

Spravbytherm s.r.o.

Domová správa Kežmarok - dodávka tepla

Výročná správa za rok 2014.

Vypracoval: Ing. Marián Bešenej, konateľ

V Kežmarku 16.4.2015

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.

Obchodné meno spoločnosti: Spravbytherm s.r.o.

Sídlo: Poľná 2/1494, 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

Podiel na základnom imaní : 100 %

Výška vkladu : **3 044 296 €**

Rozsah splatenia : **3 044 296 €**

Základné imanie obchodnej spoločnosti je 3 044 296 €.

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, celková výška základného imania spoločnosti Spravbytherm s.r.o. je 3 044 296,- €.

Orgánmi spoločnosti sú :

a/ Valné zhromaždenie

b/ Konateľ:

Ing. Marián Bešenej

c/ Dozorná rada:

Ing. Milan Zubal – predseda

Ing. Miroslav Karpiš, Ing. Agáta Perignáthová, Juraj Švedlár, Alena Košova – členovia

V zakladacej listine bol vyšpecifikovaný nasledovný predmet podnikania spoločnosti:

- správa bytového a nebytového fondu
- prenájom nehnuteľnosti 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
- vodoinštalatérsvo
- kúrenárstvo
- elektroinštalatérsvo
- vykonávanie maliarskych prác a náterov zámočníctvo
- stolárstvo
- oprava a zasklievanie okien a dverí upratovacie a čistiace práce
- úprava zelene a vonkajších priestranstiev technik požiarnej ochrany uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- cestná nákladná doprava vykonávaná moto vozidlami do 3,5 t celkovej hmotnosti vrátane prípojného vozidla
- vedenie účtovníctva
- rozmnožovacie a kopírovacie služby
- reklamná a propagačná činnosť
- montáže určených meradiel:
 - meračov pretečeného množstva vody na studenú vodu a na teplú vodu
 - meračov tepla a ich členov

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

Prehľad príjmov a výdajov mesta Kežmarok zo zmluvného plnenia správy bytov a NP za roky 2008 až 2013 :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
PRÍJEM	416 805	440 213	446 831	448 591	456 402	471 713
Nájom bytov	221 959	245 569	255 817	254 181	283 793	295 454
Nájom nebytových priestorov	99 856	100 105	101 536	116 556	96 324	102 216
Nájom nebytových priestorov NsP	94 990	94 539	89 478	77 854	76 285	74 043
VÝDAJ	287 074	225 340	173 898	128 977	170 974	176 727
nedoplatky za služby – byty	9 701	4 066	9 909	4 146	2 832	1 005
nedoplatky za služby – NP	21 769	10 227	7 589	1 542	-455	2 408
nedoplatky za služby – NsP	41 665	20 429	9 383	- 50 444	1 235	1 423
tvorba FO – krátenie úhrad za nájom	0	0	10 131	31 871	33 565	36 369
poplatok za správu bytov	27 417	22 287	16 874	18 543	19 496	20 259
poplatok za správu NP	39 659	42 645	38 568	37 995	35 504	35 343
poplatok za správu NsP	19 739	21 372	19 892	19 892	19 892	19 929
vlastná údržba - opravy bytov	28 624	26 996	4 648	7 529	3 835	1 971
vlastná údržba – opravy NP	6 575	5 636	4 202	1 484	822	1 251
vlastná údržba - opravy NsP	23 229	10 825	4 467	5 099	3 940	2 436
refakturácia nákladov – (opravy, revízie..) byty	31 589	31 826	25 830	23 320	16 625	19 515
refakturácia nákladov – (opravy, revízie..) NP	11 045	5 964	5 254	5 659	9 816	13 550
refakturácia nákladov – (opravy, revízie..) NsP	12 813	8 816	8 438	1 414	1 279	1 573
Náklady na energie a služby – byty neobsadené	605	1 701	3 989	3 767	3 492	2 634
Náklady na energie a služby – NP neobsadené	5 328	1 647	2 710	1 931	1 957	1 733
Náklady na energie a služby – NsP neobsadené	7316	10963	12 145	15 229	17 052	15 328
Z O S T A T O K – príjem – výdaj	129 731	214 873	272 933	319 614	285 455	294 986

Zoznam objektov vo vlastníctve Mesta Kežmarok v správe Spravbytherm s.r.o. :

adresa objektu	byty spolu	byty neodpr.	nebyt. pries	poznámky
Košická 12	26	26	0	tvorba FO mesto
Košická 1 -3	23	23	0	tvorba FO mesto
Košická 5 -7 -9	27	27	0	tvorba FO mesto
Weilburska 5-7	18	18	0	tvorba FO mesto
Košická 11-13	27	27	0	tvorba FO mesto
Lanškrounska 1/1A	18	18	0	tvorba FO mesto
Lanškrounska 1B/1C	23	23	0	tvorba FO mesto
Generála Štefánika 14	31	31	0	tvorba FO mesto
Weilburska 1-3	22	22	0	
Baštová 8	31	31	1	NP opatrovatelky
Továrenská 29	1	1	0	ubytovacie bunky
Slávkovská 47	3	3	0	ubytovacie bunky
Strelnica 3	1	1	0	
Lanškrounska 21	25	3	0	tvorba FO – 3 b.j.
Bardejovská 9	25	2	1	tvorba FO – 2 b.j. + NP kaderníctvo
Levočská 14	25	2	0	tvorba FO – 2 b.j.
Lanškrounska 2-4	32	1	0	tvorba FO – 1 b.j.
Petržalská 9-11	32	2	0	tvorba FO – 2 b.j.
Košická 8-10	32	16	3	tvorba FO – 16 b.j. +3 NP
Petržalská 12-14	25	0	1	tvorba FO – NP mäsiareň
Petržalská 16-18	25	2	1	tvorba FO – 2 b.j. +NP potraviny
Petržalská 20-22	25	4	1	tvorba FO – 4 b.j. +NP pohostinstvo
Generála Štefánika 23-25	12	0	3	tvorba FO – 3 NP – garáže
Generála Štefánika 28-30-32	16	0	1	tvorba FO – 1 NP – potraviny
Generála Štefánika 33-35-37-39-41	30	0	4	tvorba FO – 4 NP – garáže
Generála Štefánika 27-29-31	SVB	0	5	tvorba FO – 5 NP – SVB „OROL“
Generála Štefánika 15-17-19-21	1 –SVB	1	0	tvorba FO – 1b.j. – SVB
MUDr. Alexandra 16	2	2	2	1 byt – neobsadený, NP –Enzým, Záložňa
MUDr. Alexandra 30	0	0	celý objekt	Neobsadený
Hlavné námestie 3	0	0	celý objekt	Aleter Ego, Colour Music, MsP, MsÚ, banka...
Hlavné námestie 11	3	3	1	NP – potraviny
Kostolné námestie 6	2	2	1	NP – MsÚ komunitné centrum
Hlavné námestie 25	1	1	1	NP zlatníctvo
Kostolné námestie 12	1	1	1	NP – neobsadený
Hlavné námestie 46	0	0	celý objekt	KIC, reštaurácia, galéria, MsÚ, apartmán
Hlavné námestie 52	0	0	celý objekt	Gurlex, holičstvá, pedikúra, kaderníctvo
Hlavné námestie 58	1	1	2	NP – predajňa, lekáreň, neobsadené
Hradné námestie 3	4	4	1	byty a NP neobsadené
Priekopa 59	2	2	0	1 byt neobsadený
Záhradná 2	0	0	celý objekt	DDS
Baštová 12	0	0	celý objekt	práčovňa, TPMP, neobsadené
Martina Lányiho 3	0	0	celý objekt	klub dôchodcov
Hviezdoslavova 27	0	0	celý objekt	nemocnica
Dr. Fischera 5	0	0	celý objekt	zubné stredisko
Dr. Fischera 7	0	0	celý objekt	obvodní lekári, rehabilitácia
spolu :	572	300		

Domy - v správe na základe Zmluvy o výkone správy, Mandátnej zmluvy v osobnom vlastníctve :

adresa objektu	byty spolu	byty neodpr.	nebyt. pries	poznámky
Huncovská 3-5-7	25	0	0	
Huncovská 9-11-13	24	0	0	NP kaderníctvo – vytvorený zo spoločných pr.
Garbiarska 2-4	13	0	0	
Garbiarska 10-12	13	0	0	SVB
Garbiarska 19	14	0	0	
Možiarska 7	6	0	0	SVB
Možiarska 9	6	0	0	SVB
Severná 2	48	0	0	
Severná 3	48	0	0	
Severná 4	48	0	0	
Kuzmányiho 5-7	34	0	0	SVB
Lanškrounska 7-9	48	0	0	
Lanškrounska 22	32	0	0	
Generála Štefánika 24-26	12	0	0	
Generála Štefánika 46-48	24	0	0	
Generála Štefánika 50-52-54-56	22	0	1	NP potraviny v osobnom vlastníctve
Spolu :	417	0		

Aktuálne spravujeme celkom ... 989 bytov

z toho

vo vlastníctve mesta ... 300 bytov

v osobnom vlastníctve ... 689 bytov

Poplatok za výkon správy je 5,05 € bez DPH za mesiac a byt.

Počet spravovaných domov: mestských : 31
v osobnom vlastníctve: 28

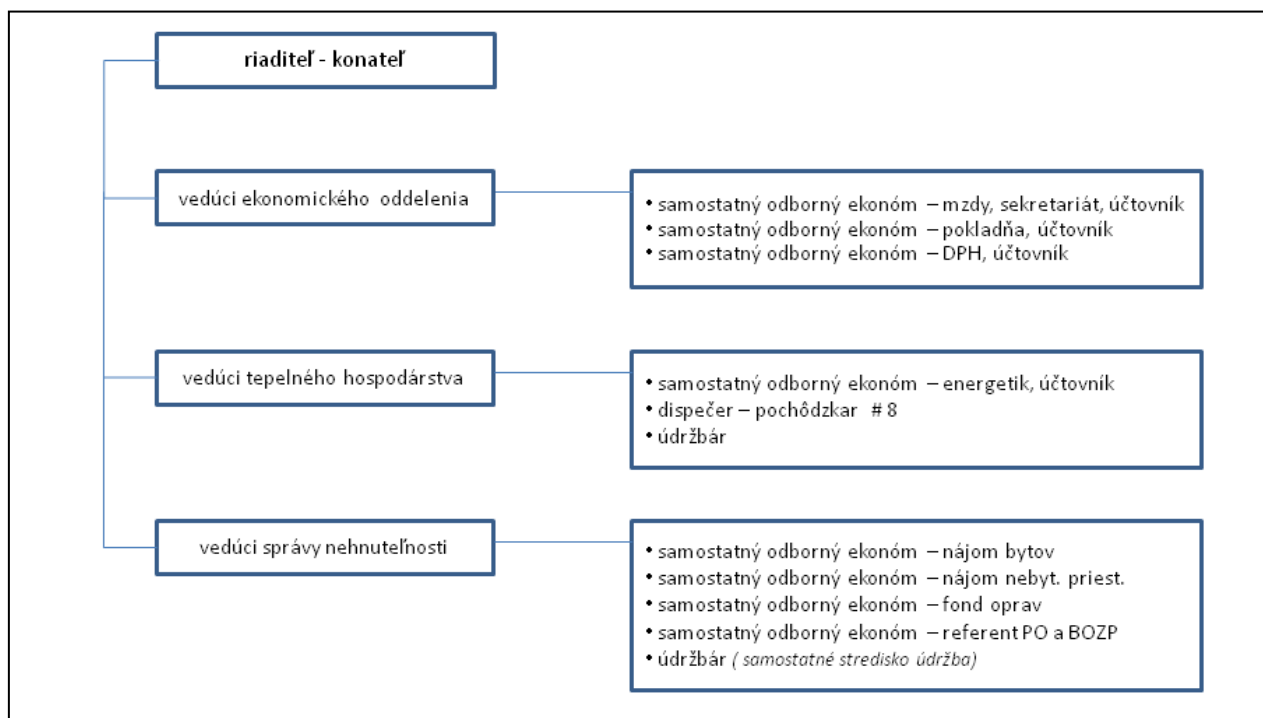
Počet spravovaných nebytových priestorov: 115

Celková plocha spravovaných nebytových priestorov je 11 392,36 m².

Poplatok za výkon správy je 0,38 € bez DPH za mesiac a m². Poplatok za výkon správy v NsP 0,28 € bez DPH za mesiac a m².

V rámci strediska údržba zabezpečujeme opravy v bytoch a nebytových priestorov v základnej zúčtovacej hodinovej sadzbe : ZHS je 10,08 € bez DPH.

Organizačná schéma :



Hospodársky výsledok spoločnosti podľa jednotlivých stredísk:

STREDISKO	Hospodársky výsledok :					
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
001 - Správna réžia	- 3 595 €	- 5 146 €	- 4 659 €	- 6 193 €	- 12 370,73 €	- 6 298,90 €
002 - Údržba	- 1 506 €	- 914 €	- 7 966 €	- 6 208 €	-15 322,45 €	- 8 256,95 €
003 - Tepelné hospodárstvo	+ 146 865 €	+ 111 514 €	+ 56 252 €	+ 83 918 €	+ 58 101,66 €	+ 28 988,35 €
004 - Správa bytov a NP	+ 2 180 €	- 3 248 €	+ 1 550 €	- 31 447 €	+ 228,53 €	+ 7 463,84 €
Hrubý hospodársky výsledok,	+ 143 944 €	+ 102 206 €	+ 45 177 €	+ 40 150 €	+ 30 647,61 €	+ 21 896,34 €
daň z príjmov	- 28 710 €	- 28 361 €	- 16 613 €	- 4 841 €	-10 145,42 €	- 5 896,44 €
Zisk po zdanení	+ 115 234 €	+ 73 845 €	+ 28 564 €	+ 35 309 €	+20 502,19 €	+ 15 999,90 €

Za sledované obdobie rok 2014, spoločnosť dosiahla hrubý hospodársky výsledok vo výške 21 896,34 €. Zisk bol dosiahnutý z výroby a predaja tepla a správy bytov a NP. Stredisko Údržba malo stratové hospodárenie vo výške 8 256,95 €. Od 1.4.2014 došlo k zmenám na stredisku údržba. Do dôchodku odišiel majster údržby a bol prepustený jeden údržbár. Aktuálne stredisko údržba dosahuje v priemere vyrovnané hospodárenie s počtom pracovníkov jeden. Spolu so strediskom Správa bytov a NP dosiahli vyrovnaný hospodársky výsledok. Stredisko tepelné hospodárstvo dosiahlo oproti minulým rokom nižší zisk z dôvodu rozdielu medzi daňovými a účtovnými odpismi dlhodobého hmotného majetku vo výške 69 973,94 € (dlhodobý majetok - meranie a regulácia, doba odpisovania 4 roky. V kalkulácii ceny tepla sú ekonomicky oprávnené náklady daňové odpisy. V hospodárskom výsledku sú zahrnuté účtovné odpisy. Rozdiel medzi odpismi znížil hospodársky výsledok strediska.

Tepelné hospodárstvo :

množstvo predaného tepla :

kotelňa	Predane teplo v MWh za rok 2014			počet		
	ÚK	TÚV	spolu	domov	bytov	N.P.
Toprcerova	2 944	1 444	4 388	16	491	11
Sever 1	1 428	972	2 400	17	336	2
Sever 2	1 871	1 408	3 279	13	508	3
K – 1	1 069	1 064	2 133	10	330	2
K – 2	1 134	1 033	2 167	9	320	1
K – 3	3 169	2 496	5 665	26	767	3
K – 4	2 104	1 556	3 660	14	516	4
NsP	555	156	711	1	0	1
Baštova 8	141	40	281	1	31	1
Baštova 12	46		46	1	0	1
Reduta	280		280	1	0	1
Baronka	102		102	1	0	1
Košická 10	109	77	186	1	32	0
rok 2014 :	14 951	10 246	25 197	111	3 331	31

rok 2013 :	17 877	10 612	28 489	111	3 331	31
rok 2012 :	19 048	10 722	29 770	111	3 331	31

Pokračuje trend znižovania spotreby tepla, ktorý má dopad na množstvo predaného tepla. Rok 2014 bol extrémne najteplejším rokom. Oproti predchádzajúcim rokom došlo k poklesu vyrobeného tepla pre ÚK o 20 %.

cena za predané teplo :

kotelňa	variabilná zložka		fixná zložka		spolu
	MWh	€	kW	€	€
Toprcerova	4 388	218 863	979	132 408	351 271
Sever 1	2 400	119 686	535	72 408	192 094
Sever 2	3 279	163 561	732	98 951	262 512
K – 1	2 133	106 409	476	64 375	170 785
K – 2	2 167	108 075	483	65 383	173 458
K – 3	5 665	282 555	1 264	170 940	453 495
K – 4	3 660	182 540	816	110 433	292 973
NsP	711	35 452	159	21 448	56 900
Baštova 8	281	9 025	40	5 460	14 484
Baštova 12	46	2 303	10	1 393	3 697
Reduta	280	14 010	63	8 476	22 486
Baronka	102	5 065	23	3 064	8 130
Košická 10	186	9 278	41	5 613	14 891
rok 2014 :	25 197	1 256 822	5 621	760 352	2 017 174

rok 2013 :	28 489	1 447 253	5 663	766 385	2 213 638
rok 2012 :	29 770	1 517 689	6 202	772 510	2 290 199

Prehľad cien tepla za roky 2012 - 2015 bez DPH

	rok			
	2012	2013	2014	2015
variabilná cena za 1 MWh				
- schválená v €/MWh	56,90	54,90	54,70	53,40
- skutočná v €/MWh	50,98	50,80	49,88	*49,50
fixná cena				
regulačný príkon v kW	6201,902	5663,234	5621,122	5374,842
fixná cena v €/kW	124,5602	135,3264	135,2669	140,5257
celkový objem fixných nákladov v €	772 510,15	776 385	760 351,75	755 303,43

*predpokladaná cena

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 príkon v kW	cena tepla €/kW	cena spolu	bez DPH	s DPH
2012	10,000	50,98	509,80 €	2,110	124,5602	262,82 €	772,62 €	927,15 €
2013	9,106	50,80	462,61 €	1,921	135,3264	260,02 €	722,63 €	867,16 €
2014	9,064	49,88	452,09 €	1,912	135,2669	258,69 €	710,78 €	852,93 €
2015	8,666	*49,50	428,97 €	1,829	140,5257	256,97 €	685,94 €	823,13 €

*predpokladaná cena

Počet zamestnancov zamestnaných v Spravbytherm s.r.o.

stredisko	2012	2013	2014	2015
tepelné hospodárstvo	12	11	11	*9
správa nehnuteľnosti	5	5	5	5
údržba	3	3	1	1
správa	7	6	6	5
Celkový počet zamestnancov	27	25	23	*20

**plánovaný počet zamestnancov*

Fond pracovnej doby

	2012	2013	2014
plánovaný fond pracovnej doby	52 200	50 242	45 983
skutočný fond pracovnej doby	43 162	39 274	38 723
nadčasové hodiny	109	81	258
celkom odpracované hodiny	43 271	39 355	38 981
neodpracované hodiny	9 000	10 969	7 259
z toho dovolenka	5 001	4 410	4 253
z toho sviatky	1 400	1 282	1 492
z toho prekážky	744	739	779
z toho nemoc	1 855	4 538	735

Mzdové prostriedky

	2012	2013	2014
hrubé mzdy	226 319	232 996	226 461
priemerný mesačný hrubý zárobok	698,52	756,38	803,04

Investície v roku 2014:

1	Rekonštrukcia merania spotreby tepla a hydraulické vyregulovanie systému ÚK - okruh plynovej kotolne K3	41 225,46 €
2	Rekonštrukcia rozvodov elektrickej energie kotolňa K1	2 678,21 €
3	Rekonštrukcia rozvodov elektrickej energie kotolňa K4	3 116,31 €
4	Rekonštrukcia MaR kotolne Baštova 8	8 545,49 €
5	Rekonštrukcia MaR kotolne Baštova 12	6 499,66 €
6	Rekonštrukcia MaR kotolne REDUTA, HN 3	8 976,43 €
7	Rekonštrukcia MaR kotolne Košická 10	8 234,66 €
8	Rekonštrukcia kotolne Baronka, HN 46	7 999,24 €
9	Dopravník na drevnú štiepku - kotolňa S1	17 411,81 €
10	Dopravník na drevnú štiepku - kotolňa S2	16 450,90 €
11	Rekonštrukcia kotolne S2 - frekvenčný menič čerpadla	4 491,40 €
12	Rekonštrukcia kotolne S1 - MaR	9 667,10 €
13	Rekonštrukcia kotolne S2 - MaR	9 667,10 €
14	Rekonštrukcia kotolne K1 - MaR	9 667,10 €
15	Rekonštrukcia kotolne K2 - MaR	9 667,10 €
16	Rekonštrukcia kotolne K3 - MaR	9 667,10 €
17	Rekonštrukcia kotolne K4 - MaR	9 667,10 €
18	Rekonštrukcia kotolne Toporcerova	9 667,10 €
19	PC server HP ML 350-G6E562-technické zhodnotenie	930,00 €
20	Pridelenie ŠPZ-traktorový náves	49,50 €
	SPOLU rok 2014	194 278,77 €

Investičné zámery :

- rekonštrukcia meračov tepla na okruhu kotolne K4 a S1 (výmena za ultrazvukové) v počte 38 ks
- rekonštrukcia existujúcich dátových trás z bezdrôtového prenosu na optické trasy v okruhu kotolní K1, K2, K3, K4, S1, S2, Toporcerova.
- Inštalácia kamerového systému v objektoch kotolní cca 30 ks.
- rekonštrukcia tlakových a poistných expanzných nádob na EDZ (elektronické doplňovacie zariadenie) v kotolni Toporcerová
- rekonštrukcia prípravy TÚV zo zásobníkového systému na prietokový (inštalácia doskového výmenníka) v kotolni K4
- Montáž frekvenčného meniča na čerpadlách ÚK v kotolni K4
- Montáž frekvenčných meničov na čerpadlách TÚV v kotolniach (súvis s vyregulovaním okruhov TÚV pomocou termostatických regulačných ventilov - povinnosť odberateľov tepla)
- rekonštrukcia rozvodov tepla - prepoj z kotolne S2 na DDS.
- rekonštrukcia kotolne Toporcerová – inštalácia kotla na biomasu (aktuálne pozastavený zámer)
- nákup referentského vozidla VW Polo (predaj starého VW Polo rok výroby 2003)

- výmena kotlov – domová kotolňa Baštová 8 (majetok mesta KK)
- rekonštrukcia sociálnych zariadení v budove Spravbytherm s.r.o. (majetok mesta KK)

Výpis zo súvahy k 31.12.2014

	Strana Aktív	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	Spolu majetok	2 487 715	5 813 864	5 732 827	5 676 881	5 655 426	5 651 469
A	Neobežný majetok	227 984	3 395 697	3 190 089	3 205 024	3 160 601	3 077 166
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	10 612	10 072	10 125	6 613	3 513	1 234
	- Softvér	7 293	3 285	10 125	6 613	3 513	1 234
	- Oceniteľné práva	3 319	1 659	0	0	0	
	- Obstarávaný dlhodobý nehmotný		5 128	0	0	0	
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	217 372	3 385 625	3 179 964	3 198 411	3 157 089	3 075 932
	- Pozemky		54 800	54 800	54 800	54 800	54 800
	- Stavby		2 626 814	2 766 202	2 936 071	2 897 634	2 766 079
	- Samostatné hnuťelné veci a súbory	39 541	448 325	328 119	201 585	122 278	182 234
	- Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	18 528
	- Obstarávaný dlhodobý hmotný	177 831	255 686	30 843	5 955	82 377	54 291
B	Obežný majetok	2 256 502	2 414 925	2 539 529	2 469 057	2 491 970	2 571 847
B.I.	Zásoby	4 641	5 947	6 127	12 923	3 198	3 639
	- Materiál	4 641	5 947	6 217	12 923	3 198	3 639
B.II.	Dlhodobé pohľadávky				88	102	107
	- Odložená daňová pohľadávka				88	102	107
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	1 454 617	1 606 057	1 546 703	1 461 996	1 429 698	1 368 818
	- Pohľadávky z obchodného styku	1 426 997	1 556 428	1 452 393	1 452 848	1 403 400	1 349 337
	- Daňové pohľadávky	22 066	46 504	25 075	344	8 148	1 244
	- Iné pohľadávky	5 554	3 125	69 235	8 804	18 150	18 237
B.IV.	Finančné účty	797 244	802 921	986 699	994 050	1 058 972	1 199 283
	- Peniaze	275	223	811	316	358	392
	- Účty v bankách	796 969	802 698	985 888	993 734	1 058 614	1 198 891
C	Časové rozlíšenie	3229	3 242	3 209	2 800	2 854	2 456
	- Náklady budúcich období	3 229	3 242	3 209	2 800	2 854	2 456
	Strana Pasív						
	Spolu vlastné imanie a záväzky	2 487 715	5 813 864	5 732 827	5 676 881	5 655 246	5 651 469
A	Vlastné imanie	324 777	3 358 980	3 370 144	3 389 203	3 386 666	3 384 217
A.I.	Základné imanie	66 388	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296
	- Základné imanie	66 388	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296
A.III.	Fondy zo zisku	142 201	142 201	149 586	152 442	155 972	158 025
	-Zákonný rezervný fond	6 639	6	14 024	16 880	20 410	22 463
	- Štatutárne fondy a ostatné fondy	135 562	135 562	135 562	135 562	135 562	135 562
A.IV.	Výsledok hospodárenia minulých	954	98 638	147 698	157 156	165 896	165 896
	- Nerozdelený zisk minulých období	954	98 638	147 698	157 156	165 896	165 896
A.V.	Výsledok hosp za účt obdobie po	115 234	73 845	28 564	35 309	20 502	16 000

B	Závázky	2 141 298	2 359 414	2 269 699	2 287 083	2 234 561	2 216 416
B.1.	Rezervy	6 515	6 192	7 909	5 249	5 690	7 545
	- Rezervy zákonne krátkodobé	6 515	6 192	7 909	5 249	5 690	7 545
B.II.	Dlhodobé závázky	598 468	714 355	760 659	738 559	829 021	847 194
	- Dlhodobé prijaté preddavky	30 071	72 236	95 586	99 020	143 421	163 471
	- Závázky zo sociálneho fondu	1 393	984	1 843	545	523	915
	- Ostatné dlhodobé závázky	564 617	610 387	618 801	604 895	645 977	659 103
	- Odložený daňový záväzok	2 387	30 748	44 429	34 099	39 100	23 705
B.III.	Krátkodobé závázky	1 536 315	1 638 867	1 501 131	1 543 272	1 399 850	1 361 677
	- Závázky z obchodného styku	1 218 988	1 270 456	1 171 575	1 119 394	1 067 589	1 106 910
	- Závázky voči zamestnancom	16 346	16 422	16 787	13 662	16 819	16 141
	- Závázky zo sociálneho poistenia	11 928	12 551	12 797	9 081	14 677	13 443
	- Daňové závázky a dotácie	31 090	23 591	26 936	37 845	15 748	29 968
	- Ostatné závázky	257 963	315 847	273 036	363 293	285 017	195 205
C.	Časové rozlíšenie - Výnosy budúcich	21 640	95 470	92 984	595	34 199	50 836

Pohľadávky

Pohľadávky	k 31.12.2013	k 31.12.2014
Krátkodobé pohľadávky v lehote splatnosti spolu:	1 223 629,24	1 175 367,17
z toho v lehote splatnosti Spravbytherm s.r.o.	395 063,79	381 923,99
v lehote splatnosti byty v osobnom vlastníctve	750 585,93	707 399,10
v lehote splatnosti mestské byty	77 979,52	86 044,08
Krátkodobé pohľadávky po lehote splatnosti spolu:	179 770,80	173 969,66
z toho po lehote splatnosti Spravbytherm s.r.o.	47 075,38	46 049,82
po lehote splatnosti byty v osobnom vlastníctve	18 970,37	22 233,25
po lehote splatnosti mestské byty	113 725,05	105 686,59
Dlhodobé pohľadávky:		
Spravbytherm s.r.o. (odložená daň.pohľadávka)	101,96	106,51
byty v osobnom vlastníctve	0	0
mestské byty	0	0

V krátkodobých pohľadávkach spoločnosť eviduje k 31.12.2014 pohľadávky na účtoch 311 a 315:

- pohľadávky spoločnosti vo výške 427 973,81 € (AÚ 311)
- pohľadávky bytov v osobnom vlastníctve vo výške 729 632,35 € (AÚ 311,315), podstatná časť uvedenej sumy je evidovaná na účte 315-Ostatné pohľadávky, kde účtuje spoločnosť náklady na energie, ktoré predstavujú prechodné položky (sú to náklady vlastníkov) v sume 584 360,79 €, ktoré budú v ročnom vyúčtovaní zúčtované s prijatými preddavkami,

evidovanými na účte 324-prijaté preddavky vo výške 855 880,27 € a stavom na účtovnej karte

- pohľadávky mestské byty vo výške 191 730,67 €, podstatná časť uvedenej sumy je evidovaná tak ako byty v osobnom vlastníctve na účte 315-Ostatné pohľadávky vo výške 101 530,57 €, ktoré budú zúčtované v ročnom vyúčtovaní s prijatými preddavkami – účet 324-prijaté preddavky vo výške 138 696,17 € a stavom na účtovnej karte

Dlhodobé pohľadávky spoločnosti Spravbytherm s.r.o. vo výške 106,51 € - jedná sa o odloženú daňovú pohľadávku, ktorá vznikla z vytvorených opravných položiek – nedaňových.

Spoločnosť Spravbytherm s.r.o. tvorila v roku 2014 opravné položky podľa par. 18, postupov účtovanie pre podnikateľov a Zákona o dani z príjmov č.595/2003 Z.z., podľa par. 20, odst.2., pri ktorej je riziko, že ju dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí.

O pohľadávkach, ktoré boli k 31.12.2006 oddelimitované na Mesto Kežmarok a sú v jeho vlastníctve spoločnosť účtuje na podsúvahových účtoch. Jedná sa o pohľadávky za byty vo výške 83 274,34 € a nebytové priestory vo výške 20 744,00 €.

V roku 2014 boli vytvorené opravné položky vo výške 226 €.

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

Záväzky:

Záväzky	k 31.12.2013	k 31.12.2014
Krátkodobé záväzky spolu:	1 399 848,78 €	1 361 676,61 €
z toho Spravbytherm s.r.o.	56 706,72 €	95 577,18 €
byty v osobnom vlastníctve	926 316,85 €	932 451,70 €
mestské byty	416 825,21 €	333 647,73 €
Dlhodobé záväzky spolu:	829 020,92 €	847 194,29 €
z toho Spravbytherm s.r.o.	227 917,83 €	212 915,68 €
byty v osobnom vlastníctve	396 230,64 €	381 670,91 €
mestské byty	204 872,45 €	252 607,70 €
z toho záväzky po lehote splatnosti:	0,00 €	0,00 €
Spravbytherm s.r.o.	0,00 €	0,00 €
byty v osobnom vlastníctve	0,00 €	0,00 €
mestské byty	0,00 €	0,00 €

Spravbytherm s.r.o. k 31.12.2014 eviduje krátkodobé záväzky vo výške 1 361 676,61 €, z toho :

Krátkodobé záväzky spoločnosti vo výške 95 577,18 € - sú to záväzky:-

- na účte 321-záväzky z obchodného styku vo výške 35 761,91 €
- na účtoch 379, 331, 336 vo výške 59 815,27 €

Krátkodobé záväzky bytov v osobnom vlastníctve vo výške 932 451,70 € - sú to záväzky:

- na účte 321 vo výške 76 571,43 €

- na účte 324 vo výške 855 880,27 € (prijaté preddavky – zaúčtované zálohové platby prijaté od nájomcov bytov, ktoré budú v ročnom vyúčtovaní zúčtované s ostatnými pohľadávkami evidovanými na účte 315-Ostatné pohľadávky v sume 584 361 €)

Krátkodobé záväzky mestské byty vo výške 252 607,70 €, sú to záväzky:

- na účte 324 vo výške 138 696,17 (prijaté preddavky – zaúčtované zálohové platby prijaté od nájomcov bytov, ktoré budú v ročnom vyúčtovaní zúčtované s ostatnými pohľadávkami evidovanými na účte 315-Ostatné pohľadávky v sume 101 530 €)
- na účte 379-Ostatné záväzky evidujeme záväzky voči Mestu Kežmarok, ktoré vznikli zo spravovania z mestských bytov a nebytových priestorov vo výške 194 951,56 €

Spravbytherm s.r.o. k 31.12.2014 eviduje dlhodobé záväzky vo výške 847 194,29 €, z toho:

Dlhodobé záväzky spoločnosti vo výške 212 915,68 € - sú to záväzky:

- na účte 472-záväzky zo sociálneho fondu vo výške 915,37 €
- na účte 481 odložený daňový záväzok vo výške 23 705,31 €
- na účte 479-Ostatné dlhodobé záväzky návratnú finančnú výpomoc na základe zmlúv o poskytnutí návratnej finančnej výpomoci zo dňa 16.12.2009 a 9.8.2010 od Mesta Kežmarok vo výške 188 295,00 €

Dlhodobé záväzky bytov v osobnom vlastníctve vo výške 381 670,91 € - sú to záväzky:

- na účte 475-vinkulované vklady vo výške 4 523,40 €
- na účte 479-Ostatné dlhodobé záväzky fond údržby vo výške 377 147,51 €, ktorý sa tvorí na zabezpečenie opráv bytového fondu

Dlhodobé záväzky mestské byty vo výške 252 607,70 € - sú to záväzky:

- na účte 475-Finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného a úhrad nákladov za prípadné poškodenie bytu vo výške 158 947,21 €
- na účte 479-Ostatné dlhodobé záväzky fond údržby vo výške 93 660,49 €, ktorý sa tvorí na zabezpečenie opráv bytového fondu.

Spoločnosť nemá žiadne obmedzenia v nakladaní s majetkom.

Finančný majetok

	k 31.12.2010	k 31.12.2011	k 31.12.2012	k 31.12.2013	k 31.12.2014
Pokladňa a ceniny	223,-	811,-	316,-	358,-	392,-
Bankové účty Spravbytherm	369 592,-	329 479,-	341 288,-	281 560,-	352 111,-
Bankové účty mestské byty a byty v OVL	433 106,-	656 409,-	652 446,-	727 054,-	846 779,-

Spoločnosť vykazuje v súvahe na bankových účtoch zostatok k 31.12.2014 vo výške 1 198 890,70 €.

Z toho:

- bankové účty Spravbytherm s.r.o:

- finančné prostriedky spoločnosti vo výške 296 753,84 €,
- finančné prostriedky Mesta Kežmarok vo výške 55 357,55 €,

- bankové účty mestské byty a byty v osobnom vlastníctve:

- finančné prostriedky – finančná záruka nájomné mestské byty vo výške 159 051,21 €
- finančné prostriedky - fondu údržby mestské byty vo výške 94 011,67 €
- finančné prostriedky bytových domov – byty v osobnom vlastníctve vo výške 593 716,43 €

Bankové účty sú zriadené vo VÚB a.s. Kežmarok, Prima Banka a.s., UnicreditBank a.s.

Výpis výkazu ziskov a strát za spoločnosť k 31.12.2014 :

		2009	2010	2011	2012	2013	2014
	Výroba	2 389 229	2 334 103	2 358 368	2 456 111	2 346 633	2 146 239
B.	Výrobná spotreba	1 923 164	1 825 608	1 709 989	1 686 315	1 656 244	1 499 342
	-Spotreba mat, energie a ostatne ..	1 549 352	1 573 710	1 541 489	1 526 540	1 461 039	1 277 208
	- Služby	373 812	251 898	168 500	159 775	195 186	222 134
	+Pridaná hodnota	466 064	508 495	648 021	769 796	690 408	646 897
C	Osobné náklady	328 279	321 700	328 010	334 785	342 986	339 874
	- mzdové náklad	225 426	220 375	223 006	227 803	233 327	229 041
	- Odmeny členom orgánov spoločnosti	3 186	3 187	2 523	2 390	2 390	2 390
	- Náklady na sociálne poistenie	83 460	83 141	87 352	87 429	91 088	90 026
	- Sociálne náklady	16 205	14 997	15 128	17 163	16 181	18 418
D	Dane a poplatky	4 444	18 337	8 664	9 435	7 646	5432
E	Odpisy a opravné položky	11 383	119 777	272 738	285 242	296 170	277 713
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku	321	23	1	600	100	0
G	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k		16 541	94 337	-106 125	1 251	226
IV.	Ostatné výnosy	26 097	64 869	106 281	4 852	3 998	5 608
H	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	1 782	34	5 230	208 734	12 616	5 613
*	Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti	146 592	96 973	45 322	43 176	33 838	23 646
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku	0	0	0	0	0	0
X.	Výnosové úroky	928	907	706	430	57	62
O	Kurzové straty	0,6	19	0	0	0	0
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti	26	8 770	0	0	0	0
P	Ostatné náklady na finančnú činnosť	3 603	4 425	851	3 456	3 247	1 812
	Výsledok hosp z finančných činnosti	-2 648	5 233	- 145	- 3 026	- 3 190	- 1750
*	Výsledok hosp z bežnej činnosti pred zdan	143 944	102 206	45 177	40 150	30 648	21 896
U	Daň z príjmov z bežnej činnosti	28 710	28 361	16 613	4 841	10 145	5 896
	- splatná	27 585		2 932	15 259	10 400	21 295
	- odložená	1 125	28 361	13 681	10 418	- 255	- 15 399
**	Výsledok hosp z bežnej činnosti za účtovné obdobie	115 234	73 845	28 564	35 309	20 502	16 000

Obraty podľa účtov k 31.12.2014 :

	Náklady	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	spotreba materiálu spolu	35 349	34 848	45 936	28 351	35 386	30 112
	- Priamy materiál	17 632	18 249	24 741	13 787	18 140	16 603
	- Kancelárske a čistiace potreby	3 782	3 873	4 446	2 612	3 317	3 005
	- Režijný materiál	3 739	2 494	2 070	1 563	851	978
	- Pohonné hmoty	5 752	6 928	7 991	8 159	7 331	6 302
	- Odborné knihy, časopisy, denná tlač	764	1 096	1 162	1 228	1 057	1 004
	- Náhr. diely a ochranné osobné prac. pomôcky	1 593	1 326	1 473	270	1 518	1 226
	- Hmotný majetok	2 086	882	4 053	732	3 172	994
502	spotreba energie spolu	1 514 003	1 538 862	1 495 553	1 498 189	1 425 652	1 247 086
	- Elektrická energia	113 905	103 199	102 648	94 950	90 891	71 938
	- Zemný plyn	1 397 560	1 374 757	1 264 135	1 259 040	1 210 677	1 091 876
	- Voda	2 538	2 530	2 926	4 653	6 399	6 187
	- Biomasa	0	58 376	125 844	139 546	117 686	77 085
505	Tvorba a zúčt. oprav. pol. k zásobám	0	0	358	0	0	0
511	opravy	156 016	112 707	111 283	105 968	135 488	169 293
	- Dodávateľské opravy	129 252	70 195	78 572	59 223	53 748	133 443
	- Revízie	26 764	42 512	32 711	46 745	81 740	35 850
512	cestovné	2 213	4 301	2 937	2 775	2 743	1 320
513	náklady na reprezentáciu	1 159	2 503	1 966	3 163	1 234	977
518	ostatné služby spolu	214 414	132 387	52 315	47 869	55 720	50 554
	- poštovné	1 502	1 685	1 704	1 577	1 920	1 801
	- Inkasné poplatky	1 496	1 109	747	820	769	864
	- Projekty a odborné posudky	849	2 622	300	0	2 172	0
	Kominárske práce			1 328	1 328	1 328	1 328
	- Telefónne poplatky	6 437	6 431	6 819	6 880	6 440	5 301
	- Odvoz pevného odpadu	427	429	429	603	515	571
	- Školenia zamestnancov	1 522	1 595	2 892	681	1 158	3 092
	- Software, Internet, Servis, IP Tunel - kotolne	9 765	9 525	8 868	7 647	9 835	8 211
	- Ostatné / čistiareň, nájom za fľaše ..	1 476	1 142	1 495	956	2 501	1 107
	- Pult centráliz. ochrany	358	358	358	358	358	362
	- Atesty kotolní	7 027	4 150	3 815	3 620	4 694	4 257
	- Poradenské služby / právnik ..	14 775	14 775	14 775	15 075	15 075	14 775
	- Nájomné za nehnuteľnosti platene Mestu KK	164 310	83 616	2 921	2 921	2 921	2 921
	- Auditorská činnosť	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2500
	- Reklama	500	929	1 600	1 023	1 900	1800
	- Príspevok SZVT a ZBHS ostané nedaň nákladvä	1 480	1 521	1 764	1 880	1 634	1664

521	Mzdové náklady	225 427	220 375	223 006	227 803	233 327	229 041
523	Odmeny členom DR	3 187	3 187	2 523	2 390	2 390	2 390
524	Zákonné sociálne poistenie	77 794	77 324	81 155	81 036	84 332	83 740
525	Ostatné sociálne poistenie	5 667	5 817	6 197	6 392	6 756	6 285
527	Zákonné sociálne náklady	15 635	14 634	15 128	16 868	15 577	17 231
528	Ostatné sociálne náklady	571	362	0	295	603	1 187
531-	Dane a poplatky	6 227	18 337	8 664	9 436	7 646	5 555
546	Odpis pohľadávky	0	0	49	202 471	0	11
547	Tvorba a zúčt. oprav. položiek	0	16 541	94 337	- 106 125	1 251	226
548	Manká a škody	0	0	217	0	0	0
551	Odpisy	11 384	119 777	272 738	285 242	296 170	277 713
568	Bankové poplatky a poistenie	3 603	4 425	851	3 456	3 247	1 812
591-	Daň z príjmu – odložená daň	28 710	28 361	16 613	4 841	10 145	5 896
5	Ostatné		79	4 965	6 264	12 616	5 479
	S p o l u:	2 301 370	2 334 827	2 436 792	2 426 685	2 330 286	2 135 909

	Výnosy	2009	2010	2011	2012	2013	2014
602	Tržby za opravy VÚ	59 451	45 088	30 822	22 431	19 834	15 218
602	Dodávka tepla a TÚV	2 230 597	2 257 235	2 216 289	2 288 327	2 247 838	2 068 010
602	Dodávka tepla a TÚV-vyúčtovanie		- 73 585	70	21	-34 199,21	- 50 836
602	Výkon správy	99 175	100 416	100 215	102 919	103 971	105 022
602	Ostatné l za predaj mat., poskyt, služby	7	4 949	671	42 413	9 189	8 824
641	Tržby z predaja dlhod. majetku	321			600	100	0
642	Tržby z predaja materiálu		23		0	0	0
644	Zmluvné úroky z omeškania		5 007	67 239	2 345	1 475	3 171
648	Ostatné výnosy z hosp.činn.	3048		0	2 497	2 523	2 437
648	Rozdiely zo zaokrúhľovania	0	10	11	11	0	0
648	Vrátená spotrebná daň		44 326	21 022	0	0	0
648	Uznaný nárok na náhr škody - poisť	0		2 184	0	0	0
648	Ostatné výnosy ,úhrada manka	23 049	15 526	15 826	0	0	0
662	Úroky od banky	929	907	706	430	57	62
666	Cenné papiere - podielové listy	0	0	0	0	0	0
668	Ostatné finančné výnosy		8 770	0	0	0	0
	S p o l u :	2 416 603	2 408 672	2 465 355	2 461 994	2 350 788	2 151 909

	R o z d i e l – Hospodársky výsledok	115 234	73 845	28 564	35 309	20 502	16 000
--	---	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Ing. Mária Schreterová, audítorka SKAU, číslo licencie 533, Kukučínova 26, Kežmarok

Správa nezávislého audítora

spoločnosti Spravbytherm s.r.o., Polná 2/1494, 060 01 Kežmarok
k 31. 12. 2014

Uskutočnila som audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti **Spravbytherm s.r.o., Polná 2/1494, 060 01 Kežmarok, IČO 36 690 856**, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2014, výkaz ziskov a strát a poznámky ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov /ďalej len „zákon o účtovníctve“/ a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Mojou zodpovednosťou je vyjadriť názor k tejto účtovnej závierke na základe môjho auditu. Audit som vykonala v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov mám dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby som získala primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch, vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od rozhodnutia audítora, vrátane posúdenia rizika významných nesprávností v účtovnej závierke. Pri posudzovaní tohto rizika audítorka berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky v účtovnej jednotke, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia stanoviska k účinnosti interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód ako aj primeranosti

Ing. Mária Schreterová, audítorka SKAU č. licencie 533
Kukučínova 26, 060 01 Kežmarok

1

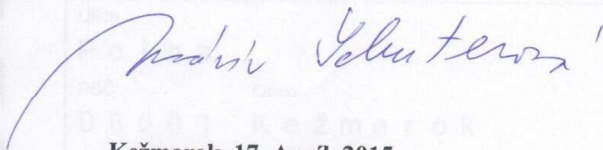
účtovných odhadov, ktoré urobil štatutárny orgán, ako aj vyhodnotenie celkovej prezentácie účtovnej závierky.

Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre moje audítorský názor.

Názor

Podľa môjho názoru, účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Spravbytherm s.r.o., Pol'ná 2/1494, 060 01 Kežmarok k 31. decembru 2014 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Ing. Mária Schreterová
Číslo licencie 533



Kežmarok, 17. Apríl 2015

- Prílohy:
1. Súvaha k 31. 12. 2014
 2. Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2014
 3. Poznámky k účtovnej závierke