



VÝROČNÁ SPRÁVA 2016

STEFE Trnava, s.r.o.

Efektívna Ekologická Energia

## I. PRÍHOVOR VEDENIA SPOLOČNOSTI

Vážené dámy, vážení páni,

dňom 01.01.2016 sa zmenilo obchodné meno spoločnosti. Namiesto pôvodného názvu TT-KOMFORT s.r.o. prijala spoločnosť nový názov STEFE Trnava, s.r.o.

Bola vypracovaná „Stratégia rozvoja teplárenstva v podmienkach STEFE Trnava, s.r.o.“, ktorej cieľom je rekonštrukcia systému CZT. Postupne sa budú rekonštruovať existujúce centrálné odovzdávacie stanice tepla a sekundárne rozvody tepla. Výsledkom bude zrušenie štvortrubkových rozvodov a ich nahradenie dvojtrubkovým predizolovaným potrubím. Zároveň sa v jednotlivých domoch vybudujú samostatné odovzdávacie stanice tepla KOST. 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. Aby ovplyvnenie výslednej ceny tepla bolo čo najmenšie, rekonštrukcie budú prebiehať počas viacerých rokov.

Spoločnosť zahájila výkon novej činnosti. V novembri bola podpísaná zmluva s FCC Trnava, s.r.o. o údržbe trávnikov v lokalite Trnava Východ (sídliisko Družba a obytná štvrť Vozovka). Ide predovšetkým o kosenie trávnikov, vyhrabávanie a zhrabávanie lístia na ploche cca 420 tis.m<sup>2</sup> vo vlastníctve mesta Trnava.

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

## II. VŠEOBECNÉ HOSPODÁRSKE A POLITICKÉ PROSTREDIE

### Hospodárske prostredie

Nad'alej vysoký hospodársky rast

V analýze hospodárskeho prostredia na Slovensku sa ukazuje, že sa rozhodujúce indikátory v minulom roku veľmi dobre vyvíjali: S rastom HDP vo výške 3,3 % (v ročnom porovnaní pri inflácii cca 0,5 %) patrilo Slovensko v roku 2016 k piatim národným hospodárstvám eurozóny s najvyšším rastom.

Na ceste k úplnej zamestnanosti

Nezamestnanosť súčasne klesla na menej než 9 % (v novembri 2016 na 8,78 %). Pri zohľadnení skutočností, že jednak značný počet ľudí pracuje podľa odhadov v susedných krajinách ako samostatne zárobkovo činné osoby (napríklad ako 24-hodinoví opatrovatelia) a jednak významnú časť dna nezamestnanosti predstavujú - či už pre vzdelanie, alebo pre pracovnú morálku - pracovne takmer nezaraditeľné osoby, sa Slovensko de facto približuje plnej zamestnanosti (podľa odborníkov cca 8 %).

Zamestnanci očakávajú viac

Blížiac sa investície automobilky Jaguar Land Rover a jej subdodávateľov v oblasti Nitra a s tým spojená potreba pracovných síl stavajú sprostredkovateľov personálu a náborárov už dnes pred značné problémy, ktorí už musia robiť nábor sčasti v susedných krajinách.

Treba vychádzať z toho, že v najbližších rokoch bude musieť dôjsť na strednom Slovensku k významnému nárastu miezd a že pri získavaní a udržaní si dobrých zamestnancov budú čoraz dôležitejšie benefity a nepeňažné príjmy.

Aj STEFE bude musieť v priebehu nasledujúcich piatich rokov opätovne obsadiť pravdepodobne 20 pracovných pozícií pracovnými silami s dobrým vzdelaním, čo bude vzhľadom na opísané rámcové podmienky veľkou výzvou.

Obzvlášť ťažké je nájsť technických odborníkov, najmä ak majú disponovať praktickými skúsenosťami. Tu treba zainvestovať do ich zapracovania 1 - 2 roky.

Všeobecne možno pozorovať, že klesá ochota ľudí zmeniť prácu a tiež ich geografická flexibilita. Mnohí už majú zamestnanie, s ktorým sú celkom spokojní, a dajú sa motivovať k zmene zamestnania len značne vyššími platmi.

Pre STEFE to má aj svoje pozitívum. Vysoká citlivosť koncových odberateľov na ceny, ktorú možno v súčasnosti pozorovať, by tak mala pri stúpajúcich príjmoch klesať.

Ak mala STEFE ešte pred dvomi - tromi rokmi na priemernú pozíciu v ekonomickej oblasti denne 20 žiadostí, tak dnes je to možno 20 za týždeň.

Dobre vzdelaných technikov treba hľadať cielene spolu s odborníkmi na vyhľadávanie špecialistov a manažérov (tzv. headhunting). Najmä nemecké priemyselné podniky sa preto snažia podporovať duálny systém vzdelávania podľa nemeckého vzoru.

Slovensko už nie je krajinou s nízkymi daňami

Vysoký dopyt po pracovných silách už dovoľuje aj z hľadiska politiky zvýšiť dane a odvody, a tak získať prostriedky o. i. najmä na medicínsku starostlivosť. Najvyšší vymeriavací základ na výpočet odvodov na sociálne poistenie bol zvýšený na sedemnásobok priemernej mesačnej mzdy.

Tie časy sú už preč, keď bolo Slovensko krajinou s nízkymi daňami. Vedľajšie mzdové náklady pri príjme do 35.000 eur sú na Slovensku medzčasom vyššie než v Rakúsku.

Okrem iného bolo ku koncu roka 2016 zavedené 7-percentné zdanenie dividend fyzických osôb.

Pri vzájomnej fakturácii medzi závislými osobami je o. i. potrebné vypracovať pre kontrolované transakcie rozsiahlu dokumentáciu.

Pozitívne sa treba zmieniť o znížení sadzby dane z príjmu právnických osôb k 1. 1. 2017 na 21 %, čo pozitívne ovplyvní výsledok hospodárenia STEFE.

### **III. ENERGETICKÉ A REGULAČNÉ PROSTREDIE**

V roku 2016 schválilo ÚRSO svoju „Regulačnú politiku“ na roky 2017-2021 pre všetky sieťové odvetvia. Žiaľ ostala veľmi nejasná a s cieľom stabilizovať ceny energií. Vytvorila predpoklad veľkého priestoru pre ÚRSO ako v jednotlivých rokoch regulovať ceny energií a stanovovať podmienky pre ceny. Opoziční poslanci NR SR stále vyvíjali tlak na zmenu zákona o tepelnej energetike, avšak bez úspechu. Ich podanie na ústavný súd voči zákonu však bolo neúspešné a ústavný súd v októbri 2016 zamietol podanie s tým, že postavenie dodávateľa tepla v oblasti vyjadrovaní k budovaniu malých lokálnych kotolní určené v zákone nie je protiústavné a ostáva zákon v platnosti.

Veľkým problémom bol návrh ÚRSA z júla 2016 na cenu tepelnej energie pre rok 2017, ktorý bol likvidačný pre výrobcov a dodávateľov tepla. Rokovaniami v pripomienkovom konaní s ministrom hospodárstva, štátnym tajomníkom MH SR a ďalšími sa nám v spolupráci so SZVT podarilo odstrániť tie najväčšie problémy, čo bola mimoriadne zložitá úloha a v definitívnej vyhláške boli tieto negatíva odstránené. Preto aj návrhy jednotkových cien tepla pre rok 2017 neboli oproti roku 2016 zvyšované, resp. s miernym poklesom. V novembri a decembri zverejnilo ÚRSO ceny vody, električky a plynu, ktoré boli výrazne vyššie, ako sme počítali v našich návrhoch a hrozilo podanie nových návrhov na zvýšenie cien tepla, čo však následne (v januári 2017) politicky riešila vláda a p. Holjenčík, predseda ÚRSO, odstúpil.

Z dôvodu „chaosu“ ohľadom cien energií, ako i zákona o regulácii očakávame veľké zmeny v zákone o regulácii v sieťových odvetviach, zvýšenie kompetencií MH SR v oblasti regulácie cien, komplexné prehodnotenie regulačnej politiky ÚRSO a zmeny vo vyhláškach pre stanovovanie cien energií. V tomto náročnom období bude skupina STEFE aktívna pri medzirezortných rokovaníach prostredníctvom svojich zástupcov v SZVT a pod.

### **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 blízkych obciach. V rámci infraštruktúrného manažmentu na území Mesta Trnava spoločnosť zabezpečuje čistenie a zimnú údržbu komunikácií a chodníkov. Na jeseň roku 2016 sme zahájili výkon novej činnosti - údržba zelene v mestskej časti Družba.

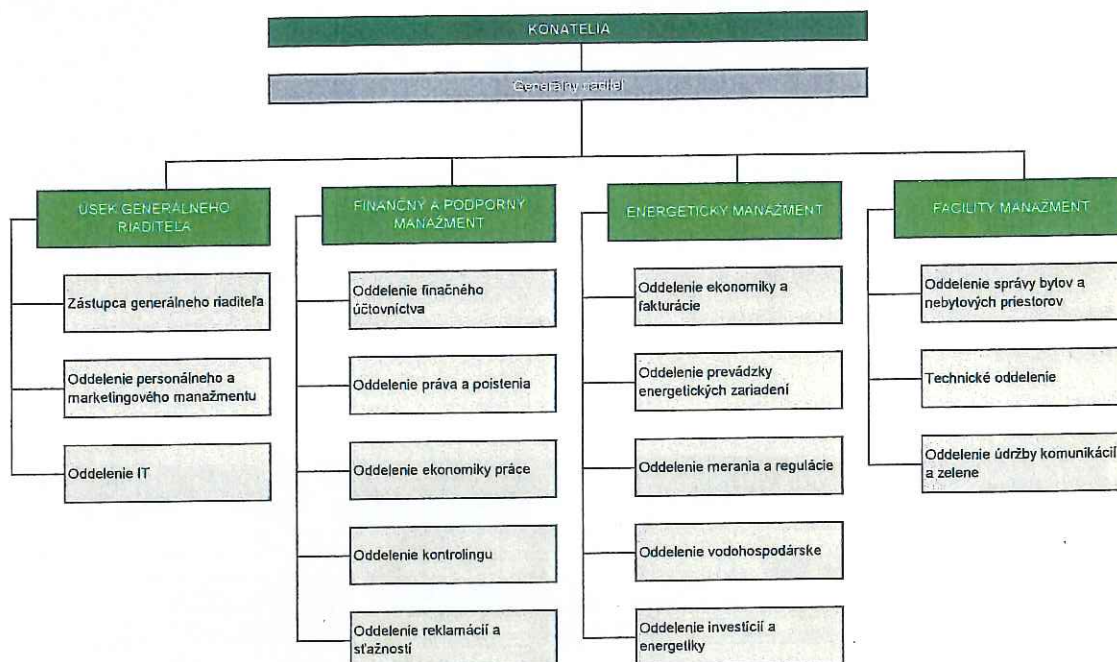
### **V. EKOLÓGIA**

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

## VI. ORGANIZAČNÝ A PERSONÁLNY ROZVOJ

Stav zamestnancov k 31.12.2016 bol 101.

Organizačná štruktúra spoločnosti k 31.12.2016 je nasledovná:



## VII. PRIEBEH OBCHODOVANIA

### Energetický manažment

Pokles predaja tepla oproti plánu o 3 308 MWh je v dôsledku zateplovania zásobovaných objektov, vyregulovania vnútorných rozvodov TÚV u odberateľov ako aj osádzaním PRVN na vykurovacie telesá. V roku 2016 sme v porovnaní s rokom 2015 v predaji tepla zaznamenali nárast o 2,3 %. Hlavným dôvodom bolo, že rok 2016 bol oproti predchádzajúcemu chladnejší o 6,1 %.

Plánovaný predaj elektrickej energie za rok 2016 sa podarilo mierne prekročiť z dôvodu vyššieho počtu slnečných dní.

Údaje o výkone (porovnanie plán/skutočnosť)

[v MWh]

ÚDAJE O VÝKONE	HP 2016 31.12.2016	Skutočnosť 2016 31.12.2016
predaj tepla	126 067	122 759
predaj tepla z vlastnej výroby	135	172
predaj tepla z nakupovaného tepla	125 932	122 587
elektrická energia	57	57

### Facility Management

V oblasti výkonu správy bytov došlo v roku 2016 celkom k poklesu v počte spravovaných bytov o 89 bytov (úbytok 178 bytov, prírastok 89 bytov). Celkovo spoločnosť spravuje k 31.12.2016 spolu 6 646 bytov v 200 bytových domoch.

V správe nebytových priestorov došlo k odpredaju 3 NP vo vlastníctve mesta Trnava o výmere 1 055 m<sup>2</sup> a k ukončeniu správy NP v osobnom vlastníctve o výmere 468 m<sup>2</sup> a garáží v osobnom vlastníctve o výmere 3 985 m<sup>2</sup>. Do správy pribudlo 171 m<sup>2</sup> nebytových priestorov v osobnom vlastníctve. Celková plocha spravovaných nebytových priestorov k 31.12.2016 predstavuje 170 000 m<sup>2</sup> (z toho je 2 575 m<sup>2</sup> v osobnom vlastníctve) a 1 110 m<sup>2</sup> garáží v osobnom vlastníctve.

Pre bytové domy v správe zabezpečujeme komplexnú obnovu bytových domov, vrátane administrácie finančných zdrojov. V roku 2016 sme zabezpečili obnovu a jej financovanie prostredníctvom ŠFRB a komerčných bánk pre 15 bytových domov.

V rámci infraštruktúrneho manažmentu sme v roku 2016 vykonávali údržbu a zimné čistenie 126 km ciest, 106 km chodníkov a 83 tis. m<sup>2</sup> parkovacích plôch. Nová zákazka údržba zelene zahŕňa činnosti: kosenie trávnikov vyhrabávanie a zhrabávanie lístia na ploche cca 420 tis.m<sup>2</sup>.

### Súvaha

(vtis.EUR)

Január - December 2016	PLÁN - SKUTOČNOSŤ				2015
	Plán	Skutočnosť	+ TEUR	+ %	
<b>Neobežný majetok</b>	<b>3 581</b>	<b>3 429</b>	<b>-151</b>	<b>-4,2</b>	<b>3 335</b>
Dlhodobý nehmotný majetok	2	2	0	5,6	3
Dlhodobý hmotný majetok	3 578	3 427	-151	-4,2	3 332
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0	n.e.	0
<b>Obežný majetok</b>	<b>4 276</b>	<b>4 595</b>	<b>318</b>	<b>7,4</b>	<b>4 594</b>
Zásoby	30	27	-3	-11,0	31
Pohľadávky	1 392	1 449	58	4,1	1 423
Finančné účty	2 855	3 119	264	9,3	3 140
<b>Časové rozlíšenie aktívne</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>-6</b>	<b>-38</b>	<b>16</b>
<b>AKTIVA</b>	<b>7 872</b>	<b>8 033</b>	<b>161</b>	<b>2,0</b>	<b>7 945</b>
<b>Vlastný kapitál</b>	<b>5 803</b>	<b>5 803</b>	<b>1</b>	<b>0,0</b>	<b>5 803</b>
Základný kapitál	4 968	4 968	0	0,0	4 968
Fondy zo zisku	264	264	0	0,2	234
Súvahový zisk / strata	571	571	0	0,0	601
<b>Rezervy</b>	<b>519</b>	<b>909</b>	<b>389</b>	<b>75,0</b>	<b>553</b>
<b>Závazky</b>	<b>1 549</b>	<b>1 322</b>	<b>-228</b>	<b>-14,7</b>	<b>1 590</b>
<b>Časové rozlíšenie pasívne</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-100</b>	<b>0</b>
<b>PASIVA</b>	<b>7 872</b>	<b>8 033</b>	<b>161</b>	<b>2,0</b>	<b>7 945</b>

#### Dlhodobý hmotný majetok

Nižšia hodnota oproti plánu je spôsobená zmenami v investičnom pláne na rok 2016.

#### Finančné účty

Zvýšenie je spôsobené nerealizovaním plánovaných investícií a zúčtovaním ceny tepla za rok 2016, ktoré bude vyplatené v marci 2017.

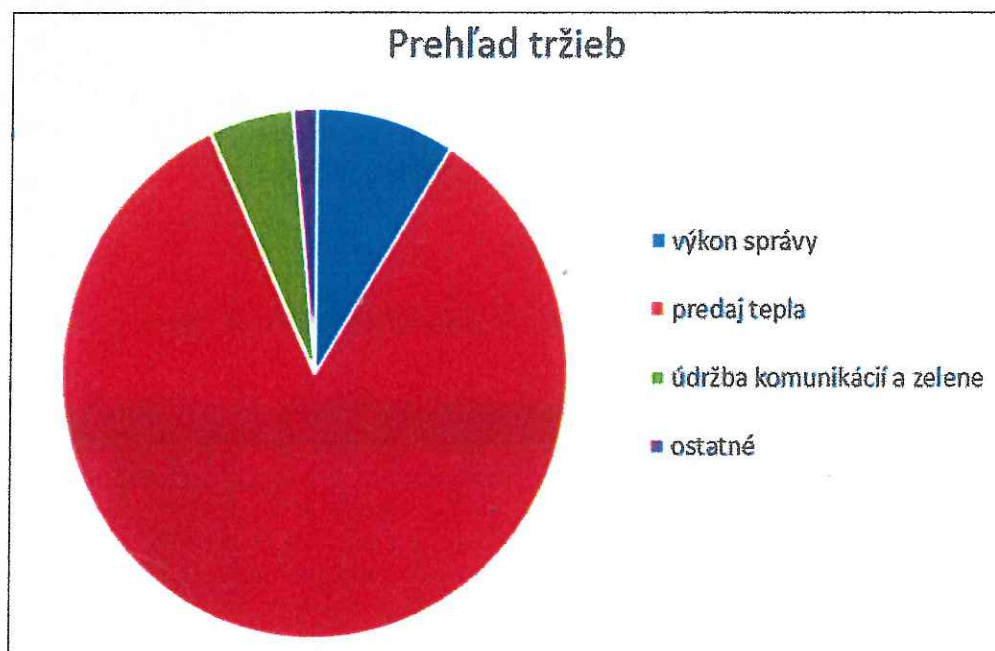
#### Závazky a rezervy

Do rezerv bol zaúčtovaný odhad nákladov na energie (vrátane zúčtovania ceny tepla), ku ktorým k termínu ročnej závierky nebol známy skutočný náklad.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT (v tis. EUR)	Skutočnosť 2015	Skutočnosť 2015	± TEUR	± %
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>10 425</b>	<b>10 435</b>	<b>-10</b>	<b>-0,1%</b>
Tržby z predaja služieb	10 368	10 402	-14	-0,1%
Aktivácia	23	4	19	83,4%
Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	4	4	0	10,6%
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	10	25	-15	-157,9%
<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>9 668</b>	<b>9 696</b>	<b>-19</b>	<b>-0,2%</b>
Spotreba materiálu, energie	6 750	6 824	-134	-2,0%
Opravné položky k zásobám	-1	14	-15	n.e.
Služby	995	896	129	12,9%
Osobné náklady	1 647	1 642	5	0,3%
Dane a poplatky	14	15	-1	-7,6%
Odpisy a opravné položky k DHM a DNM	193	185	7	3,7%
Zostatkové cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	2	2	-1	-44,9%
Opravné položky k pohľadávkam	-2	10	-12	n.e.
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	31	28	3	9,1%
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>758</b>	<b>749</b>	<b>9</b>	<b>1,1%</b>
<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>23</b>	<b>34</b>	<b>-11</b>	<b>-51,0%</b>
Výnosové úroky	23	34	-11	-51,0%
<b>Náklady z finančnej činnosti</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4,1</b>
Kurzové straty	0	0	0	n.e.
Ostatné náklady na finančnú činnosť	4	4	0	4,2
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>19</b>	<b>30</b>	<b>-12</b>	<b>60,0%</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>776</b>	<b>779</b>	<b>-3</b>	<b>-0,4%</b>
Daň z príjmov	205	178	27	13,2
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>571</b>	<b>601</b>	<b>-30</b>	<b>-5,3%</b>

### Výnosy a spotreba materiálu, energie

Do tržieb z predaja služieb a spotreby materiálu, energie bol zaúčtovaný dobropis od dodávateľa tepla - zúčtovanie ceny tepla za rok 2015 vo výške 161 tis. EUR, ktorý bol následne refakturovaný odberateľom.



### Služby

Zvýšenie súvisí s vyššími nákladmi na opravy a udržiavanie zariadení tepelného hospodárstva.

## Investície

Schválený investičný plán na rok 2016 bol vo výške 405 500 EUR. Skutočné investície boli vo výške 289 961 EUR. V rámci tepelného hospodárstva bola zakúpená plynová kotolňa na Bratislavskej ul. 53 tis. EUR, výmenníková stanica Zátvor II. (blok C) 31 tis. EUR a vybudovaná výmenníková stanica Zátvor (blok A+B) 33 tis. EUR.

Pre infraštruktúrny manažment aj z dôvodu novej činnosti - údržba zelene bola zakúpená nasledovná technika: kontajnerový nosič 79 tis. EUR, kosačka Husquarna Rider 11 tis. EUR, vozidlo Volkswagen CADDY 14 tis. EUR, 2 žacie stroje Kubota 33 tis. EUR.

Zostávajúce náklady na investície boli do modernizácie zariadení a na projektovú dokumentáciu pripravovaných akcií.

V priebehu roka schválilo Valné zhromaždenie viacero zmien investičných akcií.

Do nasledujúceho roku sa presunulo dokončenie investícií:

- realizačné projekty pre investičné akcie - PR, KOST OST Jasná a PR, KOST OST Linčianska 4
- OST - B02 - Obytný súbor Zátvor, Veterná ulica (blok A + B) - kolaudácia vo februári 2017
- PK BD ŽOS
- 1 ks Husquarna Rider
- Škoda Octavia

## VIII. PODSTATNÉ UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI

Po súvahovom dni nenastali žiadne dôležité udalosti, ktoré by mali podstatný vplyv na účtovnú závierku spoločnosti k 31. 12. 2016.

## 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 2016 spoločnosť dosiahla účtovný zisk vo výške 571.084,44 EUR. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

Rozdelenie výsledku hospodárenia	v EUR
5 % prídel do zákonného rezervného fondu	28 554,22
Výplata dividend vlastníkom spoločnosti	542 530,22
- 50 % pre Mesto Trnava	271 265,11
- 50 % pre STEFE SK, a.s.	271 265,11
Celkový výsledok hospodárenia	571 084,44

## XI. VÝSKUM A VÝVOJ

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

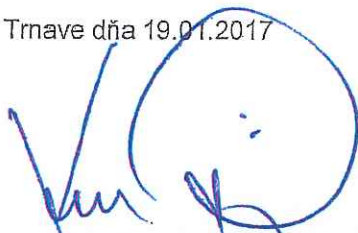
## XII. PRAVDEPODOBNÝ VÝVOJ A VÝHLAD DO ROKU 2017

Rok 2017 bude pre spoločnosť STEFE Trnava, s.r.o. v znamení postupujúcich zmien a investícií. Popri pokračovaní v "Štratégii rozvoja teplárstva v podmienkach STEFE Trnava, s.r.o.", sa zameriame na aktívne získavanie aj individuálnych tepelných zdrojov, obzvlášť, ak sú súčasťou výstavby nových objektov.

Na úseku Facility managementu budeme pokračovať v snahe zabezpečiť nárast počtu spravovaných bytov a objektov. Vieme, že napriek pomere veľkej konkurencii, je na trhu v tejto oblasti ešte stále značný potenciál.

Cieľom spoločnosti popri zachovaní a udržaní si obchodného potenciálu bude neustále zlepšovane pozitívneho image firmy. To sa budeme snažiť dosiahnuť vďaka kvalitnému poskytovaniu služieb ako aj prostredníctvom cielenej orientácie na zákazníka.

V Trnave dňa 19.01.2017



Ing. Ľubomír Kračovič  
Konateľ a generálny riaditeľ



Ing. Ondrej Borguľa  
Konateľ

### Prílohy výročnej správy

- Súvaha k 31.12.2016
- Výkaz ziskov a strát k 31.12.2016
- Poznámky k účtovnej závierke za rok 2016
- Správa nezávislého audítora