



VÝROČNÁ SPRÁVA 2015

STEFE Trnava, s.r.o.

(do 31.12.2015 pod názvom TT-KOMFORT s.r.o.)

Efektívna Ekologická Energia

I. PRÍHOVOR VEDENIA SPOLOČNOSTI

Vážené dámy, vážení páni,

spoločnosť TT-KOMFORT s.r.o. bola pod obchodným menom TT Energie s.r.o. založená spoločenskou zmluvou zo dňa 18.10.2005 v zmysle príslušných ustanovení Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave, v odd. Sro, vo vložke č. 17769/T. Deň zápisu: 29.11.2005. Zmena obchodného mena na TT-KOMFORT s.r.o. nadobudla účinnosť 1.1.2009.

Spoločníkmi boli mesto Trnava a ENERGIECOMFORT Energie-und Gebäudemanagement GmbH, Viedeň, pričom každý vlastnil 50 % obchodného podielu.

V novembri 2015 došlo po prevode 50% obchodného podielu k zmene spoločníka z pôvodného ENERGIECOMFORT Energie-und Gebäudemanagement GmbH, Viedeň na nového spoločníka STEFE SK, a.s., na Troskách 26, 974 01 Banská Bystrica. Druhým spoločníkom je aj naďalej mesto Trnava s podielom 50 %.

Hlavné obchodné činnosti spoločnosti TT-KOMFORT s.r.o. možno popísať nasledovne:

Predmetom podnikania je výroba a distribúcia tepla a teplej úžitkovej vody, ako aj výstavba nových a prevzatie už existujúcich energetických zdrojov a všetky s tým súvisiace činnosti. Od decembra 2011 sa rozšírila činnosť o výrobu elektriny z fotoelektrického zariadenia – fotoelektrárne s výkonom 55 kWp umiestnenej na streche sídla spoločnosti.

Ďalej spoločnosť pôsobí v oblasti Facility Managementu. Široké spektrum služieb zahŕňa správu bytových a nebytových priestorov, čistenie a zimnú údržbu mestských komunikácií, údržbu zelene v areáloch MŠ a odpredaj mestských bytov do osobného vlastníctva.

Rok 2016 bude pre spoločnosť v znamení postupujúcich zmien. V rámci týchto zmien sa zároveň s účinnosťou ku dňu 01.01.2016 zmení obchodné meno spoločnosti z pôvodného názvu TT-KOMFORT s.r.o. na nový názov STEFE Trnava, s.r.o. Hlavne však zahajujeme rozsiahly investičný zámer spočívajúci v postupnej rekonštrukcii tepelných kanálov a v budovaní domových odovzdávacích staníc tepla. Cieľom je zabezpečiť vyšší komfort pre našich zákazníkov a výmenou už starších potrubí zabezpečiť udržateľnosť doposiaľ bezproblémových dodávok tepla a teplej vody.

Ing. Ľubomír Krajčovič, Ing. Ondrej Borguľa, konatelia spoločnosti

II. VŠEOBECNÉ HOSPODÁRSKE A POLITICKÉ PROSTREDIE

Slovenské hospodárstvo sa v roku 2015 vyvíjalo veľmi pozitívne a podľa posledných prognóz vzrástlo o 3,7 %. Nezamestnanosť klesla na 10,63 %, a tak dosiahla najnižšiu úroveň od roku 2008. Okrem toho vzrástli mzdy a zvýšili tak spotrebu domácností.

Automobilovému priemyslu ako najvýznamnejšiemu hospodárskemu odvetviu sa od januára do septembra 2015 podarilo zvýšiť produkciu o 7 %, hodnota nových zákaziek stúpala o 13 %. Podľa odhadov Zväzu automobilového priemyslu Slovenskej republiky vzrástla výroba osobných automobilov v roku 2015 o 1 % na 980.000 jednotiek. Miliónová hranica bude v tomto odvetví prekročená najneskôr v roku 2018 po plánovanej investícii spoločnosti Jaguar Land Rover. V tejto automobilke by malo opustiť výrobnú linku ročne približne 300.000 áut. V uplynulých mesiacoch už viacerí subdodávatelia ohlásili investície v širšom okolí fabriky.

Aj dopyt po strojoch bol v roku 2015 vďaka intenzívnej investičnej činnosti vysoký. Prejavilo sa to najmä pri stavebných strojoch, obrábacích a iných pracovných strojoch, ktorých dovozná hodnota len v 1. polroku stúpala o 16 %. Profitovali z toho aj slovenskí strojár. Od januára do septembra stúpala ich produkcia v porovnaní s minulým rokom o viac než 6 %.

Obraty v telekomunikačnom sektore a sektore informačných technológií sa oproti minuloročnému obdobiu zvýšili od januára do septembra o 5 %. Počet programátorov sa za uplynulých päť rokov zdvojnásobil na takmer 25.000. Obzvlášť dobre sa pritom vyvíja východoslovenské združenie Košice IT Valley. Brazílska strojárenská spoločnosť Embraco tam podľa novinových správ plánuje zákaznicke centrum, z ktorého majú byť riadené finančné procesy a personálne ľudské zdroje na celom svete. V oblasti mobilných telekomunikačných služieb je od októbra štvrtý mobilný operátor na slovenskom trhu. Spoločnosť SWAN spolupracuje so Slovenskou poštou, a. s.

Aj stavebníctvo ako barometer konjunktúry s vypovedacou silou po šiestich krízových rokoch opäť rastie. V prvých troch štvrťrokoch 2015 stúpala stavebná výroba oproti minulému roku o 17 %. Z rozmachu profitujú najmä stavebné koncerny a inžinierske stavby. Dôvodom sú štátne výdavky do infraštruktúry: po takmer dvojročnej výstavbe bol v novembri 2015 otvorený prvý kompletný štvorprúdový úsek Pstruša – Kriváň (obchvat Detvy, 10,38 km) na dôležitej rýchlostnej ceste R2 – južná vetva do Košíc (v zásobovacom území STEFE na juhovýchode). Na diaľnici D1 spájajúcej Bratislavu s Košicami bolo v roku 2015 taktiež dokončených niekoľko úsekov, takže je teraz súvislo prejazdnych 142,4 km na severe medzi Ivachnovou (pred Ružomberkom) a Prešovom.

Národná politika v roku 2015 ako nevolebnom roku bola porovnateľne chudobná na udalosti: vo februári jasne stroskotalo referendum blízke cirkvi o manželstve ako zväzku medzi jedným mužom a jednou ženou.

V apríli musel kvôli korupčnému škandálu (udeleniu zákazky rodinnému príslušníkovi) odstúpiť vtedajší minister hospodárstva Pavol Pavlis – indícia čoraz menšej ochoty verejnosti tolerovať korupciu.

Najmä v druhej polovici roka 2015 bol už citeľný predvolebný boj v súvislosti s parlamentnými voľbami v marci 2016.

III. ENERGETICKÉ A REGULAČNÉ PROSTREDIE

Rok 2015 nepriniesol zásadné legislatívne zmeny v oblasti tepelnej energetiky. Problémom je však stále nesprávna implementácia novely zákona o tepelnej energetike č. 100/2014 Z. z. v praxi. Stále sa stretávame z nejednoznačným výkladom na úrovni Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, stavebných úradov a pod.. Nepochopenie je aj na strane opozičných poslancov NR SR, ktorí podali sťažnosť na ústavný súd SR. Opätovne na základe týchto skutočností sme požiadali MH SR o výklad, ktorý bol doručený na Ministerstvo dopravy, výstavby SR, Združeniu miest a obcí ako i prezidentovi SR.

V rámci implementácie legislatívy EÚ a zákona o energetickej efektívnosti bolo vydaných niekoľko vyhlášok, ktoré sa priamo dotýkajú tepelnej energetiky, ktoré zapracovávame do našich plánov.

Primárne ceny elektriny a plynu mali v roku 2015 klesajúcu tendenciu, čo pozitívne vplývalo na náklady tepelnej energie.

Rok 2015 sa taktiež vyvíjal ako nadpriemerne teplý rok s obdobným výhľadom aj pre rok 2016 a preto sme žiadali regulátora, aby tieto vplyvy premietol aj do cenotvorby pre rok 2016. ÚRSO vydalo vyhlášku č.144/2015 Z. z. pre ceny tepelnej energie, kde vývoj klimatických podmienok bol zohľadnený a preto vo všeobecnosti platia jednotkové ceny tepla z roku 2015 aj pre rok 2016. Toto prispieva k stabilizácii centrálneho zásobovania teplom v našich mestách.

Dôležitým dokumentom ÚRSO je zverejnenie Regulačnej politiky pre roky 2017 – 2021. Dokument je však veľmi nejasný – nekonkrétny (princiálne však by mala zostať regulácia v nezmenenej podobe), takže jeho aplikácia v praxi nastane až v apríli – máji 2016 pri príprave novej vyhlášky o cenách tepelnej energie pre roky 2017 – 2021. Na riešenie týchto problémov veľmi pozitívne vplyva naša účasť v Slovenskom zväze výrobcov tepla, ktorý sa zúčastňuje všetkých medzirezortných rokovaní a pripomienkových konaní, ako i pri samotnej príprave legislatívy.

Napriek týmto problémom rok 2016 bude stabilný s podporou CZT. Dôležitým faktorom budú aj výsledky parlamentných volieb v marci 2016 a konštituovanie novej vlády SR, NR SR a príslušných orgánov.

IV. TRH A OBCHODNÝ ROZVOJ

V oblasti zásobovania teplom má spoločnosť silnú pozíciu v Trnave, hlavne v segmente privátnych zákazníkov (domácnosti). Náklady na teplo majú vplyv na neustále klesajúcu spotrebu energií na strane zákazníkov, čo sa prejavuje realizáciou modernizačných a optimalizačných opatrení v podobe zateplovania, výmeny okien, inštalácie pomerových rozdeľovačov tepla.

V oblasti Facility Managementu je stabilizovaná situácia. STEFE Trnava, s.r.o. je jedným z dvoch dominantných správcov bytov v meste Trnava, určité podiely na trhu správy bytov má aj v blízkyh obciach. V rámci infraštruktúrneho manažmentu na území Mesta Trnava zabezpečuje čistenie a údržbu 76 km ciest obojsmerne, 106 km chodníkov a 83 500 m² parkovacích plôch.

V. EKOLÓGIA

Činnosťou spoločnosti STEFE Trnava, s.r.o. nevzniká žiadny negatívny dopad na životné

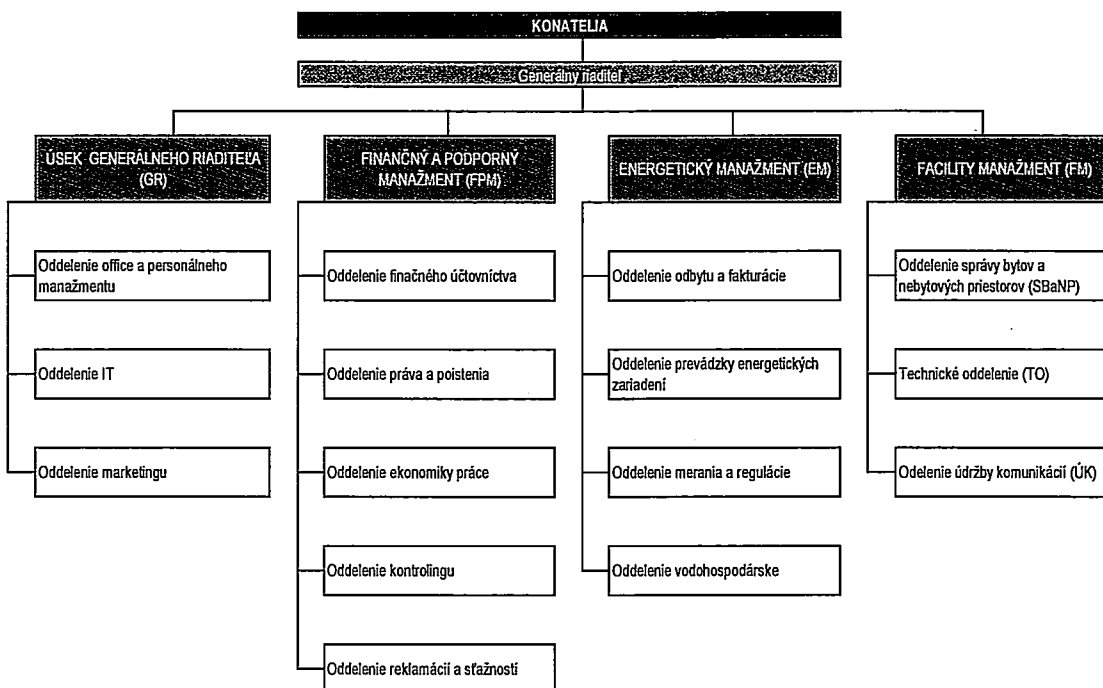
prostredie.

VI. ORGANIZAČNÝ A PERSONÁLNY ROZVOJ

Stav zamestnancov k 31.12.2015 bol 101. V porovnaní s plánom došlo k zrušeniu pracovných pozícií (3x upratovačka, 1x pracovník OaF) a vytvoreniu pracovnej pozície (1x pracovník údržby zelene, 1x vodič). Z dôvodu ukončenia RD bola obsadená pozícia právničky a zároveň nie sú obsadené pozície správca bytov a ručný zametač.

Skutočnosť 2015	Plán 2015	Odchýlka (+/-)	Odchýlka (%)	Skutočnosť 2014	Odchýlka 15/14 (+/-)	Odchýlka 15/14 (%)
101	104	-3	-2,9 %	105	-4	-3,8 %

Organizačná štruktúra spoločnosti k 31.12.2015:



VII. PRIEBEH OBCHODOVANIA

Energetický manažment

V roku 2015 bolo predaných 119 980 MWh tepla. Odber tepla bol nižší oproti plánu z dôvodu štatisticky teplejšieho roka o 5 % v porovnaní s dlhodobými štatistikami. Celkovú spotrebu tepla na vykurovanie znižuje zateplenie 13 bytových domov. Okrem poklesu predaja tepla na vykurovanie evidujeme aj pokles odberu teplej vody.

Fotovoltaické zariadenie fungovalo bezporuchovo. V predaji el. energie sa naplnilo očakávané splnenie ročného plánu na úrovni 57 MWh.

Údaje o výkone (porovnanie plán/skutočnosť)

[v MWh]

ÚDAJE O VÝKONE	HP 2015 31.12.2015	Skutočnosť 2015 31.12.2015
predaj tepla - členenie	126 780	119 980
bytové domy v správe Bytového družstva	38 626	36 214
bytové domy v správe TT-KOMFORT	33 185	32 716
iní	54 969	51 050
elektrická energia	57	57

Facility Management

V oblasti výkonu správy bytov došlo v priebehu roka 2015 k ukončeniu výkonu správy u 4 mestských bytov z dôvodu odpredaja do osobného vlastníctva. Do správy pribudlo 86 bytov z dôvodu dokončenia a kolaudácie 2 ďalších blokov bytového domu. Na základe spolupráce s odbytom sa podarilo do správy získať 1 nový bytový dom - 108 bytov. Celkovo spoločnosť spravuje k 31.12.2015 spolu 6 735 bytov (zhruba 10 % sú mestské byty) v 198 bytových domoch.

V rámci správy nebytových priestorov došlo v priebehu roka k asanácii 1 nebytového priestoru vo vlastníctve mesta Trnava o výmere 2 008 m² a do správy pribudlo 315 m² nebytových priestorov v osobnom vlastníctve a 2 230 m² garáží v osobnom vlastníctve. Celková plocha spravovaných nebytových priestorov k 31.12.2015 predstavuje 170 243 m² (z toho je 2 873 m² v osobnom vlastníctve) a 5 095 m² garáží v osobnom vlastníctve.

V rámci revitalizácie bytových domov bolo zabezpečené financovanie obnovy bytových domov prostredníctvom ŠFRB a komerčných bánk pre 18 bytových objektov.

Súvaha

SÚVAHA (tis. EUR)

Január - December 2015	PLÁN - SKUTOČNOSŤ				2014
	Plán	Skutočnosť	± TEUR	± %	Skutočnosť
Neobežný majetok	3 385	3 335	-50	-1,5	3 440
Dlhodobý nehmotný majetok	0	3	3	n.e.	0
Dlhodobý hmotný majetok	3 385	3 332	-53	-1,6	3 440
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0	n.e.	0
Obežný majetok	4 298	4 594	297	6,9	4 542
Zásoby	30	31	1	3,9	54
Pohľadávky	1 873	1 423	-450	-24,0	1 895
Finančné účty	2 395	3 140	745	31,1	2 592
Časové rozlíšenie aktívne	15	16	1	9	18
AKTÍVA	7 697	7 945	248	3,2	8 000
Vlastný kapitál	5 764	5 803	40	0,7	5 839
Základný kapitál	4 968	4 968	0	0,0	4 968
Fondy zo zisku	229	234	5	2,1	200
Súvahový zisk / strata	566	601	35	6,1	671
Rezervy	562	553	-9	-1,6	487
Závazky	1 363	1 590	226	16,6	1 673
Časové rozlíšenie pasívne	9	0	-9	-100	1
PASÍVA	7 697	7 945	248	3,2	8 000

n.e.: "nedá sa vypočítať" príp. nezobraziteľné
(odchýlka väčšia ako 500 %)

Dlhodobý hmotný majetok

Neodkúpenie plynovej kotolne pre bytový dom na Bratislavskej ulici z dôvodu posunu termínu dokončenia u investora spôsobuje nižšiu hodnotu oproti plánu.

Pohľadávky

Nepredĺženie splatnosti pôžičky spoločnosti Spravbytkomfort spôsobilo ich zníženie.

Finančné účty

Tu sa odzrkadľuje nepredĺženie splatnosti pôžičky spoločnosti Spravbytkomfort a zúčtovanie ceny tepla za rok 2015, ktoré bude vyplatené v marci 2016.

Závazky

Zvýšenie súvisí so zúčtovaním ceny tepla.

Výkaz ziskov a strát

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT (tis. EUR)	Skutočnosť 2015	Skutočnosť 2014	± TEUR	± %
Výnosy z hospodárskej činnosti	10 435	10 673	-237	-2,3%
Tržby z predaja služieb	10 402	10 613	-211	-2,0%
Aktivácia	4	0	4	100,0%
Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	4	28	-24	n.e.
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	26	32	-6	-23,5%
Náklady na hospodársku činnosť	9 686	9 768	-82	-0,8%
Spotreba materiálu, energie	6 924	6 860	64	0,9%
Opravné položky k zásobám	14	-17	30	223,1%
Služby	866	909	-43	-5,0%
Osobné náklady	1 642	1 540	102	6,2%
Dane a poplatky	15	15	0	0,7%
Odpisy a opravné položky k DHM a DNM	185	422	-237	-127,9%
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	2	16	-14	n.e.
Opravné položky k pohľadávkam	10	3	7	70,9%
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	28	19	9	31,8%
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	749	905	-156	-20,8%
Výnosy z finančnej činnosti	34	38	-4	-11,1%
Výnosové úroky	34	38	-4	-11,1%
Náklady z finančnej činnosti	4	4	-1	-13,4
Kurzové straty	0	0	0	8,1
Ostatné náklady na finančnú činnosť	4	4	-1	-13,5
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	30	33	-3	-10,9%
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	779	938	-159	-20,4%
Daň z príjmov	178	268	-90	-50,3
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	601	671	-69	-11,5%

n.e.: "nedá sa vypočítať" príp. nezobraziteľné (odchýlka väčšia ako 500 %)
rozdielely vzniknuté zaokrúhľovaním nie sú vyrovnané

Výnosy

Tržby z predaja služieb sú o 211 tis. EUR, resp. o 2,0 % nižšie v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Pokles súvisí so znížením ceny tepla o 0,79 % a regulačného príkonu.

Náklady

Spotreba materiálu, energie

Vyššie nakúpené množstvo tepla a vyššia nákupná cena oproti predchádzajúcemu roku spôsobilo ich zvýšenie.

Služby

Zníženie súvisí s nižšími nákladmi na opravy a udržiavanie na EM.

Osobné náklady

Nižšie osobné náklady v predchádzajúcom roku boli z dôvodu rozpúšťania rezerv z minulých rokov.

Odpisy a opravné položky k DHM a DNM

Nižšie odpisy oproti predchádzajúcemu roku sú z dôvodu ukončenia odpisovania technológií, ktoré boli vložené do ZI.

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením

Nižšie tržby oproti predchádzajúcemu roku spôsobili jeho zníženie.

Investície

Schválený investičný plán na rok 2015 bol vo výške 155 532 EUR. Skutočné investície boli vo výške 79 705 EUR.

POROVNANIE PLÁN vs. SKUTOČNOSŤ INVESTIČNÝ PLÁN 2015

Popis	2015	
	Plán	Skutočnosť
výstavba plynovej kotolne pre bytový dom Bratislavská	70 951	0
odkúpenie výmenníkovej stanice pre B01 – Zátvor II.	63 881	65 364
modernizácia (rozširovanie funkcií a bodov dispečingu)	6 000	0
malotraktor Husquama (na základe rozhodnutia konateľov zmenené na odstraňovač buriny)	4 600	2 800
radlica	3 200	3 200
vysokotlakový čistič Kärcher	2 200	1 808
rozmetadlo	1 200	0
IT- Blade server	3 500	3 390
databázový softvér (prechod na IS DOMUS 9)		3 143
Celkové investície	155 532	79 705

Na EM sa nere realizovalo odkúpenie plynovej kotolne pre bytový dom na Bratislavskej ulici z dôvodu posunu termínu dokončenia u investora. Modernizácia dátového pripojenia piatich OST na dispečing bola z dôvodu nízkej ceny zaúčtovaná do spotreby. V septembri bola odkúpená výmenníková stanica pre B01 – Obytný súbor Zátvor II. (blok C, D) vo výške 65 tis. EUR. Na FM bola vo februári obstaraná radlica a vysokotlakový čistič Kärcher. Obstaranie malotraktora bolo na základe rozhodnutia konateľov zmenené na obstaranie odstraňovača buriny a nebolo realizované obstaranie rozmetadla. Boli realizované IT investície – Blade server a aktualizácia databázového softvéru pri prechode na IS DOMUS 9.

VIII. PODSTATNÉ UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI

Od 1.1.2016 bol zmenený názov spoločnosti z TT-KOMFORT s.r.o. na STEFE Trnava, s.r.o..

IX. MAJETKOVÉ ÚČASTI

Spoločnosť STEFE Trnava s.r.o. v hodnotenom roku nenadobudla žiadne akcie, dočasné listy a obchodné podiely. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

X. NÁVRH NA POUŽITIE ZISKU

V roku 2015 spoločnosť dosiahla účtovný zisk vo výške 601.132,46 EUR. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

Rozdelenie výsledku hospodárenia	v EUR
5 % prídel do zákonného rezervného fondu	30 056,62
Výplata dividend vlastníkom spoločnosti	571 075,84
- 50 % pre Mesto Trnava	285 537,92
- 50 % pre STEFE SK, a.s.	285 537,92
Celkový výsledok hospodárenia	601 132,46

XI. VÝSKUM A VÝVOJ

Spoločnosť STEFE Trnava s.r.o. nevynaložila v hodnotenom roku žiadne prostriedky na výskum a vývoj.

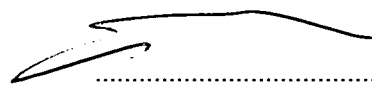
XII. PRAVDEPODOBNÝ VÝVOJ A VÝHLAD DO ROKU 2016

Rok 2016 bude pre spoločnosť STEFE Trnava, s.r.o. v znamení postupujúcich zmien a investícií. Najdôležitejšou zmenou pre spoločnosť a jej odberateľov sa stane zmena v celkovej stratégii zamerania investičných projektov v tepelnej energetike. Spoločnosť začne s postupnou rekonštrukciou existujúcich centrálnych odovzdávacích staníc tepla a sekundárnych rozvodov tepla, pričom výsledkom bude zrušenie centrálnej stanice a jej nahradenie viacerými novými kompaktnými odovzdávacími stanicami a nahradenie pôvodných sekundárnych rozvodov tepla novými primárnymi. Toto riešenie prispeje k efektívnejšej dodávke tepla a zníženiu tepelných strát prispôbením dimenzií tepelných zariadení zníženej spotrebe tepla v bytových domoch a súčasne v maximálnej miere umožní zvýšiť komfort odberateľom tepla - kompaktné odovzdávacie stanice, ktoré budú umiestnené v každom objekte spotreby tepla, dokážu prispôsobiť dodávku tepla požiadavkám každého jednotlivého teplotom zásobovaného objektu. Aby ovplyvnenie výslednej ceny tepla bolo čo najmenšie, rekonštrukcie budú prebiehať počas viacerých rokov.

Úsek Facility management sa pokúsi v spolupráci s odbytovým oddelením zabezpečiť nárast počtu spravovaných bytov a objektov. Sme si vedomí, že na trhu v tejto oblasti je stále veľký potenciál.

Cieľom spoločnosti bude budovanie pozitívneho image firmy prostredníctvom kvalitného poskytovania služieb ako aj prostredníctvom cielenej orientácie na zákazníka.


 Ing. Ľubomír Krajčovič
 Konateľ a generálny riaditeľ


 Ing. Ondrej Borguľa
 Konateľ

Prílohy výročnej správy

- Súvaha k 31.12.2015
- Výkaz ziskov a strát k 31.12.2015
- Poznámky k účtovnej závierke za rok 2015
- Správa nezávislého audítora