

Výročná správa 2014

COFELY, a. s.

COFELY, a. s.
Mlynské Nivy 61
827 11 Bratislava

www.cofely.sk

COFELY
GDF SUEZ

O B S A H VÝROČNEJ SPRÁVY

1. Základné údaje o spoločnosti

- A. Identifikačné údaje spoločnosti
- B. Predmet činnosti spoločnosti
- C. Štruktúra orgánov spoločnosti

2. Správa predstavenstva spoločnosti

- A. Štruktúra majetku spoločnosti
- B. Hospodárenie spoločnosti
- C. Rozdelenie výsledkov hospodárenia minulých rokov
- D. Ľudské zdroje
- E. Významné skutočnosti
- F. Zámery ďalšieho rozvoja spoločnosti

3. Správa o činnosti dozornej rady spoločnosti

P R Í L O H A K VÝROČNEJ SPRÁVE

- 1. Správa audítora o overení výročnej správy za rok 2014
- 2. Účtovná závierka za rok 2014

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

A. Identifikačné údaje spoločnosti

Obchodné meno :	COFELY a.s.
Právna forma :	Akciová spoločnosť
Sídlo :	Mlynské Nivy 61 827 11 Bratislava
Dátum založenia :	16.11.2005
Základné imanie:	186 000,- EUR
Počet akcií (kmeňové, zaknihované):	30
Menovitá hodnota 1 akcie:	3 320 EUR
Počet akcií (kmeňové, listinné):	40
Menovitá hodnota 1 akcie:	830 EUR
Počet akcií (kmeňové, zaknihované):	200
Menovitá hodnota 1 akcie:	166 EUR
Počet akcií (kmeňové, zaknihované):	100
Menovitá hodnota 1 akcie:	200 EUR
Telefón :	00421/2/583 16 223
E – mail :	cofely@cofely.sk
IČO :	35 966 289

B. Predmet činnosti spoločnosti

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- reklamná a propagačná činnosť,
- vedenie účtovníctva,
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v stavebníctve,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- administratívne práce,
- prenájom motorových vozidiel,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- prípravné práce pre stavbu,
- montáž meracej a regulačnej techniky,
- prenájom strojov, prístrojov, nástrojov,
- montáž elektrických zariadení a rozvodov s bezpečným napätím,
- výroba a rozvod tepla a teplej úžitkovej vody,
- poradenská a konzultačná činnosť v oblasti výpočtovej, meracej a regulačnej techniky a elektrotechniky,
- výkon činností stavebného dozoru,
- montáž, oprava, údržba elektrických zariadení,
- prevádzkovanie a údržba vykurovacích zariadení,
- vodoinštalátorske práce,
- prevádzkovanie a údržba vetracích a klimatizačných zariadení,
- montáž, prevádzkovanie a údržba vyhradených elektrických zariadení,
- správa nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním iných než základných služieb,
- obstarávanie služieb spojených s údržbou nehnuteľností,
- obstarávanie služieb spojených s prevádzkou nehnuteľností,

- prenájom motorových vozidiel a iných dopravných zariadení,
- vypracovanie rozpočtov a kalkulácií,
- dodávka elektriny,
- distribúcia elektriny.

Orgány spoločnosti :

Predstavenstvo :

Ing. Peter Strýček, predseda predstavenstva

Ing. Roman Tožička, člen predstavenstva

Ing. Roman Doupovec, člen predstavenstva

Dozorná rada :

Frédéric Dardenne, predseda dozornej rady

Wilfrid John Petrie De Carrowcarden, člen dozornej rady

Ing. Martin Žigo, člen dozornej rady

Audítor:

**Ernst & Young Slovakia, spol. s.r.o.,
Hodžovo námestie 1A,
811 06 Bratislava**

2. SPRÁVA PREDSTAVENSTVA SPOLOČNOSTI

Predmet činnosti spoločnosti je zameraný na komplexné poskytovanie služieb v oblasti facility managementu, energetiky a technologických dodávok.

COFELY a.s. "holdingovo" zastrešuje spoločnosti Prvá ružinovská spoločnosť, a.s., Račianska teplárenská, a.s., LMT a.s., Tepelné hospodárstvo Moldava a.s., Službyt, spol. s r.o., SKAL & CO, spol. s r.o., Termming, a.s., KPT, a.s., ktoré sú vo svojej oblasti úspešne etablované na slovenskom trhu už niekoľko rokov.

Spektrum činností vychádza z portfólia ponúkaných služieb jednotlivých spoločností a pokrýva všetky štádiá "života" budov. Od vypracovania projektovej dokumentácie, realizácie dodávok zariadení kúrenia, vzduchotechniky, chladenia, elektroinštalácie, modernizácie prevádzky a údržby tepelnotechnických zariadení budov cez predaj tepla a teplej úžitkovej vody, až po facility management nehnuteľností a priemyselných parkov, správu bytového fondu a zabezpečenia havarijnej služby.

Organizačná štruktúra spoločnosti je prispôsobená zabezpečovaniu čo najlepších a najspoľahlivejších služieb koncovému zákazníkovi pri dodržaní prísnych európskych noriem a štandardov s čo najvyššou efektivitou pre koncového zákazníka.

COFELY a.s. ponúka a vykonáva svoje činnosti v rámci celého Slovenska so zastúpeniami v Bratislave, Žiline a Košiciach.

Spoločnosť s takto vybudovaným systémom je zárukou dobrých a spoľahlivých dodávateľsko – odberateľských vzťahov, perspektívy a prosperity.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

A. Štruktúra majetku spoločnosti

Stav základných ukazovateľov súvahy v oblasti majetku je viditeľný z tabuľky č. 1:

Tab. č 1:

Roky Ukazovatele	2014		2013		2012	
	v tis. EUR	v %	v tis. EUR	v %	v tis. EUR	v %
Majetok spolu	52 710	100,00	46 902	100,00	45 958	100,00
Neobežný majetok	34 124	64,74	32 785	69,90	32 810	71,39
Obežný majetok	18 414	34,93	14 052	29,96	13 031	28,36
Časové rozlíšenie	172	0,33	65	0,14	116	0,25

Neobežný majetok k 31.12.2014 vzrástol v porovnaní s predchádzajúcim obdobím o 1 339 tis. EUR. Tento nárast bol spôsobený najmä navýšením hodnoty goodwillu spoločnosti o 1 804 tis. EUR. Prírastok goodwillu v hodnote 2 189 tis. EUR bol zaznamenaný dňa 01.01.2014, keď sa spoločnosť Cofely a.s. zlúčila so svojou dcérskou spoločnosťou COMERON SPS, v ktorej vlastnila 97% podiel. Spoločnosť COMERON SPS zanikla bez likvidácie a Cofely a.s. sa stala jej právnym nástupcom a prebrala všetky jej práva a povinnosti. Nárast dlhodobého nehmotného majetku bol korigovaný ročnými odpismi goodwillu vo výške 385 tis. EUR a softvéru v hodnote 104 tis. EUR.

Táto skutočnosť ovplyvnila aj ostatné zložky majetku, a to hlavne dlhodobý hmotný majetok, ktorý sa zvýšil o 1 768 tis. EUR predovšetkým v hodnote pozemkov (zvýšenie o 94 tis. EUR) a stavieb (zvýšenie o 656 tis. EUR) nadobudnutých od spoločnosti COMERON SPS. Okrem nadobudnutého majetku Spoločnosť vykonala v priebehu roku 2014 aj investície do existujúceho tepelného hospodárstva v hodnote 272 tis. EUR a ostatného majetku v hodnote 30 tis. EUR. Spoločnosť taktiež v priebehu roku 2014 investovala finančné prostriedky a aktivovala vlastné náklady do obstarania dlhodobého hmotného majetku, ktorý nebol k 31.12. 2014 dokončený a ostal v hodnote 1 110 tis. EUR na súvahe ako nezaradený majetok. Majetok by mal byť dokončený a zaradený do užívania v priebehu nasledujúceho roka. Celkový nárast dlhodobého hmotného majetku bol korigovaný odpismi, ktoré za rok 2014 boli vo výške 332 tis. EUR a zúčtovaním preddavku na nákup dlhodobého hmotného majetku vo výške 60 tis. EUR.

Zvýšenia neobežného majetku boli korigované poklesom hodnoty dlhodobého finančného majetku o 2 130 tis. EUR v porovnaní s predchádzajúcim obdobím, ktorý súvisel so zlúčením spoločnosti COMERON SPS a následným prevzatím podielov v jej dcérskych spoločnostiach Službyt, spol. s r.o., SKAL & CO, spol. s r.o., Termming, a.s. a KPT, a.s. v celkovej hodnote 25 842 tis. EUR.

Obežný majetok narástol v porovnaní s predchádzajúcim obdobím o 4 362 tis. EUR najmä z dôvodu nárastu krátkodobých pohľadávok z obchodného styku o 2 663 tis. EUR, ktorý súvisí s celkovým nárastom činnosti a následne aj tržieb spoločnosti v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Majoritnú časť nárastu pohľadávok (o 2 281 tis. EUR) tvoria pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám, kde riziko ich nezaplatenia je minimálne. Zvyšnú časť nárastu obežného majetku tvorí nárast čistej hodnoty zákazky vzťahujúcej sa k rozpracovaným projektom vo výške 408 tis. EUR a tiež pohľadávky z priznaných, ale k 31. decembru 2014 nevyplatených dividend od dcérskych spoločností v hodnote 2 817 tis. EUR. Dividendy budú prijaté v priebehu roka 2015. Nárast obežného majetku bol čiastočne korigovaný splatením pôžičiek poskytnutých spoločnosťou Cofely v rámci konsolidovaného celku v celkovej výške 1 528 tis. EUR.

Časové rozlíšenie vzrástlo v porovnaní s predchádzajúcim obdobím o 107 tis. EUR, čo bolo spôsobené najmä zvýšením príjmov budúcich období za materiál a služby o 26 tis. EUR a zvýšením ostatných nákladov budúcich období súvisiacich s bežnou činnosťou spoločnosti o 76 tis. EUR a časovým rozlíšením poistenia v hodnote 5 tis. EUR.

Vývoj základných ukazovateľov súvahy v oblasti vlastného imania a záväzkov je viditeľný z tabuľky č. 2:

Tab. č. 2:

Roky Ukazovatele	2014		2013		2012	
	v tis. EUR	v %	v tis. EUR	v %	v tis. EUR	v %
<i>Spolu vlastné imanie a záväzky</i>	52 710	100,00	46 902	100,00	45 958	100,00
Vlastné imanie	22 420	42,53	17 466	37,24	17 084	37,17
Záväzky	29 474	55,92	28 383	60,52	27 809	60,51
Časové rozlíšenie	816	1,55	1 053	2,24	1 065	2,32

Spoločnosť mala vlastné imanie k 31.12.2014 vo výške 22 420 tis. EUR, čo predstavovalo nárast oproti predchádzajúcemu roku o 4 954 tis. EUR najmä z dôvodu nárastu výsledku hospodárenia za účtovné obdobie o 3 063 tis. EUR oproti minulému roku. Zvyšnú časť nárastu vlastného imania tvorí navýšenie nerozdeleného zisku minulých rokov o 1 891 tis. EUR z dôvodu zlúčenia sa so spoločnosťou COMERON SPS a prebratia všetkých práv a povinností vyplývajúcich z tohto zlúčenia.

Záväzky narástli v porovnaní s predchádzajúcim obdobím o 1 091 tis. EUR najmä z dôvodu nárastu záväzku z odsúhlasených, ale zatiaľ nevyplatených dividend vo výške 2 548 tis. EUR. Ďalej došlo k nárastu krátkodobých záväzkov z obchodného styku o 334 tis. EUR, záväzkov voči sociálnym a daňovým inštitúciám o 311 tis. EUR, záväzkov voči zamestnancom o 23 tis. EUR, ako aj dlhodobých záväzkov o 36 tis. EUR predovšetkým cez dlhodobé záväzky z obchodného styku.

Nárast záväzkov bol korigovaný poklesom hodnoty bankových úverov vo výške 146 tis. EUR a záväzkov v rámci konsolidovaného celku z dôvodu splatenia pôžičky voči dcérskej spoločnosti vo výške 603 tis. EUR a zúčtovania pôžičky voči spoločnosti COMERON SPS zlúčením vo výške 900 tis. EUR. Zároveň došlo k poklesu dlhodobých rezerv spoločnosti o 308 tis. EUR najmä rozpustením rezervy na TG, z dôvodu zániku jej opodstatnenosti, ktorá bola vytvorená v súlade so zmluvami uzatvorenými s odberateľmi a s plánovanými generálnymi opravami a tiež k poklesu krátkodobých rezerv na nevyčerpané dovolenky, bonusy, odstupné a vernostné v celkovej výške 246 tis. EUR.

Časové rozlíšenie pozostáva najmä z dotácie na kotolňu drevnej štiepky v meste Brezová pod Bradlom vo výške 813 tis. EUR, ktorej hodnota poklesla oproti minulému roku o 80 tis. EUR. Zvyšný pokles hodnoty časového rozlíšenia bol spôsobený zmenou vykazovania záväzku vyplývajúceho zo zúčtovania finálnej ceny tepla za rok 2014, ktorý bol v tomto účtovnom období vykázaný medzi Záväzkami z obchodného styku a nie na účtoch Časového rozlíšenia (156 tis. EUR v roku 2013 na položkách časového rozlíšenia).

B. Hospodárenie spoločnosti

Vývoj výsledkov hospodárenia podľa jednotlivých činností za roky 2012 až 2014 je uvedený v tabuľke č. 3:

Tab. č. 3:

Ukazovatele v tis. EUR / Rok	2014	2013	2012
Výnosy z hospodárskej činnosti	37 273	32 697	29 357
Náklady na hospodársku činnosť	35 344	32 077	28 433
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1 929	620	924
Výnosy z finančnej činnosti	2 207	580	402
Náklady na finančnú činnosť	504	685	697
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	1 703	-105	-295
Daň z príjmov	186	133	-66
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	3 446	383	695

Výnosy z hospodárskej činnosti v roku 2014 narástli v porovnaní s predchádzajúcim obdobím o 4 576 tis. EUR najmä v oblasti technického facility manažmentu a dodávateľských činností, naopak vplyvom poveternostných podmienok (teplejšieho počasia) došlo k poklesu tržieb z predaja tepla a teplej úžitkovej vody.

S nárastom tržieb súvisel aj nárast nákladov na hospodársku činnosť, ktoré rástli pomalším tempom najmä z dôvodu lepšej hospodárnosti spoločnosti a efektívnejšieho nakladania s finančnými prostriedkami. Náklady spoločnosti

k 31.12.2014 pozostávali najmä zo spotreby materiálu a energií vo výške 7 657 tis. EUR a nákladov vynaložených na služby v celkovej hodnote 18 440 tis. EUR. Osobné náklady predstavovali výšku 8 126 tis. EUR za rok 2014, účtovné odpisy dlhodobého majetku dosiahli objem 821 tis. EUR a ostatné náklady boli vo výške 294 tis. EUR.

Vzhľadom k uvedenému vyššiemu nárastu tržieb ako nárastu nákladov dosiahla spoločnosť aj vyšší výsledok hospodárenia o 1 309 tis. EUR.

V roku 2014 dosiahla spoločnosť zisk z finančnej činnosti v hodnote 1 703 tis. EUR, ktorý pozostával najmä zo schválených dividend od dcérskych spoločností v celkovej výške 2 178 tis. EUR a výnosových úrokov z pôžičiek poskytnutých v rámci konsolidovaného celku v hodnote 28 tis. EUR. Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti bol korigovaný nákladovými úrokmi v sume 551 tis. EUR, ktoré tvoria najmä úroky z dlhobehej pôžičky prijatej v rámci konsolidovaného celku a úroky z bankových úverov. Zároveň došlo k rozpusteniu opravnej položky (70 tis. EUR) vytvorenej v roku 2013 k dlhodobému finančnému majetku z dôvodu zániku jej opodstatnenosti, vzhľadom k tomu, že podiely spoločnosti, ku ktorým bola vytvorená uvedená opravná položka boli predané začiatkom roku 2015.

Nárast zisku z finančnej činnosti v celkovej výške 1 808 tis. EUR oproti roku 2013 súvisel najmä s nárastom dividend o 1 670 tis. EUR a z rozpustením opravnej položky k dlhodobému finančnému majetku (+ 140 tis. EUR), ktorá bola vytvorená v roku 2013 ako náklad z finančnej činnosti.

Spoločnosti Cofely nevznikli v roku 2014 žiadne mimoriadne výnosy a náklady.

C. Rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2014

Zisk za rok 2014 vo výške 3 445 300 EUR navrhuje predstavenstvo spoločnosti rozdeliť podľa rozpisu uvedeného v tabuľke:

|

Tab. č. 4:

v EUR	Zákonný rezervný fond	Sociálny fond	Dividendy	Nerozdelený zisk min. rokov	SPOLU
návrh na rozdelenie zisku dosiahnutého v roku 2014 vo výške (+)	0	0	3 445 300		3 445 300

D. Ľudské zdroje

Vývoj priemerného počtu zamestnancov v rokoch 2008 až 2014 je uvedený v nasledovnej tabuľke:

Tab. č. 5:

Roky	Priemerný počet zamestnancov		
	spolu	ženy	muži
2014	377	78	299
2013	322	50	272
2012	359	58	301
2011	335	51	284
2010	327	51	276
2009	62	19	43
2008	58	18	40

Priemerný počet zamestnancov mierne poklesol z dôvodu straty niektorých zákaziek v oblasti technickej správy budov.

E. Významné skutočnosti

Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka nenastali žiadne významné skutočnosti majúce vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

F. Zámery ďalšieho rozvoja spoločnosti

Spektrum činností COFELY vychádza z portfólia služieb poskytovaných ako na lokálnej, tak aj medzinárodnej úrovni a pokrýva všetky štádiá "života" budov. Od vypracovania analýz a technických auditov, spracovania projektovej dokumentácie,

realizácie dodávok zariadení kúrenia, vzduchotechniky, chladenia, zdravotníckej a elektroinštalácie, modernizácie prevádzky technických zariadení budov cez výrobu, distribúciu a predaj energií, až po komplexnú správu nehnuteľností vrátane zabezpečenia non-stop havarijnej služby, dispečingu a call-centra.

Jednou z priorít vedenia spoločnosti Cofely a.s. je trvalý proces vývoja a zlepšovania podnikateľských aktivít spoločnosti najmä prostredníctvom zvyšovania úsilia pri uspokojovaní požiadaviek a očakávaní zákazníkov a ostatných zainteresovaných partnerov a zlepšovania aktivít v oblasti ochrany životného prostredia. Cofely a.s. pôsobiaca v oblasti komplexnej správy nehnuteľností považuje za svoju povinnosť plne sa prispôbiť požiadavkám medzinárodných noriem, a tak prispieť k rastu kvality poskytovaných služieb a osobitne k podstatnému zlepšeniu ochrany životného prostredia.

Základné smerovanie, ktoré vedenie spoločnosti sleduje, je:

- zavedenie a udržiavanie jednoznačných pravidiel v celej spoločnosti, vo všetkých činnostiach a vo všetkých procesoch,
- dosiahnutie úplného súladu s požiadavkami, potrebami a očakávaniami zákazníkov a s požiadavkami na ochranu životného prostredia, s právnymi a inými požiadavkami súvisiacimi s oblasťou našej činnosti,
- príkladné dodržiavanie všetkých legislatívnych noriem a ostatných požiadaviek v oblasti ochrany životného prostredia,
- neustále zvyšovanie dosiahnutého stupňa vzdelania a kvalifikácie našich zamestnancov, ako i spolupracovníkov s cieľom dosiahnutia a udržiavania najvyššieho štandardu našich služieb,
- kvalitnou prípravou dodávok a poskytovaných služieb na základe našich skúseností a najnovších poznatkov predchádzať možnostiam vzniku havarijných situácií a situáciám havarijného ohrozenia objektov našich zákazníkov, ako i našich zamestnancov na pracoviskách,
- nadväzovanie a udržiavanie vzájomne výhodných vzťahov s dodávateľmi, vybraných podľa stanovených zásad,
- redukcia prevádzkových nákladov, úspora energií, surovín a ďalších zdrojov u

našich zákazníkov,

- odstránenie reklamácií na dodávané produkty a služby,
- zvýšenie podnikateľskej dôveryhodnosti pre zákazníkov, investorov, peňažné ústavy, poisťovne a verejnú správu,
- neustále zlepšovanie vzťahov s verejnosťou.

Cieľom našej spoločnosti je postupovať za všetkých okolností tak, aby výsledkom jej činnosti bola vždy služba, ktorá je plne v súlade s kritériami najvyššej kvality a ochrany životného prostredia, tzn. v súlade so všeobecne záväznými predpismi, normami a metodikami, internými pracovnými postupmi a smernicami, a zároveň aby naplnila a prekročila očakávania zákazníka.

3. SPRÁVA O ČINNOSTI DOZORNEJ RADY A.S.

Predkladaná správa dozornej rady za rok 2014 bola pripravená na základe správy predstavenstva, výroku audítora k účtovnej závierke a pravidelného hodnotenia činností spoločnosti.

V priebehu roka 2014 predstavenstvo prostredníctvom generálneho riaditeľa pravidelne informovalo dozornú radu o vyhodnotení činnosti, ako aj o prijatých úlohách pre ďalšie obdobie.

Podľa názoru dozornej rady bolo hospodárenie spoločnosti v súlade s príslušnými zákonmi a ďalšími predpismi, stanovami spoločnosti a uzneseniami predchádzajúcich valných zhromaždení a bolo zamerané na maximálnu spokojnosť klientov, zamestnancov a akcionárov.

Na základe poznatkov získaných z preskúmania účtovných výkazov (súvahy, výkazu ziskov a strát, poznámok k účtovnej závierke, ktorých súčasťou je aj výkaz cash flow) i na základe záverečného výroku audítorskej spoločnosti Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o., Hodžovo námestie 1A, 811 06 Bratislava, dozorná rada nemá pripomienky k ročnej účtovnej závierke spoločnosti za rok 2014 a odporúča valnému zhromaždeniu schváliť predloženú ročnú účtovnú závierku, ako aj návrh na rozdelenie zisku spoločnosti.