobia december 2025, vo výške 498 865. Ďalej v daňových pohľadávkach spoločnosť eviduje DPH z dotácie za rok 2025, ktorá bude vysporiadaná v roku 2026, vo výške 79 975 €.

V pohľadávkach z obchodného styku spoločnosť eviduje pohľadávky za dodávku tepla a za poskytnuté služby vo výške 553 596 €. V roku 2025 spoločnosť vytvorila opravné položky vo výške 891 €. Jedná sa o pohľadávky za dodávku tepla vo výške 4 454,32 €. Opravné položky boli vytvorené vo výške 20 % menovitej hodnoty pohľadávky s dobou platnosti viac ako 360 dní.

4. Informácie o krátkodobom finančnom majetku spoločnosti

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Pokladnica, ceniny | 905 | 571 |
| Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky | 1 195 731 | 1 109 179 |
| Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované | 0 | 0 |
| Spolu | 1 196 636 | 1 109 750 |

5. Informácie o rozdelení účtovného zisku z roku 2025

| Názov položky | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|--|
| Účtovný zisk | 16 271 |
| Rozdelenie účtovného zisku | Bežné účtovné obdobie |
| Prídel do zákonného rezervného fondu | 815 |
| Prídel do štatutárnych a ostatných fondov | |
| Prídel do sociálneho fondu | 1 500 |
| Prídel na zvýšenie základného imania | |
| Úhrada straty minulých období | |
| Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov | 11 456 |
| Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom | 2 500 |
| Iné | |
| Spolu | 16 271 |

Na základe rozhodnutia Valného zhromaždenia spoločnosti zo dňa 28.3.2025.

6. Informácie o rezervách

| Názov položky a | Bežné účtovné obdobie | | | | |
|------------------------------------|---|-------------|---------------|---------------|--------------------------------------|
| | Stav na začiatku účtovného obdobia b | Tvorba c | Použitie d | Zrušenie e | Stav na konci účtovného obdobia f |
| Dlhodobé rezervy, z toho: | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Krátkodobé rezervy, z toho: | | | | | |
| Dovolenky, poistné | 8 654 | 10 011 | 8 654 | | 10 011 |
| Opravy | 20 000 | 0 | 20 000 | | 0 |
| | | | | | |
| | | | | | |

7. Informácie o záväzkoch

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Dlhodobé záväzky spolu | 22 834 | 32 421 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov | 0 | 0 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 22 834 | 32 421 |
| Krátkodobé záväzky spolu | 758 383 | 239 353 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 758 383 | 239 353 |
| Záväzky po lehote splatnosti | | 0 |

Krátkodobé záväzky spoločnosti k 31.12.2025 spolu 751 383 €, z toho:

- záväzky z obchodného styku vo výške 679 105 €
- záväzky voči zamestnancom vo výške 25 751 €
- záväzky zo sociálneho poistenia vo výške 17 608 €
- daňové záväzky vo výške – 44 152 €
- iné záväzky vo výške 80 071 €

Dlhodobé záväzky spoločnosti k 31.12.2025 spolu 22 834 €, z toho

- záväzky zo sociálneho fondu vo výške 1 446 €
- odložený daňový záväzok vo výške 21 388 € (rozdiel daňové a účtovné odpisy DHM)

Odložený daňový záväzok spoločnosť eviduje k 31.12.2025 vo výške 21 388 €. Spoločnosť z dôvodu, že nemá povinnosť auditu sa rozhodla, že odloženú daň bude postupne rozpúšťať, v roku 2025 odúčtovala odloženú daň vo výške 10 000 €. Odložená daň bola zaúčtovaná ako rozdiel medzi daňovými a účtovnými odpismi. Odložená daň bude rovnomerne rozpustená v rokoch 2025, 2026 a 2027.

8. Informácie o čistom obrate

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--|-----------------------|--|
| Tržby za vlastné výrobky | | |
| Tržby z predaja služieb (teplo, správa) | 2 582 870 | 5 138 472 |
| Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu | 11 382 | 0 |
| Výnosy zo zákazky | | |
| Výnosy z nehnuteľnosti na predaj | | |
| Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou | 3 104 328 | 13 427 |
| Čistý obrat celkom | 5 698 580 | 5 151 899 |

V roku 2025 boli tržby z predaja tepla vo výške 2 458 148 €. Spoločnosť prijala kompenzáciu nákladov na výrobu tepla pre konečných užívateľov – domácnosti od Ministerstva hospodárstva SR, ktorú evidovala v ostatných výnosoch v sume 3 098 544 € (bez DPH), prijatá s DPH vo výške 3 811 209 €. Nárok dotácie na kompenzáciu tepla bola k 31.12.2025 zúčtovaná vo výške 2 695 717€ (bez DPH), s DPH vo výške 3 315 732 €..

Nepoužitá dotácia vo výške 495 477 € s DPH bude vysporiadaná s MH SR v roku 2026, dotácia bude vrátená.

V roku 2025 náklady na spotrebu zemného plynu predstavovali sumu 3 832 660 €.

Do roku 2025, t.j. za roky 2023, 2024 a 2025 spoločnosť prijala kompenzáciu nákladov na výrobu tepla pre konečných užívateľov – domácnosti od Ministerstva hospodárstva SR. Pre rok 2026 sa menia pravidlá dotácie na teplo. Ministerstvo hospodárstva SR nebude dotovať cenu tepla výrobcem tepla, ale štát bude pomáhať priamo domácnostiam formou adresnej finančnej pomoci, za splnenia podmienok a dotácia na teplo sa bude vyplácať ako peňažný energošek – poukážka. Spoločnosť bude fakturovať v plnej schválenej cene tepla bez zohľadnenia dotácie ako zníženie ceny tepla.

9. Časové rozlíšenie:

Náklady budúcich období k 31.12.2025 6 138 €

- poisťné na rok 2026 4 661 €
- poplatky na rok 2026 1 477 €

Výnosy budúcich období k 31.12.2025 536 267 €

- vyúčtovanie tepla za rok 2025, vyúčtovanie k 31.3.2026 40 790 €
- dotácia tepla za rok 2025, prijatá v roku 2026 495 477 €

Čl. V.
Informácie o iných aktívach a iných pasívach

1. Informácie o podsúvahových položkách

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Prenajatý majetok | | |
| Majetok v nájme (operatívny prenájom) | 24 137 | 24 137 |
| Majetok prijatý do úschovy | | |
| Pohľadávky z derivátov | | |
| Závazky z opcii derivátov | | |
| Odpísané pohľadávky | 78 913 | 0 |
| Mestské byty a iný maj. spravovaný spoločnosťou | 3 482 009 | 4 860 889 |
| Byty v OVL spravované spoločnosťou | 4 808 237 | 4 775 360 |
| Iné položky | 1 394 300 | 1 465 257 |

Obchodná spoločnosť má v nájme administratívnu budovu, ktorá je vo vlastníctve Mesta Kežmarok. Nájomná zmluva bola uzatvorená dňa 9.9.2021 na dobu neurčitú, s trojmesačnou výpovednou lehotou.

V iných položkách obchodná spoločnosť eviduje:

- Drobný hmotný majetok – operatívna evidencia v hodnote 53 422 €
- Ostatný majetok – operatívna evidencia v hodnote 7 805 €
- Pohľadávky spoločenstiev vlastníkov bytov (v správe obchodnej spoločnosti) v hodnote 133 073 €
- Kontokorentný úver spoločnosti vo výške 1 200 000 €

Pohľadávky, finančné účty a záväzky bytových domov v osobnom vlastníctve a Mesta Kežmarok nie sú súčasťou účtovnej závierky spoločnosti, ale vykazujú sa v podsúvahovej evidencii spoločnosti.

Odpísané pohľadávky vo výške 78 381 €, jedná sa o odpis nevyožiteľných pohľadávok zo zastavených starých exekúcií za mestské byty a nebytové priestory, ktoré boli odpísané na základe uznesenia MsZ č. 66/2025 zo dňa 23.6.2025. Uvedené pohľadávky evidovala spoločnosť na podsúvahových účtoch z dôvodu, že sa jednalo o staré pohľadávky z roku 2006.

Podsúvahová evidencia bytov v osobnom vlastníctve, spravovaných spoločnosťou:

- Bankové účty bytov v OVL vo výške 1 586 795 €
- Pohľadávky bytov v OVL vo výške 143 287 €
- Ostatné pohľadávky bytov v OVL 717 620 €
- Dodávatelia 91 681 €
- Záväzky bytov v OVL (preddavkové platby na služby) vo výške 1 175 896 €
- Ostatné záväzky 948 €
- Fond opráv bytov OVL, stavebné sporenie 1 179 177 €
- Úvery, medziúvery bytov v OVL vo výške 1 571 866 €

Podsúvahová evidencia mestských bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Kežmarok, spravovaných spoločnosťou:

- Bankové účty Mesta Kežmarok vo výške 239 056 €
- Pohľadávky mestských bytov vo výške 219 346 €
- Záväzky mestských bytov a NP (preddavkové platby za služby) vo výške 235 044 €
- Záväzky mestských bytov 38 280 €
- Finančná zábezpeka mestských bytov a NP 185 078 €

V roku 2025 došlo k odpisu pohľadávok za mestské byty a nebytové priestory vo výške 71 381 €, na základe uznesenia MsZ č. 66/2025 zo dňa 23.6.2025. Jedná sa o nevymožiteľné pohľadávky, ktoré boli exekučne zastavené.

2. Informácie o podmienených záväzkoch

| Druh podmieneného záväzku | Bežné účtovné obdobie | |
|---|-----------------------|---------------------------------|
| | Hodnota celkom | Hodnota voči spriazneným osobám |
| Zo súdnych rozhodnutí | | |
| Z poskytnutých záruk | | |
| Zo všeobecne záväzných právnych predpisov | | |
| Zo zmluvy o podriadenom záväzku | | |
| Z ručenia | 1 200 000 | 0 |
| Iné podmienené záväzky | | |

Spoločnosť eviduje k 31.12.2025 blankozmenku z titulu kontokorentného úveru od VÚB banky. Kontokorentný úver v roku 2025 nebol čerpaný.

3. Informácie o podmienenom majetku

| Druh podmieneného majetku | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Práva zo servisných zmlúv | | |
| Práva z poisťných zmlúv | | |
| Práva z koncesionárskych zmlúv | | |
| Práva z licenčných zmlúv | 8 298 | 8 298 |
| Práva z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov | | |
| Práva z privatizácie | | |
| Práva zo súdnych sporov | | |
| Iné práva | | |

Obchodná spoločnosť vlastní licenciu na výrobu tepla číslo 2006-T 0231 zo dňa 4.12.2006.

Čl. VI.**Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka**

Nenastali žiadne udalosti, ktoré by ovplyvňovali majetok a záväzky spoločnosti.

Spoločnosť má schválenú cenu tepla pre regulačné obdobie 2023-2026.

V roku 2026 spoločnosť ako dodávateľ tepla bude pripravovať novú cenu tepla v súlade s platnou legislatívou na ďalšie obdobie.

V rokoch 2023, 2024 a 2025 spoločnosť prijala kompenzáciu nákladov na výrobu tepla pre konečných užívateľov – domácnosti od Ministerstva hospodárstva SR. Napriek tomu, že reálne ceny tepla v týchto rokoch rástli, ceny tepla pre domácnosti boli vládny nariadením zastropované na úrovni roka 2022. Rozdiel medzi reálnou cenou tepla (ktorú nám schválilo ÚRSO) a fakturovanou cenou, kompenzoval štát priamo formou dotácií.

Pre rok 2026 sa zaviedol nový systém podpory. Ministerstvo hospodárstva SR nebude dotovať cenu tepla výrobcem tepla, ale štát bude pomáhať priamo domácnostiam formou adresnej finančnej pomoci, za splnenia podmienok a dotácia na teplo sa bude vyplácať ako peňažný energošek – poukážka. O tom, komu bude pomoc priznaná, v akej výške a v akom termíne bude doručená, rozhoduje štát. Dodávateľ tepla na to nemá žiadny vplyv. Spoločnosť bude fakturovať v plnej schválenej cene tepla bez zohľadnenia dotácie ako zníženie ceny tepla.

Od 1.3.2025 spoločnosť nevykonáva správu nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Kežmarok (dodatok č.15 k Zmluve o výkone správy). Mesto Kežmarok ako vlastníak nebytových priestorov si správu zabezpečuje vo vlastnej réžii. Spoločnosť v roku 2025 vykonávala len správu bytov a z tejto činnosti vytvorila stratu vo výške 22 688 €. Vykonali sme potrebné opatrenia, aby bola správa bytov pre spoločnosť efektívna, no napriek tomu spoločnosť dosiahla za správu bytov stratu. Spoločnosť stojí pred vážnym rozhodnutím a zvažuje správu bytov ukončiť.

Čl. VII.**Ostatné informácie**

V zmysle usmernenia MF SR o účtovaní správy bytových domov a podľa zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, spoločnosť vykazuje na podsúvahových účtoch pohľadávky, záväzky a finančné účty bytových domov v osobnom vlastníctve a Mesta Kežmarok, nie sú súčasťou účtovnej závierky spoločnosti.

V priebehu účtovného obdobia došlo v spoločnosti k zmene vlastníckej štruktúry, na základe rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti a v nadväznosti na uznesenie Mestského zastupiteľstva Mesta Kežmarok č. 57/2025 zo dňa 23.6.2025 a č. 155/2025 zo dňa 22.9.2025, kedy bolo rozhodnuté schválenie zvýšenie základného imania spoločnosti o nový nepeňažný vklad. Základné imanie spoločnosti sa zvýšilo z pôvodnej hodnoty základného imania vo výške 3 044 296 € o sumu 3 044 296 € na novú hodnotu základného imania vo výške 6 088 592 €.

Zvýšenie základného imania sa vykonalo formou nepeňažného vkladu spoločnosti GEOVRT Kežmarok s.r.o. Konatelia spoločnosti sú Ing. Marián Bešenej a Ján Blaško. Konatelia sú oprávnení konať a podpisovať v mene spoločnosti spoločne v plnom rozsahu. Táto zmena bola zapísaná do obchodného registra 10.12.2025.

Po uskutočnení prevodu je vlastnícka štruktúra spoločnosti nasledovná:

- Mesto Kežmarok 50 % podiel, výška vkladu 3 044 296 €
- GEOVRT Kežmarok s.r.o. 50 % podiel, výška vkladu 3 044 296 € (nepeňažný vklad)

Zmena vlastníka nemala vplyv na účtovné postupy a ani na zostavenie účtovnej závierky za rok 2025.

Kežmarok, 30.3.2026


Ing. Marián Bešenej
Konateľ spoločnosti


Ján Blaško
Konateľ spoločnosti

Spravbytherm s.r.o.

Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok

IČO: 36 690 856

© IČ DPH: SK2022265586