

Spravbytherm s.r.o.

Domová správa Kežmarok - dodávka tepla

Výročná správa za rok 2015.

Vypracoval: Ing. Marián Bešenej, konateľ

V Kežmarku 6.4.2016

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

PhDr. Mgr. Ján Ferenčák

b/ Konateľ:

Ing. Marián Bešenej

c/ Dozorná rada od 1.3.2015:

Ing. Vojtech Wagner – predseda

MVDr. Ján Gáborčík, Ing. Miroslav Karpiš, Ing. Miloslav Bdžoch, PhDr. Marta Sabolová – 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
- vodoinštalatérsstvo
- kúrenárstvo
- elektroinštalatérsstvo
- vykonávanie maliarskych prác a náterov zámočníctvo
- stolárstvo
- oprava a zasklievanie okien a dverí upratovacie a čistiacie 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 2010 až 2015 :

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
PRÍJEM	440 213	446 831	448 591	456 402	471 713	511 808
Nájom bytov	245 569	255 817	254 181	283 793	295 454	331 696
Nájom nebytových priestorov	100 105	101 536	116 556	96 324	102 216	104 490
Nájom nebytových priestorov NsP	94 539	89 478	77 854	76 285	74 043	75 622
VÝDAJ	225 340	173 898	128 977	170 974	176 727	170 631
nedoplatky za služby – byty	4 066	9 909	4 146	2 832	1 005	-2 287
nedoplatky za služby – NP	10 227	7 589	1 542	-455	2 408	623
nedoplatky za služby – NsP	20 429	9 383	- 50 444	1 235	1 423	-840
tvorba FO – krátenie úhrad za nájom	0	10 131	31 871	33 565	36 369	41 131
poplatok za správu bytov	22 287	16 874	18 543	19 496	20 259	21 701
poplatok za správu NP	42 645	38 568	37 995	35 504	35 343	33 486
poplatok za správu NsP	21 372	19 892	19 892	19 892	19 929	19 966
vlastná údržba - opravy bytov	26 996	4 648	7 529	3 835	1 971	249
vlastná údržba – opravy NP	5 636	4 202	1 484	822	1 251	255
vlastná údržba - opravy NsP	10 825	4 467	5 099	3 940	2 436	802
refakturácia nákladov – (opravy, revízie..) byty	31 826	25 830	23 320	16 625	19 515	17 130
refakturácia nákladov – (opravy, revízie..) NP	5 964	5 254	5 659	9 816	13 550	9 569
refakturácia nákladov – (opravy, revízie..) NsP	8 816	8 438	1 414	1 279	1 573	5 353
Náklady na energie a služby – byty neobsadené	1 701	3 989	3 767	3 492	2 634	3 227
Náklady na energie a služby – NP neobsadené	1 647	2 710	1 931	1 957	1 733	3 602
Náklady na energie a služby – NsP neobsadené	10963	12 145	15 229	17 052	15 328	16 664
Z O S T A T O K – príjem – výdaj	214 873	272 933	319 614	285 455	294 986	341 177

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, Lanškrounská 3	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
Slavkovská 47	3	3	0	ubytovacie bunky
Strelnica 3	1	1	0	
Lanškrounska 21	25	1	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	1	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
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	297		

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 ... 297 bytov

v osobnom vlastníctve ... 692 bytov

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

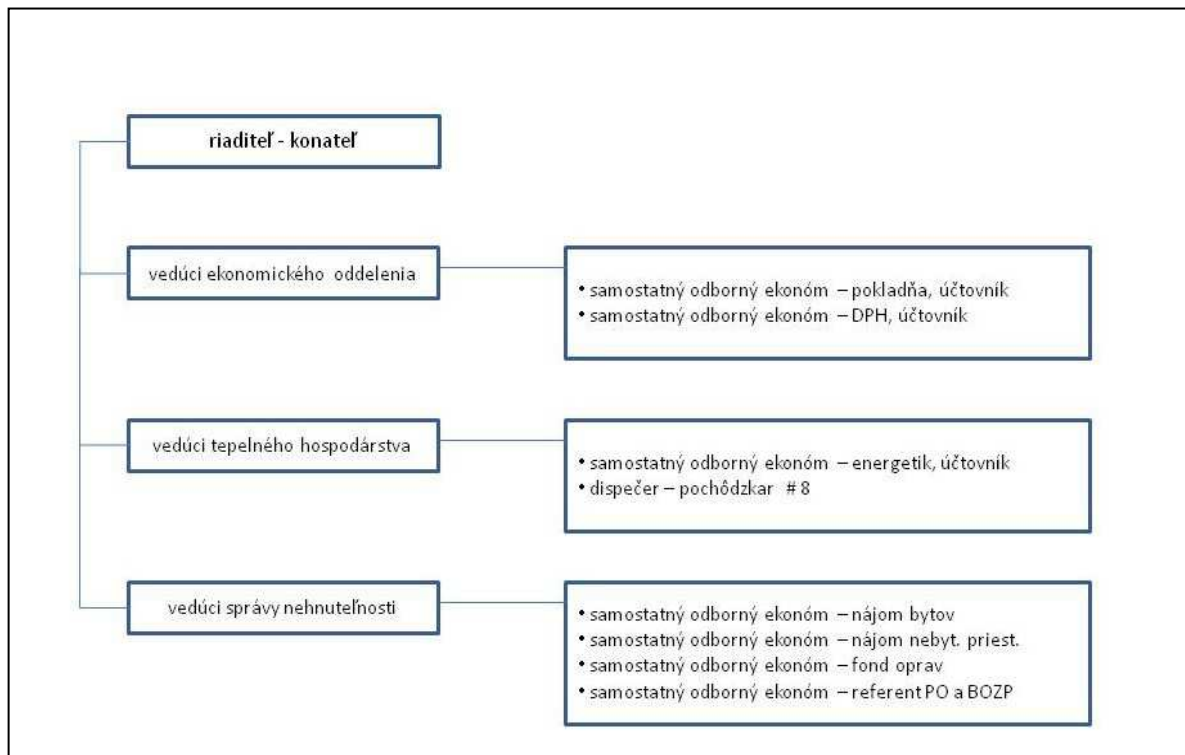
Počet spravovaných domov: mestských : 31
v osobnom vlastníctve: 28

Počet spravovaných nebytových priestorov: 116

Celková plocha spravovaných nebytových priestorov je 10 958,48 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.

Organizačná schéma :



Hospodársky výsledok spoločnosti podľa jednotlivých stredísk:

STREDISKO	Hospodársky výsledok :					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
001 - Správna réžia	- 5 146 €	- 4 659 €	- 6 193 €	- 12 370,73 €	- 6 298,90 €	- 14 760,53 €
002 - Údržba	- 914 €	- 7 966 €	- 6 208 €	-15 322,45 €	- 8 256,95 €	- 1 753,32 €
003 - Tepelné hospodárstvo	+ 111 514 €	+ 56 252 €	+ 83 918 €	+ 58 101,66 €	+ 28 988,35 €	+ 128 017,65 €
004 - Správa bytov a NP	- 3 248 €	+ 1 550 €	- 31 447 €	+ 228,53 €	+ 7 463,84 €	- 639,73 €
Zisk, spolu :	+ 102 206 €	+ 45 177 €	+ 40 150 €	+ 30 647,61 €	+ 21 896,34 €	+ 110 864,06 €
daň z príjmov, doložená daň	- 28 361 €	- 16 613 €	- 4 841 €	-10 145,42 €	- 5 896,44 €	- 27 693,62 €
Zisk po zdanení	+ 73 845 €	+ 28 564 €	+ 35 309 €	+20 502,19 €	+ 15 999,90 €	+ 83 170,44 €

Za sledované obdobie rok 2015, spoločnosť dosiahla hrubý hospodársky výsledok vo výške 110 864,06 €. Zisk bol dosiahnutý z výroby a predaja tepla. Stredisko Údržba malo stratové hospodárenie vo výške 1 753,32 €. Od 1.3.2015 došlo k jeho zrušeniu. Stredisko tepelné hospodárstvo dosiahlo hospodársky výsledok vo výške 128 017,65 €. Spoločnosť v roku 2015 znížila počet zamestnancov z 23 na 20, čo bol jeden z rozhodujúcich aspektov zníženia nákladov a zvýšenie hospodárskeho výsledku spoločnosti.

Tepelné hospodárstvo :

množstvo predaného tepla :

kotelňa	Predane teplo v MWh za rok 2015			počet		
	ÚK	TÚV	Spolu	domov	bytov	N.P.
Toprcerova	3 275,156	1 393,694	4 668,850	16	491	11
Sever 1	1 556,128	972,611	2 528,739	17	336	2
Sever 2	2 113,444	1 322,139	3 435,583	13	508	3
K – 1	1 205,861	1 001,111	2 206,972	10	330	2
K – 2	1 266,917	1 017,750	2 284,667	9	320	1
K – 3	3 450,611	2 337,722	5 788,333	26	767	3
K – 4	2 335,261	1 352,639	3 687,900	14	516	4
NsP	565,589	167,194	731,783	1	0	1
Baštova 8	160,497	44,125	204,622	1	31	1
Baštova 12	57,172		57,172	1	0	1
Reduta	307,008		307,008	1	0	1
Baronka	111,361		111,361	1	0	1
Košická 10	118,556	76,361	194,917	1	32	0
rok 2015 :	16 522,561	9 685,347	26 207,907	111	3 331	31

rok 2013 :	17 877	10 612	28 489	111	3 331	31
rok 2014 :	14 951	10 246	25 197	111	3 331	31

cena za predané teplo :

kotelňa	variabilná zložka		fixná zložka		spolu
	MWh	€	kW	€	€
Toprcerova	4 668,850	221 303	957,522	134 556	355 859
Sever 1	2 528,739	119 862	518,612	72 878	192 740
Sever 2	3 435,583	162 847	704,594	99 014	261 861
K – 1	2 206,972	104 611	452,622	63 605	168 216
K – 2	2 284,667	108 293	468,556	65 844	174 137
K – 3	5 788,333	274 367	1 187,114	166 820	441 187
K – 4	3 687,900	174 806	756,275	106 276	281 082
NsP	731,783	34 687	150,079	21 090	55 777
Baštova 8	204,622	9 699	41,966	5 897	15 596
Baštova 12	57,172	2 710	11,726	1 648	4 358
Reduta	307,008	14 552	62,963	8 848	23 400
Baronka	111,361	5 279	22,838	3 209	8 488
Košická 10	194,917	9 239	39,975	5 618	14 857
rok 2015 :	26 207,907	1 242 255	5 374,842	755 303	1 997 558

rok 2013 :	28 489	1 447 253	5 663	766 385	2 213 638
rok 2014 :	25 197	1 256 822	5 621	760 352	2 017 174

Prehľad cien tepla za roky 2012 - 2015 bez DPH

	rok				
	2012	2013	2014	2015	2016
variabilná cena za 1 MWh					
- schválená v €/MWh	56,90	54,90	54,70	53,40	53,40
- skutočná v €/MWh	50,98	50,80	49,88	47,40	*44,40
fixná cena					
regulačný príkon v kW	6201,902	5663,234	5621,122	5374,842	5374,842
fixná cena v €/kW	124,5602	135,3264	135,2669	140,5257	140,5257
celkový objem fixných nákladov v €	772 510,15	776 385	760 351,75	755 303,43	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	47,40	410,79 €	1,829	140,5257	256,97 €	667,76 €	801,31 €
2016	8,666	*44,40	384,79 €	1,829	140,5257	256,97 €	641,76 €	770,11 €
2017	8,666	*37,00	320,64 €	1,829	140,5257	256,97 €	577,61 €	693,13 €

*predpokladaná cena

Počet zamestnancov zamestnaných v Spravbytherm s.r.o.

stredisko	2012	2013	2014	2015	2016
tepelné hospodárstvo	12	11	11	11	10
správa nehnuteľnosti	5	5	5	5	5
údržba	3	3	1	0	0
správa	7	6	6	4	4
Celkový počet zamestnancov	27	25	23	20	*19

**plánovaný počet zamestnancov*

Fond pracovnej doby

	2012	2013	2014	2015
plánovaný fond pracovnej doby	52 200	50 242	45 983	40 102,50
skutočný fond pracovnej doby	43 162	39 274	38 723	30 566
nadčasové hodiny	109	81	258	401,50
celkom odpracované hodiny	43 271	39 355	38 981	30 967,50
neodpracované hodiny	9 000	10 969	7 259	9 536,50
z toho dovolenka	5 001	4 410	4 253	3 450
z toho sviatky	1 400	1 282	1 492	967,50
z toho prekážky	744	739	779	484
z toho nemoc	1 855	4 538	735	4 635

Mzdové prostriedky

	2012	2013	2014	2015
hrubé mzdy	226 319	232 996	226 461	193 846
priemerný mesačný hrubý zárobok	698,52	756,38	803,04	787,99
priemerný počet zamestnancov	26,97	25,67	23,5	20,5

Investície v roku 2015:

- rekonštrukcia merania spotreby tepla a hydraulické vyregulovanie na okruhu kotolne K4 + proj. dokumentácia 30123 €
- rekonštrukcia merania spotreby tepla a hydraulické vyregulovanie na okruhu kotolne S1 + proj. dokumentácia 36246 €
- rekonštrukcia prípravy TÚV v kotolni K4 so zásobníkového systému na prietokový (inštalácia doskového výmenníka 36298 €
- dodávka a montáž frekvenčného meniča v kotolni K4 na čerpadlách ÚK 4679 €
- rekonštrukcia tlakových a poistných expanzných nádob na EDZ (elektronické doplňovacie zariadenie) v kotolni Toporcerova 12770 €
- Montáž frekvenčných meničov na čerpadlách TÚV v kotolniach K1, K2, K3, K4, S1, S2, Toprcerová, Baštová 8, Košická 10 (súvis s hydraulickým vyregulovaním okruhov TÚV pomocou termostatických regulačných ventilov - povinnosť odberateľov tepla) 34750 €
- vypracovanie projektovej dokumentácie rekonštrukcie rozvodov tepla na okruhoch kotolne Sever 2 ..8820€
- nákup referentského vozidla VW UP 8534 €

Investičné zámery :

- 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 rozvodov tepla - prepoj z kotolne S2 na DDS + celý rozvod
- rekonštrukcia merania spotreby tepla a hydraulické vyregulovanie na okruhu kotolne Toporcerova + proj. dokumentácia
- rekonštrukcia rozvodov tepla na kotolni K3 a K4 – (fondy) + projektové dokumentácie
- rekonštrukcia kotolne K4 – 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 a Reduta HN 3 (majetok mesta KK)
- rekonštrukcia sociálnych zariadení, strechy a ÚK v budove Spravbytherm s.r.o. (majetok mesta KK)

Výpis zo súvahy k 31.12.2015

	Strana Aktív	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	Spolu majetok	5 813 864	5 732 827	5 676 881	5 655 425	5 651 469	5 705 709
A	Neobežný majetok	3 395 697	3 190 089	3 205 024	3 160 601	3 077 166	3 012 037
A.1.	Dlhodobý nehmotný majetok	10 072	10 125	6 613	3 513	1 233	0
	- Softvér	3 285	10 125	6 613	3 513	1 233	0
	- Oceniteľné práva	1 659	0	0	0	0	0
	- Obstarávaný dlhodobý nehmotný	5 128	0	0	0	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	3 385 625	3 179 964	3 198 411	3 157 088	3 075 933	3 012 037
	- Pozemky	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800	54 800
	- Stavby	2 626 814	2 766 202	2 936 071	2 897 634	2 766 080	2 641 493
	- Samostatné hnuťelné veci a súbory	448 325	328 119	201 585	122 278	182 234	251 027
	- Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	18 529	49 942
	- Obstarávaný dlhodobý hmotný	255 686	30 843	5 955	82377	54 291	14 775
B	Obežný majetok	2 414 925	2 539 529	2 469 057	2 491 971	2 571 847	2 690 695
B.1.	Zásoby	5 947	6 127	12 923	3198	3 639	2 430
	- Materiál	5 947	6 217	12 923	3198	3 639	2 430
B.II.	Dlhodobé pohľadávky			88	102	107	480
	- Odložená daňová pohľadávka			88	102	107	480
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	1 606 057	1 546 703	1 461 996	1 429 698	1 368 819	1 359 580
	- Pohľadávky z obchodného styku	1 556 428	1 452 393	1 452 848	1 403 400	1 349 337	1 349 343
	- Daňové pohľadávky	46 504	25 075	344	8 148	1 244	40
	- Iné pohľadávky	3 125	69 235	8 804	18 150	18 237	10 197
B.IV.	Finančné účty	802 921	986 699	994 050	1 058 972	1 199 282	1 328 205
	- Peniaze	223	811	316	358	392	316
	- Účty v bankách	802 698	985 888	993 734	1 058 614	1 198 891	1 327 889
C	Časové rozlíšenie	3 242	3 209	2 800	2 854	2 456	2 977
	- Náklady budúcich období	3 242	3 209	2 800	2 854	2 456	2 977
	Strana Pasív						
	Spolu vlastné imanie a záväzky	5 813 864	5 732 827	5 676 881	5 655 245	5 651 469	5 705 709
A	Vlastné imanie	3 358 980	3 370 144	3 389 203	3 389 203	3 384 217	3 384 217
A.I.	Základné imanie	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296
	- Základné imanie	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296	3 044 296
A.IV.	Zákonné rezervné fondy	6	14 024	16 880	20 410	22 463	24 063
A.V.	Ostatné fondy zo zisku	135 562	135 562	135 562	135 562	135 562	135 562
A.IV.	Výsledok hospodárenia minulých	98 638	147 698	157 156	165 896	165 896	175 797
	- Nerozdelený zisk minulých období	98 638	147 698	157 156	165 896	165 896	175 797
A.V.	Výsledok hosp za účt obdobie po	73 845	28 564	35 309	20 502	16 000	83 170
B	Záväzky	2 359 414	2 269 699	2 287 083	2 234 560	2 216 416	2 124 698

B.I.	Dlhodobé záväzky	714 355	760 659	738 559	829 021	847 194	790 538
	- Dlhodobé prijaté preddavky	72 236	95 586	99 020	143 421	163 471	165 828
	- Záväzky zo sociálneho fondu	984	1 843	545	523	915	1 435
	- Ostatné dlhodobé záväzky	610 387	618 801	604 895	645 977	659 103	600 017
	- Odložený daňový záväzok	30 748	44 429	34 099	39 100	23 705	23 258
B.III.	Krátkodobé záväzky	1 638 867	1 501 131	1 543 272	1 399 849	1 361 677	1 326 814
	- Záväzky z obchodného styku	1 270 456	1 171 575	1 119 394	1 067 589	1 106 910	1 113 224
	- Záväzky voči zamestnancom	16 422	16 787	13 662	16 819	16 141	14 517
	- Záväzky zo sociálneho poistenia	12 551	12 797	9 081	14 677	13 443	12 891
	- Daňové záväzky a dotácie	23 591	26 936	37 845	15 748	29 968	28 803
	- Ostatné záväzky	315 847	273 036	363 293	285 017	195 215	157 379
B.V.	Krátkodobé rezervy	6 192	7 909	5 249	5 690	7 545	7 346
	- zákonné rezervy	6 192	7 909	5 249	5 690	7 545	5 846
	- ostatné rezervy						1 500
C.	Časové rozlíšenie - Výnosy budúcich	95 470	92 984	595	34 199	50 836	118 123

Pohľadávky

Pohľadávky	k 31.12.2013	k 31.12.2014	k 31.12.2015
Krátkodobé pohľadávky v lehote splatnosti spolu:	1 237 096,07	1 217 320,10	1 215 794,81
z toho v lehote splatnosti Spravbytherm s.r.o.	395 063,79	381 923,99	348 306,81
v lehote splatnosti byty v osobnom vlastníctve	708 693,26	707 399,10	712 270,12
v lehote splatnosti mestské byty	133 339,02	127 997,01	155 217,88
Krátkodobé pohľadávky po lehote splatnosti spolu:	166 303,87	132 016,73	133 548,73
z toho po lehote splatnosti Spravbytherm s.r.o.	47 075,38	46 049,82	43 959,47
po lehote splatnosti byty v osobnom vlastníctve	60 863,04	22 233,25	24 298,06
po lehote splatnosti mestské byty	58 365,55	63 733,66	65 291,20
Dlhodobé pohľadávky:			
Spravbytherm s.r.o. (odložená daň.pohľadávka)	101,96	106,51	479,58
byty v osobnom vlastníctve	0	0	0
mestské byty	0	0	0

V krátkodobých pohľadávkach spoločnosť eviduje k 31.12.2015 pohľadávky na účtoch 311 a 315 v celkovej výške 1 349 343,54 €, z toho:

- Pohľadávky spoločnosti Spravbytherm s.r.o. vo výške 392 266,28 € (AÚ 311).
- Pohľadávky bytov v osobnom vlastníctve vo výške 736 568,18 € (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 589 740,57 €, ktoré

budú v ročnom vyúčtovaní zúčtované s prijatými preddavkami, evidovanými na účte 324-prijaté preddavky vo výške 861 853,01 €.

- Pohľadávky bytových domov vo vlastníctve Mesta Kežmarok vo výške 220 509,08 €, podstatná časť uvedenej sumy je evidovaná na účte 315-Ostatné pohľadávky vo výške 110 602,10 €, ktoré budú zúčtované v ročnom vyúčtovaní s prijatými preddavkami – účet 324-prijaté preddavky vo výške 153 364,87 €

Dlhodobé pohľadávky spoločnosti Spravbytherm s.r.o. vo výške 479,58 €. Jedná sa o odloženú daňovú pohľadávku, ktorá vznikla z vytvorených opravných položiek – nedaňových a odložená daňová pohľadávka – tvorba rezervy neuznaná ako daňový výdavok.

Spoločnosť Spravbytherm s.r.o. tvorila v roku 2015 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.

V roku 2015 boli vytvorené opravné položky vo výške 340,74 €, celkové opravné položky sú vytvorené vo výške 6 570,70 €.

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	k 31.12.2015
Krátkodobé záväzky spolu:	1 399 848,78 €	1 361 676,61 €	1 326 813,02
z toho Spravbytherm s.r.o.	56 706,72 €	95 577,18 €	81 615,01
byty v osobnom vlastníctve	926 316,85 €	932 451,70 €	934 720,61
mestské byty	416 825,21 €	333 647,73 €	310 477,40
Dlhodobé záväzky spolu:	829 020,92 €	847 194,29 €	790 537,85
z toho Spravbytherm s.r.o.	227 917,83 €	212 915,68 €	132 292,67
byty v osobnom vlastníctve	396 230,64 €	381 670,91 €	366 467,87
mestské byty	204 872,45 €	252 607,70 €	291 777,31
z toho záväzky po lehote splatnosti:	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Spravbytherm s.r.o.	0,00 €	0,00 €	0,00 €
byty v osobnom vlastníctve	0,00 €	0,00 €	0,00 €
mestské byty	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Spravbytherm s.r.o. k 31.12.2015 eviduje krátkodobé záväzky vo výške 1 326 813,02 €, z toho :

Krátkodobé záväzky spoločnosti vo výške 81 615,01 € - sú to záväzky:

- na účte 321-záväzky z obchodného styku vo výške 25 137,73 €
- na účtoch 379, 331, 336 vo výške 27 674,24 €
- daňové záväzky 28 803,04 €

Krátkodobé záväzky bytov v osobnom vlastníctve vo výške 934 720,61 € - sú to záväzky:

- na účte 321 vo výške 72 867,60 €
- na účte 324 vo výške 861 853,01 € (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 589 740,57 €)

Krátkodobé záväzky mestské byty vo výške 310 477,40 €, sú to záväzky:

- na účte 324 vo výške 153 364,87 (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 110 602,10 €)
- na účte 379-Ostatné záväzky evidujeme záväzky voči Mestu Kežmarok, ktoré vznikli zo spravovania z mestských bytov a nebytových priestorov vo výške 157 112,53 €

Spravbytherm s.r.o. k 31.12.2015 eviduje dlhodobé záväzky vo výške 790 537,85 €, z toho:

Dlhodobé záväzky spoločnosti vo výške 132 292,67 € - sú to záväzky:

- na účte 472-záväzky zo sociálneho fondu vo výške 1 434,35 €
- na účte 481 odložený daňový záväzok vo výške 23 258,32 €
- na účte 479-Ostatné dlhodobé záväzky návratnú finančnú výpomoc na základe zmluvy o poskytnutí návratnej finančnej výpomoci zo dňa 16.12.2009 od Mesta Kežmarok vo výške 107 600,00 €

Dlhodobé záväzky bytov v osobnom vlastníctve vo výške 366 467,87 € - sú to záväzky:

- na účte 475-vinkulované vklady vo výške 4 369,55 €
- na účte 479-Ostatné dlhodobé záväzky fond údržby vo výške 362 098,32 €, ktorý sa tvorí na zabezpečenie opráv bytového fondu

Dlhodobé záväzky mestské byty vo výške 291 777,31 € - sú to záväzky:

- na účte 475-Finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného a úhrad nákladov za prípadné poškodenie bytu vo výške 161 458,46 €
- na účte 479-Ostatné dlhodobé záväzky fond údržby vo výške 130 318,85 €, 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	k 31.12.2015
Pokladňa a ceniny	223,-	811,-	316,-	358,-	392,-	316,-
Bankové účty Spravbytherm	369 592,-	329 479,-	341 288,-	281 560,-	605 175,-	756 002,-
Bankové účty BD-byty v OVL	433 106,-	656 409,-	652 446,-	727 054,-	593 716,-	571 888,-

Spoločnosť má na bankových účtoch zostatok k 31.12.2015 vo výške 1 327 889,79 €, z toho

- finančné prostriedky spoločnosti vo výške **464 275,08 €**,
- finančné prostriedky – finančná záruka nájomné mestské byty vo výške 161 458,46 €
- finančné prostriedky - fondu údržby mestské byty vo výške 130 268,27 €
- finančné prostriedky bytových domov – byty v osobnom vlastníctve vo výške 571 887,98 €

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

Výpis výkazu ziskov a strát za spoločnosť k 31.12.2015 :

		2010	2011	2012	2013	2014	2015
	Čistý obrat					2 151 909	2 141 316
	Tržby z predaj služieb	2 334 103	2 358 368	2 456 111	2 346 633	2 146 239	2 141 316
B.	Výrobná spotreba	1 825 608	1 709 989	1 686 315	1 656 244	1 499 342	1 474 110
	-Spotreba mat, energie a ostatne ..	1 573 710	1 541 489	1 526 540	1 461 039	1 277 208	1 253 019
	- Služby	251 898	168 500	159 775	195 186	222 134	221 091
	+Pridaná hodnota	508 495	648 021	769 796	690 408	646 897	667 206
C	Osobné náklady	321 700	328 010	334 785	342 986	339 874	291 700
	- mzdové náklad	220 375	223 006	227 803	233 327	229 041	197 206
	- Odmeny členom orgánov spoločnosti	3 187	2 523	2 390	2 390	2 390	1 849
	- Náklady na sociálne poistenie	83 141	87 352	87 429	91 088	90 026	77 151
	- Sociálne náklady	14 997	15 128	17 163	16 181	18 418	15 494
D	Dane a poplatky	18 337	8 664	9 435	7 646	5 432	6 387
E	Odpisy a opravné položky	119 777	272 738	285 242	296 170	277 713	247 028
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku	23	1	600	100	0	2 446
G	Tvorba a zúčt. opravných položiek k pohľad.	16 541	94 337	-106 125	1 251	226	341
IV.	Ostatné výnosy	64 869	106 281	4 852	3 998	5 608	3 011
H	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	34	5 230	208 734	12 616	5 613	13 833
*	Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti	96 973	45 322	43 176	33 838	23 646	111 766
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku	0	0	0	0	0	0
X.	Výnosové úroky	907	706	430	57	62	68
O	Kurzové straty	19	0	0	0	0	0
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti	8 770	0	0	0	0	0
P	Ostatné náklady na finančnú činnosť	4 425	851	3 456	3 247	1 812	970
	Výsledok hosp z finančných činnosti	5 233	- 145	- 3 026	- 3 190	- 1750	-902
*	Výsledok hosp z bežnej činnosti pred zdan	102 206	45 177	40 150	30 648	21 896	110 864
U	Daň z príjmov z bežnej činnosti	28 361	16 613	4 841	10 145	5 896	27 694
	- splatná		2 932	15 259	10 400	21 295	28 514
	- odložená	28 361	13 681	10 418	- 255	-15 399	-820
	Výsledok hosp z bežnej činnosti za účtovné obdobie	73 845	28 564	35 309	20 502	16 000	83 170

Obraty podľa účtov k 31.12.2015 :

	Náklady	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	spotreba materiálu spolu	34 848	45 936	28 351	35 386	30 112	20 862
	- Priamy materiál	18 249	24 741	13 787	18 140	16 603	5 697
	- Kancelárske a čistiace potreby	3 873	4 446	2 612	3 317	3 005	2 801
	- Režijný materiál	2 494	2 070	1 563	851	978	2660
	- Pohonné hmoty	6 928	7 991	8 159	7 331	6 302	3 107
	- Odborné knihy, časopisy, denná tlač	1 096	1 162	1 228	1 057	1 004	934
	- Náhr. diely a ochranné osobné prac. pomôcky	1 326	1 473	270	1 518	1 226	1 375
	- Hmotný majetok	882	4 053	732	3 172	994	4 288
502	spotreba energie spolu	1 538 862	1 495 553	1 498 189	1 425 652	1 247 086	1 230 844
	- Elektrická energia	103 199	102 648	94 950	90 891	71 938	66 615
	- Zemný plyn	1 374 757	1 264 135	1 259 040	1 210 677	1 091 876	1 081 104
	- Voda	2 530	2 926	4 653	6 399	6 187	5 609
	- Biomasa	58 376	125 844	139 546	117 686	77 085	77 516
505	Tvorba a zúčt. oprav. pol. k zásobám	0	358	0	0	0	0
511	opravy	112 707	111 283	105 968	135 488	169 293	152 698
	- Dodávateľské opravy	70 195	78 572	59 223	53 748	133 443	116 320
	- Revízie	42 512	32 711	46 745	81 740	35 850	36 378
512	cestovné	4 301	2 937	2 775	2 743	1 320	513
513	náklady na reprezentáciu	2 503	1 966	3 163	1 234	977	1 364
518	ostatné služby spolu	132 387	52 315	47 869	55 720	50 554	65 363
	- poštovné	1 685	1 704	1 577	1 920	1 801	1666
	- Inkasné poplatky	1 109	747	820	769	864	942
	- Projekty a odborné posudky	2 622	300	0	2 172	0	0
	Preprava drevnej štiepky	0	0	0	0	0	13608
	Kominárske práce		1 328	1 328	1 328	1 328	1328
	- Telefónne poplatky	6 431	6 819	6 880	6 440	5 301	4486
	- Odvoz pevného odpadu	429	429	603	515	571	0
	- Školenia zamestnancov	1 595	2 892	681	1 158	3 092	1087
	- Software, Internet, Servis, IP Tunel - kotolne	9 525	8 868	7 647	9 835	8 211	8 804
	- Ostatné / čistiareň, nájom za fľaše ..	1 142	1 495	956	2 501	1 107	4 839
	- Pult centráliz. ochrany	358	358	358	358	362	363
	- Atesty kotolní	4 150	3 815	3 620	4 694	4 257	4 268
	- Poradenské služby / právnik ..	14 775	14 775	15 075	15 075	14 775	16 787
	- Nájomné za nehnuteľnosti platene Mestu KK	83 616	2 921	2 921	2 921	2 921	2 926
	- Auditorská činnosť	2 500	2 500	2 500	2 500	2500	2 500
	- Reklama	929	1 600	1 023	1 900	1800	0

	- Príspevok SZVT a ZBHS ostatné nedaň nákladvä	1 521	1 764	1 880	1 634	1664	1 759
521	Mzdové náklady	220 375	223 006	227 803	233 327	229 041	197 206
523	Odmeny členom DR	3 187	2 523	2 390	2 390	2 390	1 849
524	Zákonné sociálne poistenie	77 324	81 155	81 036	84 332	83 740	71 569
525	Ostatné sociálne poistenie	5 817	6 197	6 392	6 756	6 285	5 583
527	Zákonné sociálne náklady	14 634	15 128	16 868	15 577	17 231	14 086
528	Ostatné sociálne náklady	362	0	295	603	1 187	1 408
53-	Dane a poplatky	18 337	8 664	9 436	7 646	5 555	6 387
546	Odpis pohľadávky	0	49	202 471	0	11	218
547	Tvorba a zúčt. oprav. položiek	16 541	94 337	- 106 125	1 251	226	341
548	Manká a škody	0	217	0	0	0	0
551	Odpisy	119 777	272 738	285 242	296 170	277 713	247 028
568	Bankové poplatky a poistenie	4 425	851	3 456	3 247	1 812	970
591-	Daň z príjmu – odložená daň	28 361	16 613	4 841	145	5 896	27 694
5	Ostatné	79	4 965	6 264	12 616	5 479	17 688
	S p o l u:	2 334 827	2 436 792	2 426 685	2 330 286	2 135 909	2 063 671

	Výnosy	2010	2011	2012	2013	2014	2015
602	Tržby za opravy VÚ	45 088	30 822	22 431	19 834	15 218	6 500
602	Dodávka tepla a TÚV	2 257 235	2 216 289	2 288 327	2 247 838	2 068 010	2 115 682
602	Dodávka tepla a TÚV-vyúčtovanie	- 73 585	70	21	-34 199,21	- 50 836	-118 123
602	Výkon správy	100 416	100 215	102 919	103 971	105 022	104 879
602	Ostatné l za predaj mat., poskyt, služby	4 949	671	42 413	9 189	8 824	32 378
641	Tržby z predaja dlhod. majetku			600	100	0	842
642	Tržby z predaja materiálu	23		0	0	0	1 604
644	Zmluvné úroky z omeškania	5 007	67 239	2 345	1 475	3 171	396
648	Ostatné výnosy z hospod.činn.		0	2 497	2 523	2 437	2 614
648	Rozdiely zo zaokrúhľovania	10	11	11	0	0	0
648	Vrátená spotrebná daň	44 326	21 022	0	0	0	0
648	Uznaný nárok na náhr škody - poisť		2 184	0	0	0	0
648	Ostatné výnosy ,úhrada manka	15 526	15 826	0	0	0	0
662	Úroky od banky	907	706	430	57	62	68
666	Cenné papiere - podielové listy	0	0	0	0	0	0
668	Ostatné finančné výnosy	8 770	0	0	0	0	0
	S p o l u :	2 408 672	2 465 355	2 461 994	2 350 788	2 151 909	2 146 841
	R o z d i e l – Hospodársky výsledok	73 845	28 564	35 309	20 502	16 000	83 170

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

Správa nezávislého audítora

spoločnosti Spravbytherm s.r.o., Pol'ná 2/1494, 060 01 Kežmarok
k 31. 12. 2015

Uskutočnila som audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti **Spravbytherm s.r.o., Pol'ná 2/1494, 060 01 Kežmarok, IČO 36 690 856**, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2015, 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

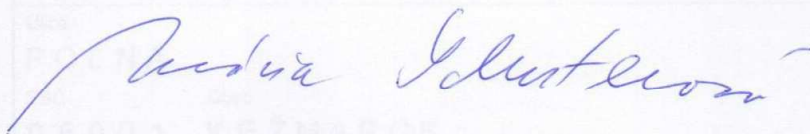
účtovných odhadov, ktoré urobil štatutárny orgán, ako aj vyhodnotenie celkovej prezentácie účtovnej závierky.

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

Názor

Podľa môjho názoru, účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Spravbytherm s.r.o., Poľná 2/1494, 060 01 Kežmarok k 31. decembru 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Ing. Mária Schreterová
Číslo licencie 533



Kežmarok, 5. Apríl 2016

Ing. Mária Schreterová
Kukučínova 26
060 01 Kežmarok