



**VÝROČNÁ SPRÁVA 2017**  
**STEFE Trnava, s.r.o.**

**Efektívna Ekologická Energia**

## I. PRÍHOVOR VEDENIA SPOLOČNOSTI

Vážené dámy, vážení páni,

k 31.12.2017 došlo k zmene vo vedení obchodnej spoločnosti. Svoje dlhoročné pôsobenie vo funkcii generálneho riaditeľa ukončil Ing. Ľubomír Krajčovič a nahradila ho JUDr. Ing. Eva Kolláriková, PhD., MBA.

V dozornej rade ukončil činnosť Ing. Miroslav Obšivaný a nahradil ho Ing. Juraj Bronček.

Vedenie spoločnosti reagovalo na aktuálnu situáciu na trhu s teplom v meste Trnava. Došlo k zmene stratégie spoločnosti tak, aby boli postupne obnovené všetky jestvujúce centrálné zdroje výroby tepla a odovzdávacie stanice, a aby sa postupne zrekonštruovali rozvody tepla. STEFE Trnava má snahu byť spoločnosťou, ktorej prioritou je zabezpečenie spoľahlivej a bezpečnej výroby a dodávky tepla za udržateľné ceny. Práve významné investície do technologických zariadení a rekonštrukcie zabezpečia, že sa nám podarí zastabilizovať úroveň ceny tepla a poskytovať pritom kvalitné plnenie v oblasti výroby tepla a TÚV.

Kvalita dodávaných produktov a služieb, komplexnosť poskytovaných služieb sú základné piliere, na ktorých budujeme svoje podnikanie. Cieľom je zachovať si pozíciu na trhu s teplom, byť synonymom spoľahlivosti a kvality v oblasti dodávky tepelnej energie pri dodržiavaní požiadaviek vyplývajúcich z legislatívy. Nástrojmi k dosiahnutiu cieľa sú kvalitná, plynulá a bezporuchová dodávka tepla, hospodárne prevádzkovanie výrobných zariadení, modernizácia technológií, minimálne zaťažovanie životného prostredia emisiami.

Poslaním energetického manažmentu je v jeho záujme z ekonomického hľadiska dosahovať čo najväčšiu hospodárnosť prevádzky tepelno-technických zariadení od efektívnej výroby tepla cez prenos až po obchodné miesto na päte objektu, pokiaľ možno s čo najmenšími tepelnými stratami na rozvodoch tepla. Dôležitým prvkom v budúcnosti je obnova existujúcich sietí, rozvíjanie vzťahov so zákazníkmi a udržiavanie on-line monitoringu zdrojov a zariadení.

Jednou z priorít spoločnosti je plniť všetky náročné ekologické kritériá na výrobu tepla, rešpektovať všetky právne predpisy v oblasti životného prostredia v súlade s ekologickou legislatívou. Nové projekty zameriame na modernizáciu technologického vybavenia kotolní a OST na báze ekologicky najlepších technológií, ktoré zabezpečia minimálnu záťaž pre životné prostredie a udržateľnú environmentálnu prognózu.

Správu bytov a nebytových priestorov spoločnosť vykonáva s maximálnou starostlivosťou s dôrazom na kvalitu a hospodárnosť. V oblasti správy máme ambíciu väčšieho nárastu s cieľom poskytovať profesionálne služby pre bývanie. Správu považujeme za prevažne organizačnú činnosť, ktorá má viesť k naplneniu všetkých požiadaviek na starostlivosť o spoločné časti bytového domu a o zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním bytu vo vlastníctve občana.

Naďalej budeme rozvíjať novú akvizíciu údržby zelene a tiež rokmi overenú údržbu ciest a chodníkov.

Základnou stratégiou spoločnosti naďalej zostáva cieľ: Poskytovať kvalitné služby za udržateľné ceny s maximálnou spokojnosťou zákazníkov a klientov, ale aj spoločníkov obchodnej spoločnosti.

JUDr. Ing. Eva Kolláriková, PhD., MBA, Ing. Ondrej Borguľa, konatelia spoločnosti

## II. VŠEOBECNÉ HOSPODÁRSKE A POLITICKÉ PROSTREDIE

### Nad'alej vysoký hospodársky rast

V analýze hospodárskeho prostredia na Slovensku sa ukazuje, že sa rozhodujúce indikátory v minulom roku veľmi dobre vyvíjali.

Slovenská ekonomika vzrástla v roku 2017 o 3,4 %. Slovensko tak nad'alej patrilo k špičke eurozóny. Vďaka sezónnym vplyvom bola celková miera nezamestnanosti v júni len na úrovni 8,1 %, evidovaná nezamestnanosť dosahovala celkove len 6,9 %. Inflácia stúpla najmä v dôsledku vývoja cien surovín, a to o 1,3 %.

### Nezamestnanosť a mzdy

Klesajúca nezamestnanosť a nedostatok odborníkov môže v budúcnosti vytvárať tlak na zvyšovanie miezd. V júni došlo po prvýkrát k štrajku robotníkov v bratislavskom závode Volkswagen, ktorý je pre Slovensko veľmi dôležitý. Štrajk sa skončil po šiestich dňoch zvýšením miezd v troch krokoch do novembra 2018 celkovo o 14,2 %, jednorazovou odmenou 500 eur a jedným dodatočným dňom dovolenky. V celoštátnom priemere možno očakávať rast miezd o cca 7 %. Aj štátom stanovovaná minimálna mzda by mala najneskôr do roku 2019 stúpnuť zo súčasných 435 eur na 500 eur.

## III. ENERGETICKÉ A REGULAČNÉ PROSTREDIE

Začiatok roku 2017 sa niesol v cenovom „chaose“ pri stanovení cien elektriny, plynu a vody. Zverejnené ceny pre rok 2017 napadla politicky opozícia, potom aj koalícia i občania, nakoľko došlo k neprimeranému zvýšeniu týchto cien. Po zásahu premiéra odstúpil v januári 2017 z funkcie predseda regulačného Úradu p. Holjenčik a ÚRSO vrátilo späť ceny energií na úroveň roku 2016. Tieto problémy sa nedotkli cien tepla, nakoľko tie ostali stále na úrovni roka 2016.

Následne bol pripravený legislatívny návrh zo strany vlády Slovenskej republiky na novelu zákona 250/2012 Z. z o regulácii v sieťových odvetviach tak, aby vláda mohla priamo menovať predsedu ÚRSO (doteraz bolo menovanie predsedu v kompetencii prezidenta), čím sa oddelila funkcia predsedu regulačného úradu a predsedu regulačnej rady a prezident menuje už len členov regulačnej rady. Tento návrh novely bol v máji 2017 v NR SR schválený. Samotná novela je však napadnutá na Ústavnom súde SR.

V súlade so schválenou novelou bol vládou menovaný do funkcie predsedu ÚRSO od 25.7.2017 p. Jahnátek.

Dôležitým bolo v tejto novele schválenie aj pre oblasť tepelnej energetiky, že pri návrhu cien tepla musíme predkladať aj analýzu dopadov cien tepla na odberateľov. Dodnes k tomu nie je zo strany ÚRSO žiadne usmernenie, ako má takáto dopadová štúdia vyzeráť.

Ďalšou dôležitou oblasťou bol návrh ÚRSO na vyhlášku pre ceny tepla pre rok 2018, ktorú ÚRSO predložilo priamo do medzirezortného pripomienkovania v júni 2017. K návrhu boli vznesené zásadné pripomienky (navrhnuté taxatívne krátenie zisku, neriešenie špičkovej ceny tepla, neprimeraná limitácia oprávnených fixných nákladov – najmä z pohľadu potrebných investícií na dosiahnutie úloh smernice EÚ o energetickej efektívnosti, neriešenie dlhodobu potreby zvýšenia kalkulačnej položky „3.3“ so zohľadnením skutočného nárastu miezd a pod). Po rozporovom konaní bola vyhláška stiahnutá a pre rok 2018 zostala v platnosti dovtedy platná vyhláška.

V súčasnej dobe ÚRSO už pripravuje novú vyhlášku o cenách tepla pre rok 2019, ktorú budeme pozorne sledovať a pripomienkovať.

V decembri 2016 minister hospodárstva v súlade s legislatívnym plánom vlády Slovenskej republiky rozhodol, že sa nebude pripravovať novela zákona o tepelnej

energetike, ale pripraví sa úplne nový zákon. Ministerstvo hospodárstva SR ustanovilo expertnú komisiu na prípravu zákona, s ktorou spolupracujeme a predkladáme iniciatívne návrhy na riešenia.

Návrh nového zákona by mal byť hotový do mája 2018.

Okrem týchto zásadných oblastí sme sledovali a pripomienkovali v roku 2017 prostredníctvom SZVT pripravované novely vyhlášok, najmä v súvislosti s aproximáciou európskej legislatívy do národného práva. Môžeme konštatovať, že podstatné naše pripomienky a návrhy v spolupráci so SZVT boli v legislatívnom procese akceptované.

#### **IV. TRH A OBCHODNÝ ROZVOJ**

V oblasti zásobovania teplom má spoločnosť silnú pozíciu v Trnave, hlavne v segmente privátnych zákazníkov. Výnosy z výroby a distribúcie tepla majú klesajúcu tendenciu s poukazom na nižšiu potrebu tepelnej energie jednak z dôvodu komplexnej obnovy bytových domov a nebytových priestorov, ako i realizáciou optimalizačných technológií, najmä pomerových meračov a rozdeľovačov tepla. Spoločnosť sa musí prispôsobiť tomuto trendu a v rámci modernizácie aplikovať tie najúčinnšie technológie s dôsledkom racionálnej a hospodárnej výroby a distribúcie tepla.

V oblasti Facility manažmentu je spoločnosť stabilná a je jedným z dominantných správcov bytov v meste Trnava. V tieto oblasti spoločnosť plánuje zabezpečovať aj novú akvizíciu a to facility manažment budov, t.j. administratívnych budov a iných celkov nehnuteľností. Je to nová výzva, zahŕňa aj činnosti, ktoré teraz spoločnosť nevykonávala. V priebehu roka 2018 bude pracovať na organizačnom zabezpečení novej akvizície v podobe projektového vypracovania. Službu bude v budúcich rokoch ponúkať aj mimo mesta Trnava.

#### **V. EKOLÓGIA**

Činnosť spoločnosti je ekologická, vykonáva sa za dodržiavania ekologických predpisov a právnych ustanovení o ekológii.

Pri dodávke tepla sa vo významnej miere využívajú dodávky média od Trnavskej teplárenskej spoločnosti na primárnom okruhu, čím sa nevytvárajú emisie a iné environmentálne záťažové životného prostredia. Kotelne sú vybavené moderným technologickým zariadením šetriacim životné prostredie.

V rámci správy budov, aj keď to nie je primárnou povinnosťou správcu, spoločnosť dohliada na dodržiavanie štandardov v rámci odpadového hospodárstva, na separáciu komunálneho odpadu a na údržbu stojísk na uskladnenie komunálneho odpadu.

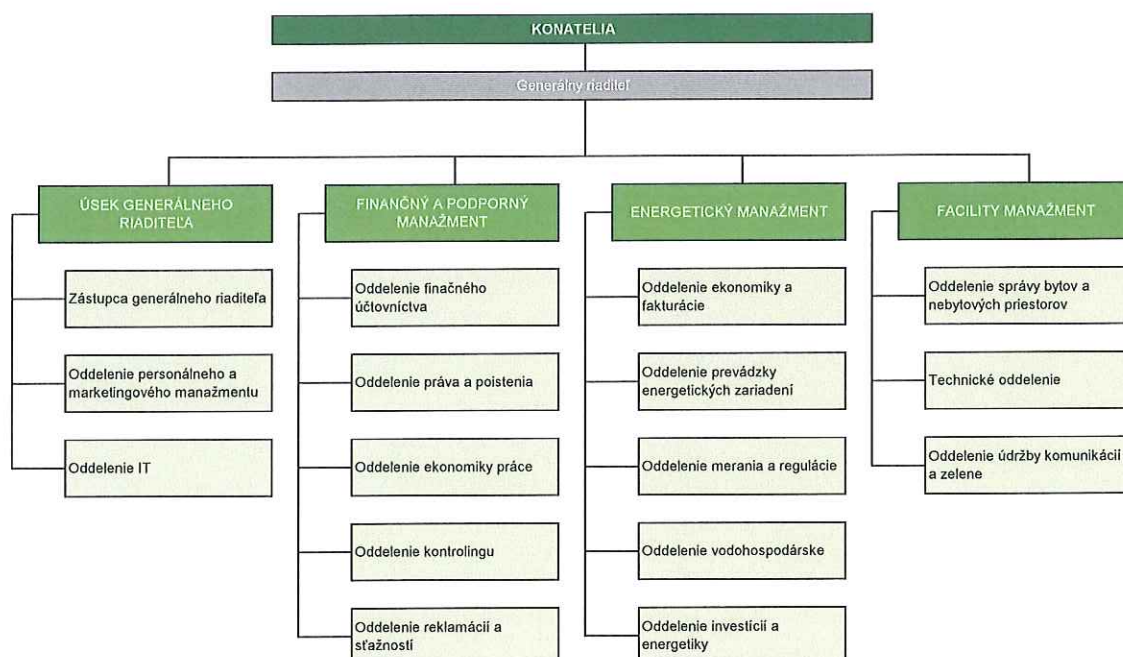
Spoločnosť prevádzkuje fotovoltaické panely na ekologickú výrobu elektrickej energie a tým je v rámci vlastného administratívneho sídla sebestačná. V roku 2018 zakúpi už objednané dva elektromobily VW e-up, čím prispeje k zníženej ekologickej záťaži spôsobenej emisiami výfukových plynov.

Zároveň spoločnosť dosiahne tzv. zelený okruh, t.j. používanie elektromobilov a ich dobíjanie z fotovoltaických zdrojov.

## VI. ORGANIZAČNÝ A PERSONÁLNY ROZVOJ

Stav zamestnancov k 31.12.2017 bol 98.

Organizačná štruktúra spoločnosti k 31.12.2017 je nasledovná:



## VII. PRIEBEH OBCHODOVANIA

### Energetický manažment

Pokles predaja tepla oproti plánu o 1 284 MWh je v dôsledku zateplovania zásobovaných objektov, vyregulovania vnútorných rozvodov TÚV u odberateľov ako aj osádzaním PRVN na vykurovacie telesá. V roku 2017 sme v porovnaní s rokom 2016 v predaji tepla zaznamenali pokles o 1,5 %, aj napriek chladnejšiemu počasiu o 3,2 %.

Plánovaný predaj elektrickej energie za rok 2017 sa podarilo prekročiť o 5% z dôvodu vyššieho počtu slnečných dní.

Údaje o výkone (porovnanie plán/skutočnosť)

[v MWh]

ÚDAJE O VÝKONE	HP 2017 31.12.2017	Skutočnosť 2017 31.12.2017
predaj tepla	122 207	120 924
predaj tepla z vlastnej výroby	700	428
predaj tepla z nakupovaného tepla	121 507	120 496
elektrická energia	26	27

### Facility Management

V oblasti výkonu správy bytov došlo v roku 2017 celkom k udržaniu počtu spravovaných bytov. Celkovo spoločnosť spravuje k 31.12.2017 spolu 6 647 bytov.

V správe nebytových priestorov došlo k odpredaju 1 NP a jednej garáže vo vlastníctve mesta Trnava. Celková plocha spravovaných nebytových priestorov k 31.12.2017 predstavuje 165 090 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 2017 sme zabezpečili 11 komerčných úverov a 10 úverov cez ŠFRB.

V rámci infraštruktúrneho manažmentu sme v roku 2017 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>.

## Výkazy

SÚVAHA (v tis. EUR)	Medziročné porovnanie			
	Skutočnosť 2017	Skutočnosť 2016	± TEUR	± %
<b>Neobežný majetok</b>	<b>3 739</b>	<b>3 429</b>	<b>309</b>	<b>8,3</b>
Dlhodobý nehmotný majetok	2	2	-1	-50,8
Dlhodobý hmotný majetok	3 737	3 427	310	8,3
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0	-
<b>Obežný majetok</b>	<b>4 273</b>	<b>4 595</b>	<b>-321</b>	<b>-7,5</b>
Zásoby	31	27	4	12,9
Pohľadávky	1 455	1 449	5	0,4
Finančné účty	2 788	3 119	-331	-11,9
<b>Časové rozlíšenie aktívne</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>-2</b>	<b>-24</b>
<b>AKTÍVA</b>	<b>8 019</b>	<b>8 033</b>	<b>-14</b>	<b>-0,2</b>
<b>Vlastný kapitál</b>	<b>5 796</b>	<b>5 803</b>	<b>-7</b>	<b>-0,1</b>
Základný kapitál	4 968	4 968	0	0,0
Fondy zo zisku	258	264	-6	-2,3
Súvahový zisk / strata	570	571	-1	-0,3
<b>Rezervy</b>	<b>957</b>	<b>909</b>	<b>48</b>	<b>5,0</b>
<b>Závazky</b>	<b>1 267</b>	<b>1 322</b>	<b>-55</b>	<b>-4,3</b>
<b>Časové rozlíšenie pasívne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>PASÍVA</b>	<b>8 019</b>	<b>8 033</b>	<b>-14</b>	<b>-0,2</b>

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT (tis. EUR)	Skutočnosť 2017	Skutočnosť 2016	± TEUR	± %
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>10 198</b>	<b>10 425</b>	<b>-228</b>	<b>-2,2%</b>
Tržby za vlastné výrobky	14	0	14	100,0%
Tržby z predaja služieb	10 119	10 388	-269	-2,7%
Aktivácia	56	23	33	58,4%
Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	2	4	-3	-185,4%
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	7	10	-3	-36,6%
<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>9 460</b>	<b>9 668</b>	<b>-207</b>	<b>-2,2%</b>
Spotreba materiálu, energie	6 531	6 790	-259	-4,0%
Opravné položky k zásobám	0	-1	1	-
Služby	931	995	-64	-6,8%
Osobné náklady	1 748	1 647	101	5,8%
Dane a poplatky	14	14	1	4,0%
Odpisy a opravné položky k DHM a DNM	204	193	12	5,8%
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	1	2	0	-22,7%
Opravné položky k pohľadávkam	-2	-2	0	-21,3%
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	33	31	2	7,0%
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>737</b>	<b>758</b>	<b>-20</b>	<b>-2,7%</b>
<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>7</b>	<b>23</b>	<b>-15</b>	<b>-210,1%</b>
Výnosové úroky	7	23	-15	-2,1
<b>Náklady z finančnej činnosti</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0,2</b>
Ostatné náklady na finančnú činnosť	5	4	1	0,2
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>2</b>	<b>19</b>	<b>-16</b>	<b>-</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>739</b>	<b>776</b>	<b>-37</b>	<b>-5,0%</b>
Daň z príjmov	170	205	-35	-0,2
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>570</b>	<b>571</b>	<b>-1</b>	<b>-0,3%</b>

### Tržby z predaja vlastných výrobkov

Do tržieb z predaja vlastných výrobkov boli na základe odporúčania auditu účtované tržby z predaja elektrickej energie.



### Investície

Schválený investičný plán na rok 2017 bol vo výške 739 tis. EUR. Skutočné investície boli vo výške 514 tis. EUR.

Investičný plán pre rok 2017 bol doplnený o novú investíciu:

- PK BD Nevádzova

Z roku 2016 bolo presunutú dokončenie investícií:

- OST - B02 - Obytný súbor Zátvor, Veterná ulica (blok A + B)
- OST - B02 - Obytný súbor Zátvor, Veterná ulica (blok C)
- PK BD ŽOS

Rozpracované investície, ktoré budú zaradené v roku 2018

- OST - B04 - Obytný súbor Zátvor, Veterná ulica (blok A + B)
- OST - B04 - Obytný súbor Zátvor, Veterná ulica (blok C)
- PK BD Nevádzova

Investície do energetického hospodárstva sú financované zo schváleného úveru, jeho načerpanie sa predpokladá v apríli 2018.

Pre zlepšovanie kvality poskytovaných služieb v infraštruktúrnom manažmente a v oblasti údržby zelene bol obstaraný pracovný stroj AEBI MT 720 so sypačom Gileta, šípovou radlicou a valcovou kefou a žacie zariadenie Rider P 525 D, s rozmetadlom, a snehovou radlicou.

### 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. 2017.

## 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 2017 spoločnosť dosiahla účtovný zisk vo výške 569.631,19 EUR. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

Rozdelenie výsledku hospodárenia	v EUR
5 % prídel do zákonného rezervného fondu	28 481,56
Výplata dividend vlastníkom spoločnosti	541 149,63
- 50 % pre Mesto Trnava	270 574,82
- 50 % pre STEFE SK, a.s.	270 574,82
Celkový výsledok hospodárenia	569 631,19

## XI. VÝSKUM A VÝVOJ

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

## XII. PRAVDEPODOBNÝ VÝVOJ A VÝHLAD DO ROKU 2018

Rok 2018 bude pre spoločnosť STEFE Trnava s.r.o. v znamení stratégie spoločnosti, ktorú prijalo vedenie spoločnosti v januári 2018. Popri plnení tejto koncepcie rozvoja výroby tepla sa zameriame na aktívne získavanie aj individuálnych tepelných zdrojov, obzvlášť, ak sú súčasťou výstavby nových objektov.


Na úseku Facility manažmentu sa zameriame na poskytovanie inžinierskej činnosti pre externých odberateľov, na vypracovanie projektu pre činnosť Facility manažmentu budov. Budeme naďalej pokračovať v získavaní nových zákazníkov. V tejto oblasti máme veľký potenciál, musíme však byť konkurencieschopní vo všetkých oblastiach. Naďalej treba túto činnosť rozširovať o zaujímavé služby a nové technológie.

V oblasti údržby zelene sa spoločnosť bude pripravovať na ďalšie rozšírenie formou vstupu do verejnej súťaže vyhlásenej Mestom Trnava.

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 cieľenej orientácie na zákazníka.

V Trnave dňa 19.01.2018

  
.....  
JUDr. Ing. Eva Kolláriková, PhD., MBA  
Konateľka a generálna riaditeľka

  
.....  
Ing. Ondrej Borguľa  
Konateľ

## **Prílohy výročnej správy**

- Súvaha k 31.12.2017
- Výkaz ziskov a strát k 31.12.2017
- Poznámky k účtovnej závierke za rok 2017
- Správa nezávislého audítora