

Spravbytherm s.r.o.

Domová správa Kežmarok - dodávka tepla

Výročná správa za rok 2025

Vypracoval: Ing. Marián Bešenej, konateľ

Ján Blaško, konateľ

V Kežmarku, 30.3.2026



Mestské zastupiteľstvo v Kežmarku prijalo dňa 21.9.2006 uznesenie číslo 225/2006, ktorým schválilo založenie obchodnej spoločnosti Spravbytherm s.r.o., za účelom zabezpečenia výkonu činnosti, ktoré vykonával Mestský podnik bytového hospodárstva Kežmarok. Peňažný vklad mesta ako jediného spoločníka do základného imania bol vo výške 2 000 000,-Sk. Týmto uznesením bol okrem iného aj schválený návrh zakladacej listiny o založení spoločnosti s ručením obmedzeným jediným zakladateľom podľa predloženého návrhu. Zakladacia listina bola zakladateľom podpísaná dňa 25.9.2006.

Dňa 20.4.2010 bolo Mestským zastupiteľstvom zvýšené základné imanie spoločnosti Spravbytherm s.r.o. o 2 977 908,- € formou peňažného vkladu do základného imania spoločnosti.

Rozhodnutím jediného spoločníka spoločnosti Spravbytherm s.r.o. zo dňa 20.10.2025 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, prijaté v súlade s ustanovením § 11 ods- 4 písm.l) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov rozhodol o schválení zvýšenia základného imania spoločnosti o nový nepeňažný vklad tak, že základné imanie spoločnosti sa zvyšuje 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.c. so sídlom Jána Chalupku 1361/30 Kežmarok, zastúpenou konateľom Jánom Blaškom.

Obchodné meno spoločnosti: Spravbytherm s.r.o.

Sídlo: Starý trh 518/47, Kežmarok 060 01

IČO: 36 690 856

DIČ: 2022265586

IČ DPH: SK 2022265586

Číslo účtu 2218837953/0200, VÚB Kežmarok

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov,

Vložka číslo 17899/P, oddiel Sro

Štruktúra spoločníkov spoločnosti :

Mesto Kežmarok, Hlavné námestie 1, Kežmarok,

Výška vkladu : **3 044 296 €**

GEOVRT Kežmarok s.r.o., Jána Chalupku 1361/30, Kežmarok,

Výška vkladu : **3 044 296 € (nepeňažný vklad)**

Základné imanie obchodnej spoločnosti je **6 088 592 €**.

Orgánmi spoločnosti sú :

a/ Valné zhromaždenie

PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA

b/ Konatelia:

Ing. Marián Bešenej

Ján Blaško

c/ Dozorná rada:

Predseda:

PhDr. Marta Sabolová

Členovia:

Ing. Janka Gantnerová, MVDr. Karol Baránek, Mgr. Michal Gáborčík, Martin Griglák

Spoločnosť Spravbytherm s.r.o. je registrovaná:

1. V zmysle zákona č. 246/2015 Z.z. v registri správcov bytových domov, evidenčné číslo 0112
2. V zmysle zákona č. 315/2016 Z.z. v registri partnerov verejného sektora, číslo vložky 21568

V zakladacej listine bol vyšpecifikovaný nasledovný predmet podnikania spoločnosti:

- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- prenájom nehnuteľností, ak sa popri prenájme poskytujú aj iné ako základné služby spojené s prenájomom
- sprostredkovanie nákupu a predaja nehnuteľností
- faktoring a forfaiting
- sprostredkovanie obchodu a výroby v rozsahu voľných živností
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností
- výroba a rozvod tepla a teplej úžitkovej vody
- poradenská činnosť v oblasti energetiky a úspor energií
- energetické audity
- vypracovanie dokumentácie a projektu technického, technologického a energetického vybavenia stavieb
- vodoinštalatérstvo
- kúrenárstvo
- elektroinštalatérstvo – montáž, rekonštrukcie, údržba elektrických zariadení
- vykonávanie maliarskych prác a náterov

- oprava a zasklievanie okien a dverí
- upratovacie a čistiace práce
- úprava zelene a vonkajších priestranstiev
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- cestná nákladná doprava vykonávaná motorovými vozidlami do 3,5 t celkovej hmotnosti, vrátane prípojného vozidla
- vedenie účtovníctva
- rozmnožovacie a kopírovacie služby
- reklamná a propagačná činnosť

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.

V nasledovnej tabuľke uvádzam hospodárenie s majetkom mesta podľa zmluvy o výkone správy. Uvedené pohyby nie sú príjmom spoločnosti Spravbytherm s.r.o., ale príjmom respektíve výdajom vlastníka - Mesta Kežmarok. Všetky činnosti súvisiace s výkonom správy mestských bytov Spravbytherm s.r.o. zabezpečuje vo svojom mene na účet vlastníka.

Prehľad príjmov a výdajov mesta Kežmarok zo zmluvného plnenia správy bytov a NP za roky 2020 až 2025 :

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
PRÍJEM	542 764	502 515	504 089	539 115	544 461	433 302
Nájom bytov	399 535	396 267	387 441	392 842	405 451	394 476
Nájom nebytových priestorov	75 854	58 365	60 047	70 109	50 823	11 072
Nájom nebytových priestorov NsP	67 375	47 883	61 240	76 164	88 187	27 754
VÝDAJ	136 000	162 272	206 484	291 823	281 527	77 501
nedoplatky za služby – byty	-523	-2 599	-87	-1 046	1 781	579
nedoplatky za služby – NP	507	1 462	401	-4 764	2 539	-4229
nedoplatky za služby – NsP	-2257	969	365	7 640	8 705	-19721
poplatok za správu bytov	26 493	26 728	27 076	28 996	31 939	32 883
poplatok za správu NP	33 152	39 709	43 393	42 966	39 977	6 640
poplatok za správu NsP a CIZS	19 966	19 966	38 069	38 129	38 129	6 514
vlastná údržba - opravy bytov	0	0	0	0	0	0
vlastná údržba – opravy NP	0	0	0	0	0	0
vlastná údržba - opravy NsP	0	0	0	0	0	0
refakturácia nákladov – (opravy, revízie..) byty	18 049	20 771	24 730	25 902	16 521	16 727
refakturácia nákladov – (opravy, revízie..) NP	10 845	17 248	32 664	17 112	9 819	2 118
refakturácia nákladov – (opravy, revízie..) NsP	965	1 098	1 585	2 193	2 278	460
Náklady na energie a služby – byty neobsadené	337	549	2 296	2 319	3 884	2 078
Náklady na energie a služby – NP neobsadené	5 977	10 404	10 521	30 332	25 814	5 379
Náklady na energie a služby – NsP neobsadené	22 489	25 967	25 471	102 044	100 141	29 184
Z O S T A T O K – príjem – výdaj	406 764	340 243	297 605	247 292	262 934	355 801

Spoločnosť k 28.2.2025 ukončila činnosť správy nebytových priestorov, ktorých vlastníkom je Mesto Kežmarok. Mesto Kežmarok si správu nebytových priestorov vykonáva vo vlastnej réžii. Spoločnosť vykonáva správu mestských bytov a bytov v osobnom vlastníctve.

Zoznam objektov vo vlastníctve Mesta Kežmarok v správe spoločnosti, na základe Zmluvy o výkone správy:

Adresa objektu	Mestské byty	Nebytové priestory mestské	Poznámka
Baštova 8	32		
Gen. Štefánika 14	31		
Hlavné námestie 11	1		Neobsadený byt
Hlavné námestie 25, Kostolné námestie 12	1		Neobsadený byt
Lanškrounská 1, 1A	18		
Lanškrounská 1B, 1C	23		
Hlavné námestie 58	1		
Košická 5-7-9	27		
Strelnica 3	1		
Továrenská 29	1		
Košická 12	26		
Košická 1-3	23		
Košická 10	7		
Košická 11-13, Lanškrounská 3	27		
Lanškrounská 2-4	1		
Weilburská 1-3	22		
Weilburská 2-4	18		
Weilburská 5-7	18		
Slavkovská 47	1		
Weilburská 9-11-13	32		
Bardejovská 9	1		
Petržalská 20-22	2		
Spolu :	314		

Zoznam bytových domov v osobnom vlastníctve v správe spoločnosti, na základe Zmluvy o výkone správy, Mandátnej zmluvy:

Adresa bytového domu	Byty v osobnom vlastníctve	Nebytové priestory mestské	Nebytové priestory v osobnom vlastníctve	Poznámka
Bardejovská 9	24		1	
Garbiarska 2-4	13			
Garbiarska 19	14			
Gen. Štefánika 23-25	12	3		Garáže
Gen. Štefánika 24-26	12			
Gen. Štefánika 28-30-32	16	1		Potraviny
Gen. Štefánika 33-35-37-39-41	30	4		Garáže
Gen. Štefánika 46-48	24			
Gen. Štefánika 50-52-54-56	22		1	Potraviny
Hlavné námestie 11	4		3	
Huncovská 3-5-7	25			
Huncovská 9-11-13	24		1	Kaderníctvo – spoločný priestor
Južná 5	32		1	Masáže – spoločný priestor
Košická 8-10	25			Kotolňa, strojovňa, telekom. miestnosť
Lanškorunská 2-4	31			
Lanškorunská 7-9	48			
Lanškrounská 21	25			
Lanškrounská 22	32			
Levočská 14	25			
Petržalská 9-11	32			
Petržalská 12-14	25	1		Fitness centrum
Petržalská 16-18	25		1	Fitness centrum
Petržalská 20-22	23		1	Kaderníctvo, cukrárenská výroba
Pod lesom 11-13	34			
Severná 2	48			
Severná 3	48			
Severná 4	48			
SVB Garbiarska 10-12	13			
SVB Gen. Štefánika 20-22	12			
SVB Kuzmányho 5-7	34			
SVB Kuzmányho 17-19	32			
SVB Možiarska 7	6			
SVB Možiarska 9	6			
SVB Priekopa 1	4			
Spolu	828	9	9	

Spoločnosť Spravbytherm s.r.o. k 31.12.2025 spravuje celkom 1 142 bytov,
z toho:

- vo vlastníctve mesta 314 bytov
- v osobnom vlastníctve 828 bytov

Poplatok za výkon správy bol do 30.6.2025 vo výške 7,00 € bez DPH za mesiac a byt. Od 1.7.2025 spoločnosť zvýšila poplatok za výkon správy o mieru inflácie za rok 2024 v priemere o 2,8 %, čo predstavuje poplatok vo výške 7,20 € bez DPH za mesiac a byt.

Počet spravovaných domov spoločnosťou Spravbytherm s.r.o. k 31.12.2025 celkom 56,
z toho:

- mestských 22
- v osobnom vlastníctve 34

K 28.2.2025 bola ukončená činnosť správy nebytových priestorov vo výlučnom vlastníctve Mesta Kežmarok. Spoločnosť naďalej spravuje nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v bytových domoch, kde vykonávame správu, ale nebytové priestory ostali vo vlastníctve Mesta Kežmarok v počte 9, ďalej spoločnosť spravuje nebytové priestory v osobnom vlastníctve, v počte 9.

Celková plocha spravovaných nebytových priestorov spoločnosťou je 1 563,83 m².

Hospodársky výsledok spoločnosti Spravbytherm s.r.o. podľa jednotlivých stredísk:

STREDISKO	Hospodársky výsledok :					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
001 – Správna réžia	-4 103,39 €	-4 979,67 €	-6 862,81 €	-7 985,53 €	-8 414,51 €	-10 407,96 €
002 - Údržba	0	0	0	655,71 €	-1 315,26 €	1 477,52 €
003 – Tepelné hospodárstvo	70 074,07 €	37 478,39 €	38 520,89 €	58 068,40 €	36 076,34 €	54 032,29 €
004 – Správa bytov a NP	1 235,61 €	8 152,67 €	5 029,37 €	3 168,81 €	927,84 €	-22 687,57 €
Zisk, spolu :	67 206,29 €	40 651,39 €	36 687,45 €	53 907,39 €	27 274,41 €	22 414,38 €
daň z príjmov, doložená daň	-16 694,18 €	-9 596,46 €	-9 417,08 €	-20 075,75 €	-11 003,06 €	-3 264,23 €
Zisk po zdanení	50 512,11 €	31 054,93 €	27 270,37 €	33 831,64 €	16 271,35 €	19 150,15 €

Za sledované obdobie rok 2025, spoločnosť dosiahla hospodársky výsledok pred zdanením vo výške 22 414,38 €. Zisk bol dosiahnutý z výroby a predaja tepla. Stredisko tepelné hospodárstvo dosiahlo hospodársky výsledok za rok 2025 vo výške 54 032,29 €.

Stredisko Správa bytov a NP dosiahla v sledovanom období stratu vo výške 22 687,57 €. Dôvodom je ukončenie správy nebytových priestorov, kde spoločnosti vznikol pokles tržieb vo výške 53 960 €. Spoločnosť stojí pred rozhodnutím ukončiť výkon správy bytov v osobnom vlastníctve a bytov vo vlastníctve Mesta Kežmarok.

Tepelné hospodárstvo

Priemerné náklady na spotrebu tepla pre ÚK a TÚV na byt

rok	náklady vo variabilnej cene			náklady vo fixnej cene			cena spolu	
	spotreba MWh	cena tepla €/MWh	cena spolu	regulačný příkon v kW	cena tepla €/kW	cena spolu	bez DPH	s DPH
2014	8,6	49,88	428,97 €	1,622	135,2669	219,40 €	648,37 €	778,05 €
2015	8,6	47,40	407,64 €	1,622	140,5257	227,93 €	635,57 €	762,69 €
2016	8,6	43,37	372,98 €	1,622	140,5257	227,93 €	600,91 €	721,10 €
2017	8,6	35,90	308,74 €	1,622	145,9000	236,65 €	545,39 €	654,47 €
2018	8,6	39,30	337,98 €	1,622	148,4241	240,74 €	578,72 €	694,47 €
2019	8,6	39,60	340,56 €	1,622	148,4241	240,74 €	581,30 €	697,56 €
2020	8,6	39,40	338,84 €	1,622	148,4241	240,74 €	579,58 €	695,50 €
2021	8,6	38,60	331,96 €	1,622	148,4241	240,74 €	572,70 €	687,24 €
2022	8,6	39,00	335,40 €	1,622	148,4241	240,74 €	576,14 €	691,37 €
2023	8,6	52,09	447,97 €	1,622	169,8574	275,51 €	725,48 €	870,58 €
2024	8,6	52,09	447,97 €	1,622	169,8574	275,51 €	725,48 €	870,58 €
2025	8,6	50,00	430,00 €	1,622	169,8574	275,51 €	705,51 €	867,78 €

kotelňa	Predané teplo v MWh za rok 2025			počet		
	ÚK	TÚV	Spolu	domov	bytov	N P.
Toporcerova	3 034,89	1 154,30	4 189,19	16	491	8
Sever 1	1 543,53	810,10	2 353,63	17	336	1
Sever 2	1 937,13	946,90	2 884,03	13	508	3
K – 1	1 250,77	901,50	2 152,27	10	330	1
K – 2	1 372,30	803,90	2 176,20	9	320	1
K – 3	3 179,78	1 967,40	5 147,18	26	767	0
K – 4	2 446,07	1 329,70	3 775,77	16	569	5
NsP	347,61	150,03	497,64	1	0	1
Baštova 8	139,36	53,79	193,15	1	31	1
Baštova 12	61,07		61,07	1	0	1
Reduta	283,78		283,78	1	0	1
Barónka	117,24		117,24	1	0	2
Košická 10	129,47	62,46	191,93	1	32	0
rok 2025 :	15 843	8 180	24 023	113	3 384	25
rok 2020 :	16 606	8 793	25 399	111	3 331	32
rok 2021 :	18 509	8 631	27 141	113	3 384	25
rok 2022:	16 135	8 278	24 413	113	3 384	25
rok 2023:	15 059	7 943	23 002	113	3 384	25
rok 2024 :	14 378	7 534	21 912	113	3 384	25

cena za predané teplo :

kotelňa	variabilná zložka		fixná zložka		spolu
	MWh	€	kW	€	€
Toporcerova	4 189,19	335 319	911,02	154 743	490 063
Sever 1	2 353,63	128 518	511,84	86 940	215 458
Sever 2	2 884,03	170 347	627,19	106 533	276 880
K – 1	2 152,27	107 613	468,05	79 502	187 115
K – 2	2 176,20	132 577	473,26	80 386	212 964
K – 3	5 147,18	257 359	1 119,35	190 130	447 489
K – 4	3 775,77	249 330	821,11	139 472	388 802
NsP	497,64	88 381	108,22	18 382	106 763
Baštova 8	193,15	9 658	42,00	7 135	16 792
Baštova 12	61,07	10 846	13,28	2 256	13 102
Reduta	283,78	50 400	61,71	10 483	60 883
Barónka	117,24	20 821	25,50	4 331	25 152
Košická 10	191,93	9 597	41,74	7 090	16 686
rok 2025:	24 023,07	1 570 766	5 224,27	887 383	2 458 149
rok 2020:	25 400	1 000 744	5 236	777 196	1 777 940
rok 2021:	27 141	1 047 626	5 236	777 196	1 824 822
rok 2022:	24 413	952 130	5 236	777 196	1 729 326
rok 2023:	23 002	1 599 542	5 224	887 383	2 486 925
rok 2024:	21 912	1 500 344	5 224	887 383	2 387 727

Prehľad cien tepla za roky 2019 - 2025 bez DPH

Za roky 2019-2022 bola variabilná cena rovnaká pre bytové (obyvateľov) a nebytové priestory. V roku 2023 a 2025 boli dve variabilné ceny. Cena pre bytové priestory – obyvateľov s dotáciou z MH SR a cena pre nebytové priestory.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
variabilná cena							
- schválená v €/MWh	39,90	39,90	39,90	39,90	186,40	186,40	186,40
- skutočná v €/MWh	39,60	39,40	38,60	39,00	52,087	52,087	50,00
fixná cena							
regulačný príkon v kW	5 236,3	5 236,3	5 236,3	5 236,3	5 224,3	5 224,3	5 224,28
fixná cena v €/kW	148,42	148,42	148,42	148,42	169,86	169,86	169,86
celkový objem fixných nákladov v €	777 195	777 195	777 196	777 196	887 383	887 383	887 383

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.

Spoločnosť v roku 2025 prijala kompenzáciu nákladov na výrobu tepla pre konečných užívateľov – domácnosti od MH SR. Nárok na dotáciu na rok 2025 mala spoločnosť vo výške 3 811 208,98 €, na základe oznámenia MH SR zo dňa 21.2.2025. Časť úhrady prišla na účet spoločnosti v roku 2025 vo výške 3 187 578,60 €, vrátane DPH. Spoločnosť zároveň použila v roku 2025 preplatok za rok 2024, ktorý nebol zaslaný späť na MH SR za rok 2024 v roku 2025, ale bol použitý v roku 2025 vo výške 623 630,38 €. Po vyúčtovaní tepla za rok 2025 a po prepočítaní nároku dotácie, spoločnosť použila dotáciu na teplo vo výške 3 315 731,84 € s DPH. Nepoužitá dotácia vo výške 495 477,14 € vrátane DPH bude vysporiadaná s MH SR v roku 2026, dotácia bude vrátená MH SR.

Pre rok 2026 sa zaviedol nový systém podpory. Ministerstvo hospodárstva SR nebude dotovať cenu tepla výrobcom 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 olnej schválenej cene tepla bez zohľadnenia dotácie ako zníženie ceny tepla.

Mzdy a personalistika

Počet zamestnancov zamestnaných v spoločnosti:

stredisko	2020	2021	2022	2023	2024	2025
tepelné hospodárstvo	7	8	7	6	6	6
správa nehnuteľností	4	4	4	4	4	4
údržba	0	0	0	1	1	1
správa	4	4	4	4	4	4
Celkový počet	15	16	15	15	15	15

Organizačná štruktúra spoločnosti:

Konateľ spoločnosti	vedúci ekonomického úseku	samostatný odborný referent-faktúry, DPH samostatný odborný referent-pokladňa, banka
	vedúci tepelného hospodárstva	samostatný odborný referent -teplo, faktúry pochôdzkár, dispečer 4 údržba 1
	vedúci správy bytov a NP	samostatný odborný referent-nájomné bytov samostatný odborný referent-nebytové priestory samostatný odborný referent-energie byty a NP

Fond pracovnej doby

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
plánovaný fond pracovnej doby	30 952,5	29 925	29 730	28 275	28 905	29 363
skutočný fond pracovnej doby	26 314,5	24 994,5	25 438	24 321,25	24 460,5	23 781
nadčasové hodiny	25,5	15	53,5	202	290,5	216
celkom odpracované hodiny	26 340	25 009,5	25 491,5	24 523,25	24 751	23 997
neodpracované hodiny	4 638	4 930,5	4 292	3 953,75	4 444,5	5 582
z toho dovolenka	3 105	2 790	2 970	2 501,25	2 580	2 557,5
z toho sviatky	825	750	750	1 072,5	885	877,5
z toho prekážky+neplatené voľno	258	280,5	294,5	305	387	422
z toho nemoc	450	1 110	277,5	75	595,5	1 725

Mzdové prostriedky

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
hrubé mzdy	216 250	221 702	238 042	257 141	281 492	290 675
priemerný mesačný hrubý zárobok	1 144,18	1 205,17	1 300,78	1 383	1 595	1 615
priemerný počet zamestnancov	15,75	15,33	15,25	14,5	14,71	15

Investičné zámery na rok 2026:

Spoločnosť v roku 2024 uzatvorila zmluvu o pripojení do distribučnej sústavy a Zmluvu o prístupe do distribučnej sústavy a distribúcii elektriny s Východoslovenskou distribučnou, a.s. Košice. Predmetom zmluvy je pripojenie zariadenia do distribučnej sústavy a umožnenie dodávky elektriny do sústavy PDS pre maximálnu rezervovanú kapacitu pripojenia vo výške 526,00 kW.

Spoločnosť v roku 2024 uzatvorila zmluvu o dielo na rekonštrukciu sekundárnych vykurovacích rozvodov na okruhu kotolní K-1, K-2, K-3, K-4, prepojenie kotolní K-2, K-3, K-4, modernizáciu kotolne K-4 na účinný zdroj tepla pre okruh kotolní K-2, K-3, K-4.

Na základe uvedených uzatvorených zmlúv spoločnosť plánuje predložiť plán prechodu na účinné centralizované zásobovanie teplom (§ 18a zákona 657/2004 Z.z. Zákon o tepelnej energetike) v nadväznosti na využívanie obnoviteľného zdroja energie – geotermálneho vrtu ako kľúčového elementu pre dosiahnutie 50 % podielu výroby tepla z obnoviteľného zdroja energie.

Spoločnosť Spravbytherm s.r.o. plánuje uvedené investičné zámery preinvestovať formou dotácií na základe aktuálnej výzvy číslo MoF – 5/2026, v oblasti podpory štátnej pomoci z prostriedkov Modernizačného fondu na podporu investícií na modernizáciu energetických systémov, vrátane uskladňovania energie a zlepšenia energetickej efektívnosti, na základe Zákona č. 587/2004 Z.z. o Enviromentálnom fonde. Poskytovateľom pomoci je Ministerstvo životného prostredia, vykonávateľom pomoci je Enviromentálny fond. V súlade s článkom 10d, odsek 2 smernice 2003/87/ES je cieľom výzvy prostredníctvom podpory zariadení na vysokoúčinnú kombinovanú výrobu elektriny a tepla, rozvodov tepla a uskladňovania energie zvýšiť počet systémov centralizovaného zásobovania teplom, ktoré spĺňa definíciu účinného CZT. Spoločnosť, ako oprávnený žiadateľ, podniká v tepelnej energetike na základe a v súlade s povolením podľa § 5 ods.1 zákona č 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov a má predmet podnikania v tepelnej energetike uvedený v príslušnom registri.

Výpis zo súvahy k 31.12.

	Strana Aktiv	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Spolu majetok	5 972 959	3 680 654	3 688 631	3 798 753	4 128 332	7 640 666
A	Neobežný majetok	2 860 191	2 653 745	2 427 788	2 447 832	2 253 687	5 236 101
A.1.	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	6 547
	- Softvér	0	0	0	0	0	0
	- Oceniteľné práva	0	0	0	0	0	0
	- Obstarávaný dlhodobý nehmotný	0	0	0	0	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	2 860 191	2 653 745	2 427 788	2 447 832	2 253 687	5 239 555
	- Pozemky	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800	116 630
	- Stavby	2 695 325	2 511 602	2 301 969	2 281 670	2 039 512	1 737 353
	- Samostatné hnutelné veci a súbory	88 801	60 369	44 919	80 895	53 394	111 028
	- Ostatný dlhodobý hmotný majetok	2 256	1 383	510	9 477	6 738	3 998
	- Obstarávaný dlhodobý hmotný	19 010	25 591	25 591	20 991	99 243	3 250 546
B	Obežný majetok	3 108 807	1 022 868	1 255 917	1 345 459	1 869 433	2 338 426
B.1.	Zásoby	154	209	251	240	232	233
	- Materiál	154	209	251	240	232	233
B.II.	Dlhodobé pohľadávky	122	239	0	0	0	0
	- Odložená daňová pohľadávka	122	239	0	0	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	1 235 687	336 086	317 874	521 191	759 451	1 141 558
	- Pohľadávky z obchodného styku	1 229 072	323 283	311 064	491 004	648 338	553 596
	- Daňové pohľadávky	0	6 312	341	23 315	101 759	578 840
	- Iné pohľadávky	6 615	6 491	6 468	6 872	9 354	9 121
B.IV.	Finančné účty	1 872 844	686 333	937 792	824 028	1 109 750	1 196 636
	- Peniaze	568	398	539	579	571	905
	- Účty v bankách	1 872 276	685 935	937 253	823 449	1 109 179	1 195 731
C	Časové rozlíšenie	3 960	4 040	4 926	5 461	5 212	6 138
	- Náklady budúcich období	3 960	4 040	4 926	5 461	5 212	6 138
	Strana Pasív						
	Spolu vlastné imanie a záväzky	5 972 959	3 680 654	3 688 631	3 798 753	4 128 332	7 640 666
A	Vlastné imanie	3 437 158	3 465 181	3 488 486	3 287 247	3 253 724	6 313 170
A.I.	Základné imanie	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296	6 038 592
	- Základné imanie	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296	6 088 592
A.IV.	Zákonné rezervné fondy	50 460	52 986	54 539	55 903	57 595	58 410
A.V.	Ostatné fondy zo zisku	135 562	135 562	135 562	135 562	135 562	135 562
A.IV.	Výsledok hospodárenia min.rokov	156 328	201 282	226 819	17 654	0	11 456
	- Nerozdelený zisk min. období	156 328	201 282	226 819	17 654	0	11 456
A.V.	Výsledok hosp. za účt.obd.po zdanení	50 512	31 055	27 270	33 832	16 271	19 150
B	Záväzky	2 523 088	180 189	158 752	356 614	300 428	791 228

B.I.	Dlhodobé záväzky	1 119 373	30 331	30 510	32 463	32 421	22 834
	- Dlhodobé prijaté preddavky	196 763	0	0	0	0	0
	- Záväzky zo sociálneho fondu	841	994	1 163	1 075	1 033	1 446
	- Ostatné dlhodobé záväzky	892 636	0	0	0	0	0
	- Odložený daňový záväzok	29 132	29 337	29 347	31 388	31 388	21 388
B.III.	Krátkodobé záväzky	1 398 683	142 442	123 251	285 973	239 353	758 383
	- Záväzky z obchodného styku	1 184 062	79 476	59 897	220 127	139 234	679 105
	- Záväzky voči zamestnancom	19 256	20 985	20 895	22 993	26 493	25 751
	- Záväzky zo sociálneho poistenia	13 796	14 925	14 674	16 522	19 038	17 608
	- Daňové záväzky a dotácie	26 711	26 961	27 690	25 631	53 819	-44 152
	- Iné záväzky	154 858	95	95	700	769	80 071
B.V.	Krátkodobé rezervy	5 032	7 416	4 991	38 177	28 654	10 011
	- zákonné rezervy	5 032	6 278	4 991	8 177	8 654	10 011
	- ostatné rezervy	0	1 138	0	30 000	20 000	0
C.	Čas. rozlíšenie - výnosy bud. období	12 713	35 284	41 393	154 893	574 180	536 267

Pohľadávky

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.

Pohľadávky z obchodného styku:	k 31.12.2020	K 31.12.2021	K 31.12.2022	K 31.12.2023	K 31.12.2024	K 31.12.2025
Krátkodobé pohľadávky v lehote splatnosti spolu:	1 086 991,62	336 086,60	317 874,08	442 010	474 372	425 725
z toho v lehote splatnosti Spravbytherm s.r.o.	301 538,21	336 086,60	317 874,08	442 010	474 372	425 725
v lehote splatnosti byty v osobnom vlastníctve	612 018,64	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia
v lehote splatnosti mestské byty	173 434,77	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia
Krátkodobé pohľadávky po lehote splatnosti spolu:	142 080,20	0	0	48 994	173 966	125 871
z toho po lehote splatnosti Spravbytherm s.r.o.	39 076,83	0	0	48 994	173 966	125 871
po lehote splatnosti byty v osobnom vlastníctve	43 269,71	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia
po lehote splatnosti mestské byty	59 733,66	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia

Dlhodobé pohľadávky:						
Spravbytherm s.r.o. (odložená daň. pohľadávka)	121,61	239,08	0	0	0	0
byty v osobnom vlastníctve	0	0	0	0	0	0
mestské byty	0	0	0	0	0	0

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 890,86 €. 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.

Dlhodobé pohľadávky spoločnosti:

Dlhodobé pohľadávky spoločnosť v roku 2025 neeviduje.

Na rizikové pohľadávky za mestské byty a nebytové priestory spoločnosť netvorila opravné položky, ale opravné položky vytvorilo Mesto Kežmarok (vlastník bytov a nebytových priestorov).

Závazky:

Závazky	k 31.12.2020	k 31.12.2021	k 31.12.2022	k 31.12.2023	K 31.12.2024	K 31.12.2025
Krátkodobé závazky spolu:	1 398 683,28	142 442,41	123 250,84	285 973	239 353	758 333
z toho Spravbytherm s.r.o.	111 323,39	142 442,41	123 250,84	285 973	239 353	758 333
byty v osobnom vlastníctve	947 737,77	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia
mestské byty	339 622,12	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia
Dlhodobé závazky spolu:	1 119 372,51	30 330,89	30 510,24	32 463	32 421	22 834
z toho Spravbytherm s.r.o.	29 973,09	30 330,89	30 510,24	32 463	32 421	22 834
byty v osobnom vlastníctve	907 178,31	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia
mestské byty	182 221,11	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia	Podsúvahová evidencia
z toho závazky po lehote splatnosti:	0	0	0	0	0	0
Spravbytherm s.r.o.	0	0	0	0	0	0
byty v osobnom vlastníctve	0	0	0	0	0	0
mestské byty	0	0	0	0	0	0

Krátkodobé závazky spoločnosti k 31.12.2025 spolu 758 383 €, z toho:

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

Dlhodobé závazky spoločnosti k 31.12.2025 spolu 22 834 €, z toho:

- závazky 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 rokoch 2025, 2026 a 2027. V roku 2025 odúčtovala odloženú daň vo výške 10 000 €. Odložená daň bola zaúčtovaná ako rozdiel medzi daňovými a účtovnými odpismi dlhodobého hmotného majetku spoločnosti.

Spoločnosť nemá žiadne obmedzenia v nakladaní s majetkom.

Finančný majetok eurách:

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Pokladňa a ceniny	568,44	397,74	539,05	578,78	571,05	904,96
Bankové účty Spravbytherm	675 158,-	685 935,25	937 253,10	823 448,91	1 109 179,10	1 195 730,78
Bankové účty BD-byty v OVL	1 197 123,-	Podsúv. evidencia	Podsúv. evidencia	Podsúv. evidencia	Podsúv. evidencia	Podsúv. evidencia

Spoločnosť má na bankových účtoch zostatok k 31.12.2025 vo výške 1 195 730,78 €.

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

V podsúvahovej evidencii obchodná spoločnosť k 31.12.2025 eviduje:

- Obstarávacía cena bytov v osobnom vlastníctve spravovaných obchodnou spoločnosťou v hodnote 4 808 237 €
- 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 €
- Dlhodobý hmotný majetok vo vlastníctve Mesta Kežmarok spravovaný obchodnou spoločnosťou v hodnote 3 482 009 €
- 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.

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, stavebné sporenie bytov v OVL 1 179 177 €
- Úvery, medziúvery bytov v OVL vo výške 1 571 866 €

Majetok a záväzky bytových domov v OVL v správe spoločnosti k 31.12.2025

Aktíva bytových domov v OVL		Pasíva bytových domov v OVL	
221	1 586 795€	321	91 681 €
311	143 287 €	324	1 175 896 €
315	717 620 €	379	948 €
		47	1 179 177 €
Spolu	2 447 702 €		2 447 702 €

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 (preddavkové platby za služby) vo výške 235 044 €
- Záväzky mestských bytov 38 280 €
- Finančná zábezpeka mestských bytov 185 078 €

Majetok a záväzky bytových domov a nebytových priestorov Mesta Kežmarok v správe spoločnosti k 31.12.2025

Aktíva bytových domov a NP Mesta Kežmarok		Pasíva bytových domov a NP Mesta Kežmarok	
221	239 056 €	321	0,00 €
311, 315	219 346 €	324	235 044 €
		379	38 280 €
		475	185 078 €
Spolu	458 402 €		458 402 €

V roku 2025 došlo k odpisu pohľadávok za mestské byty a nebytové priestory vo výške 149 762 €, na základe uznesenia MsZ č. 66/2025 zo dňa 23.6.2025. Jedná sa o nevymožiteľné pohľadávky, ktoré boli exekučne zastavené.

Výpis výkazu ziskov a strát za spoločnosť k 31.12. :

		2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Čistý obrat	1 924 712	1 979 210	1 905 387	5 287 933	5 151 899	5 698 531
	Tržby z predaj služieb	1 922 596	1 975 813	1 905 387	5 283 175	5 138 472	2 582 870
B.	Výrobná spotreba	1 227 069	1 320 473	1 228 899	4 560 780	4 404 530	4 527 241
	-Spotreba materiálu, energie	1 001 691	1 056 456	972 165	4 206 175	4 027 787	4 253 037
	- Služby	225 378	264 017	256 734	354 605	376 743	274 204
	+ Pridaná hodnota	695 527	655 340	672 969	722 395	733 942	-1 944 371
C	Osobné náklady	324 821	326 092	347 972	382 714	418 208	433 091
	- mzdové náklad	222 119	227 092	241 499	266 683	289 875	297 831
	- Odmeny členom orgánov	780	780	780	0	0	0
	- Náklady na sociálne poistenie	84 303	85 740	90 956	99 476	109 576	113 834
	- Sociálne náklady	17 619	12 480	14 737	16 555	18 757	21 426
D	Dane a poplatky	10 026	10 441	10 145	9 963	11 902	19 137
E	Odpisy a opravné položky	274 781	269 036	265 931	259 584	272 398	274 145
III.	Tržby z predaja dlhodobého	0	0	0	0	0	11 332
G	Tvorba a zúčt. opravných	0	0	0	0	0	0
IV.	Ostatné výnosy	2 116	3 397	3 519	3 124	13 427	3 104 328
H	Ostatné náklady na hospodársku	17 588	8 122	7 776	12 873	9 365	413 163
*	Výsledok hospodárenia z hosp.	70 427	45 047	44 663	62 019	35 496	30 498
VIII.	Výnosy z krátkodobého	0	0	0	0	0	0
X.	Výnosové úroky	0	0	0	0	0	0
O	Kurzové straty	0	0	0	0	0	0
XII.	Ostatné výnosy z finančnej	0	0	0	0	0	0
P	Ostatné náklady na finančnú	3 221	4 395	7 976	8 111	8 222	8 084
	Výsledok hosp. z finančných	- 3 221	- 4395	- 7 976	- 8111	- 8222	-8084
*	Výsledok hosp. z bežnej čin.	67 206	40 651	36 687	53 907	27 274	22 414
U	Daň z príjmov z bežnej činnosti	16 694	9 596	9 417	20 076	11 003	3 264
	- splatná	15 821	9 509	9 168	18 035	11 003	13 264
	- odložená	873	87	249	2 041	0	-10 000
	Výsledok hosp. z bežnej činnosti za účtovné obdobie	50 512	31 055	27 270	33 832	16 271	19 150

Obraty podľa účtov k 31.12. :

	Náklady	2020	2021	2022	2023	2024	2025
501	spotreba materiálu spolu	15 331	24 884	33 151	33 643	23 196	33 316
	- Priamy materiál	4 111	3 731	3 239	9 015	5 277	13 273
	- Kancelárske a čistiace potreby	2 375	2 998	3 154	3 984	4 116	3 402
	- Režijný materiál	748	1 870	993	7 036	463	1 348
	- Pohonné hmoty	3 657	4 073	5 265	5 509	5 440	4 803
	- Odborné knihy, časopisy, denná tlač	1 120	941	542	729	1 059	1 012
	- Náhr. diely a ochranné osobné prac.	482	307	144	650	640	283
	- Hmotný majetok	2 838	10 964	19 814	6 720	6 201	9 195
502	spotreba energie spolu	986 360	1 031 572	939 013	4 172 533	4 004 591	4 219 722
	- Elektrická energia	51 702	48 977	52 411	267 499	212 385	132 493
	- Zemný plyn	849 738	906 027	849 111	3 763 851	3 526 950	3 832 660
	- Voda	4 614	5 005	2 953	6 664	3 908	9 235
	- Biomasa	80 306	71 563	34 538	134 519	214 218	245 334
	- Geotermálna voda	0	0	0	0	47 130	0
505	Tvorba a zúčt. oprav. pol. k zásobám	0	0	0	0	0	0
511	opravy	152 198	189 650	180 340	277 995	298 123	184 644
	- Dodávateľské opravy	119 429	167 108	137 393	242 526	267 512	148 544
	- Revízie	32 769	22 542	42 947	35 469	30 611	36 101
512	cestovné	185	59	842	335	127	217
513	náklady na reprezentáciu	454	753	2 184	2 257	2 837	3 869
518	ostatné služby spolu	72 542	73 555	73 366	74 017	75 656	85 475
	- poštovné	1 951	1 712	1 673	1 886	1 768	1 400
	- Inkasné poplatky	0	0	0	0	0	0
	- Projekty a odborné posudky	1 380	0	294	1 910	649	300
	Preprava drevnej štiepky	13 608	13 608	13 608	13 608	13 608	13 608
	Kominárske práce	1 328	1 328	1 328	1 497	1 680	1 620
	- Telefónne poplatky	2 022	2 100	1 690	1 662	1 639	1 675
	- Odvoz pevného odpadu	0	111	10	410	440	730
	- Školenia zamestnancov	632	354	390	510	2 117	860
	- Software, Internet, Servis, IP Tunel - kotolne	12 555	14 480	15 498	17 542	15 965	19 059
	- Ostatné, čistiareň, upratovanie	5 792	4 930	6 580	6 925	9 030	8 421
	- Pult centr. ochrany	363	406	36	36	27	41
	- Atesty kotolní	4 172	3 878	6 048	4 387	4 002	6 218
	- Poradenské služby	23 480	25 618	20 640	17 460	18 550	25 260
	- Nájomné za nehnuteľnosti platené Mestu KK	2 926	3 197	3 738	3 739	3 739	3 739
	- Audítorská činnosť	0	0	0	0	0	0

	- Reklama	500	0	0	500	400	500
	- Príspevok SZVT a ZBHS	1 833	1 833	1 833	1 945	2 042	2 042
521	Mzdové náklady	222 119	227 092	241 499	266 683	289 875	297 830
523	Odmeny členom DR	780	780	780	0	0	0
524	Zákonné sociálne poistenie	78 131	79 243	84 176	92 015	101 524	105 499
525	Ostatné sociálne poistenie	6 172	6 497	6 780	7 461	8 052	8 335
527	Zákonné sociálne náklady	15 769	12 480	14 737	16 555	18 757	21 426
528	Ostatné sociálne náklady	1 850	0	0	0	0	0
53-	Dane a poplatky	10 026	10 441	10 145	9 963	11 902	19 537
546	Odpis pohľadávky	7 980	0	0	0	0	0
547	Tvorba a zúčt. oprav. položiek	0	0	0	0	0	891
548	Manká a škody	0	0	0	0	0	0
551	Odpisy	274 781	269 036	265 931	259 584	272 398	274 145
568	Bankové poplatky a poistenie	3 221	4 395	7 976	8 111	8 222	8 084
591-	Daň z príjmu – odložená daň	16 694	9 596	249	20 076	11 003	3 264
5	Ostatné	9 607	8 122	7 776	12 873	9 365	413 124
	S p o l u :	1 874 200	1 948 155	1 878 117	5 254 101	5 135 628	5 679 431

	Výnosy	2020	2021	2022	2023	2024	2025
602	Tržby za opravy VÚ	0	0	0	0	0	0
602	Dodávka tepla a TUV	1 790 649	1 860 105	1 770 719	5 126 333	4 970 911	2 498 938
602	Dodávka tepla a TUV-vyúčtovanie	-12 701	-35 284	-41 393	- 6 542	- 5 660	-40 790
602	Výkon správy	115 440	121 784	143 334	149 177	158 833	110 154
602	Ostatné (za predaj mat., poskyt. služby)	29 208	29 208	29 208	14 208	14 388	14 568
641	Tržby z predaja dlhod. majetku	0	0	0	1 633	0	11 382
642	Tržby z predaja materiálu	0	0	0	0	0	0
644	Zmluvné úroky z omeškania	0	0	0	0	0	0
648	Ostatné výnosy z hosp. činnosti	2 116	3 397	3 519	3 124	12 057	3 104 329
648	Rozdiely zo zaokrúhľovania	0	0	0	0	0	0
648	Vrátená spotrebná daň	0	0	0	0	0	0
648	Uznaný nárok na náhr. škody – poisť.	0	0	0	0	1 370	0
648	Ostatné výnosy, úhrada manka	0	0	0	0	0	0
662	Úroky od banky	0	0	0	0	0	0
666	Cenné papiere - podielové listy	0	0	0	0	0	0
668	Ostatné finančné výnosy	0	0	0	0	0	0
	S p o l u :	1 924 712	1 979 210	1 905 387	5 287 933	5 151 899	5 698 581
		50 512	31 055	27 270	33 832	16 271	19 150

Predpokladaný budúci vývoj:

Spoločnosť plánuje pokračovať vo zvyšovaní efektívnosti tepelného hospodárstva.

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 výrobcovi 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 vlastník 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.

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, 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.

V roku 2025 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.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2025

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č Ď É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2022265586	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 1 2025
IČO 36690856	mimoriadna	veľká	Za obdobie do 12 2025
SK NACE 35.30.0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2024 do 12 2024

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Spravbytherm s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

STARÝ TRH

Číslo

47

PSČ

Obec

06001 KEŽMAROK

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okres súd Prešov, Sro č. 17899/P

Telefónne číslo

0524680205

Faxové číslo

0

E-mailová adresa

SPRAVBYTHERM@SPRAVBYTHERM.SK

Zostavená dňa:

30.03.2026

Schválená dňa:

. . 20

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo
podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 1 8 6 6 8 9 8	7 6 4 0 6 6 6	
			4 2 2 6 2 3 2		4 1 2 8 3 3 2
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	9 5 2 1 4 4 3	5 2 9 6 1 0 2	
			4 2 2 5 3 4 1		2 2 5 3 6 8 7
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	4 0 0 0 3	6 5 4 7	
			3 3 4 5 6		
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	2 5 1 5 8		
			2 5 1 5 8		
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06	8 2 9 8		
			8 2 9 8		
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	6 5 4 7	6 5 4 7	
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	9 4 8 1 4 4 0	5 2 8 9 5 5 5	
			4 1 9 1 8 8 5		2 2 5 3 6 8 7
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	1 1 6 6 3 0	1 1 6 6 3 0	
					5 4 8 0 0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	4 8 2 7 5 4 3	1 7 9 7 3 5 3	
			3 0 3 0 1 9 0		2 0 3 9 5 1 2
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 1 9 4 6 0 0	1 1 1 0 2 7	
			1 0 8 3 5 7 3		5 3 3 9 4



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	8 2 1 2 1 7 8 1 2 2	3 9 9 9	6 7 3 8
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	3 2 6 0 5 4 6	3 2 6 0 5 4 6	9 9 2 4 3
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 3 3 9 3 1 7	2 3 3 8 4 2 6	
			8 9 1		1 8 6 9 4 3 3
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 3 3	2 3 3	
					2 3 2
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	2 3 3	2 3 3	
					2 3 2
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			

DIČ 2 0 2 2 2 6 5 5 8 6

IČO 3 6 6 9 0 8 5 6



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 1 4 2 4 4 8	1 1 4 1 5 5 7	
			8 9 1		7 5 9 4 5 1
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	5 5 4 4 8 7	5 5 3 5 9 6	
			8 9 1		6 4 8 3 3 8
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	5 5 4 4 8 7 8 9 1	5 5 3 5 9 6	6 4 8 3 3 8
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	5 7 8 8 4 0	5 7 8 8 4 0	1 0 1 7 5 9
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	9 1 2 1	9 1 2 1	9 3 5 4
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 1 9 6 6 3 6	1 1 9 6 6 3 6	1 1 0 9 7 5 0
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	9 0 5	9 0 5	5 7 1
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 1 9 5 7 3 1	1 1 9 5 7 3 1	1 1 0 9 1 7 9
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	6 1 3 8	6 1 3 8	5 2 1 2
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	6 1 3 8	6 1 3 8	5 2 1 2
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	7 6 4 0 6 6 6	4 1 2 8 3 3 2
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	6 3 1 3 1 7 0	3 2 5 3 7 2 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	6 0 8 8 5 9 2	3 0 4 4 2 9 6
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	6 0 8 8 5 9 2	3 0 4 4 2 9 6
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 8 4 1 0	5 7 5 9 5
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 8 4 1 0	5 7 5 9 5
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	1 3 5 5 6 2	1 3 5 5 6 2
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	1 3 5 5 6 2	1 3 5 5 6 2
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 1 4 5 6	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 1 4 5 6	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/-429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 9 1 5 0	1 6 2 7 1
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	7 9 1 2 2 9	3 0 0 4 2 8
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 2 8 3 5	3 2 4 2 1
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	1 4 4 7	1 0 3 3
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	2 1 3 8 8	3 1 3 8 8



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	7 5 8 3 8 3	2 3 9 3 5 3
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	6 7 9 1 0 5	1 3 9 2 3 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	6 7 9 1 0 5	1 3 9 2 3 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	2 5 7 5 1	2 6 4 9 3
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	1 7 6 0 8	1 9 0 3 8
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	- 4 4 1 5 2	5 3 8 1 9
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	8 0 0 7 1	7 6 9
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 0 0 1 1	2 8 6 5 4
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 0 0 1 1	8 6 5 4
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		2 0 0 0 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	5 3 6 2 6 7	5 7 4 1 8 0
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	5 3 6 2 6 7	5 7 4 1 8 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	5 6 9 8 5 8 1	5 1 5 1 8 9 9
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	5 6 9 8 5 8 0	5 1 5 1 8 9 9
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 5 8 2 8 7 0	5 1 3 8 4 7 2
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	1 1 3 8 2	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	3 1 0 4 3 2 8	1 3 4 2 7
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	5 6 6 8 0 8 2	5 1 1 6 4 0 3
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	4 2 5 3 0 3 7	4 0 2 7 7 8 7
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 7 4 2 0 4	3 7 6 7 4 3
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	4 3 3 0 9 0	4 1 8 2 0 8
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	2 9 7 8 3 0	2 8 9 8 7 5
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 1 3 8 3 4	1 0 9 5 7 6
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	2 1 4 2 6	1 8 7 5 7
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 9 5 3 7	1 1 9 0 2
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 7 4 1 4 5	2 7 2 3 9 8
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 7 4 1 4 5	2 7 2 3 9 8
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	8 9 1	
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	4 1 3 1 7 8	9 3 6 5
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	3 0 4 9 8	3 5 4 9 6



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 1 9 4 4 3 7 1	7 3 3 9 4 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	8 0 8 4	8 2 2 2
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	8 0 8 4	8 2 2 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 8 0 8 4	- 8 2 2 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	2 2 4 1 4	2 7 2 7 4
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	3 2 6 4	1 1 0 0 3
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 3 2 6 4	1 1 0 0 3
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 1 0 0 0 0	
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 9 1 5 0	1 6 2 7 1

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 ocst. 6 zákona NRSR 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

Čl. 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 členmi štatutárneho, 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.

Čl. 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 závierka 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 závierke 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 prenájatý 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 materskou 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
Ocenené 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	Bežné účtovné obdobie - stav k 31.12.2025							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceni- teľné práva	Goodwill	Ostat- ný DNM	Obsta- rávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		25158	8298	0				3345€
Prírastky				3397				
Úbytky				3397				
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		25158	8298	0				3345€
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		25158	8298	0				3345€
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		25158	8298	0				3345€
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	Spoľu
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
Oprávky									
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		22536€6
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 neeviduje.

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 nehnuteľností 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 výrobcom 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 nevymožiteľných 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 po noc 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

③ IČ DPH: SK2022265586