



VÝROČNÁ SPRÁVA 2018

STEFE Trnava, s.r.o.

Efektívna Ekologická Energia

I. PRÍHOVOR VEDENIA SPOLOČNOSTI

Vážené dámy, vážení páni,

po zmene stratégie spoločnosti v energetickom manažmente v roku 2018 došlo aj k zmene plánu investícií. V roku 2018 sa vykonali nové investície a to na komplexe Arboria a tiež na novom bytovom dome Nevádzová. Rekonštruovali sa menšie OST napríklad na Študentskej ulici tak, aby vyše 20 ročné technológie boli nahradené modernými účinnejšími a úspornejšími technológiami. V uplynulom roku sa z dôvodu absencie projektov na rozvody, ktoré sú časovo náročnejšie ako napríklad projekty na OST, nevykonávali rekonštrukcie väčších tepelných zdrojov vrátane jednotlivých okruhov rozvodov. Napriek tomu sa podarilo dosiahnuť taký objem investícií, aby sa dosiahol súlad medzi úrovňou ceny tepla, modernizáciou technológií a udržaním hodnoty podniku.

Spoločnosť naďalej plní náročné ekologické kritériá na výrobu tepla pri súbežnom rešpektovaní všetkých právnych predpisov z oblasti životného prostredia. Nové projekty sú zamerané na modernizáciu technologického vybavenia kotolní a OST na báze ekologicky najlepších technológií, ktoré zabezpečia minimálnu záťaž pre životné prostredie a udržateľnú environmentálnu prognózu.

V oblasti služieb, konkrétne výkonu správy, spoločnosť poskytuje službu pre ďalšie domy, aj novostavby s novými technologickými prvkami. Napríklad sú to parkovacie autozakladače, spoločnosť sa pripravuje na akvizíciu správy bytového domu s dodávkou chladu. Tým rozšíri komplexnosť služieb v oblasti výkonu správy bytov.

Naďalej budeme rozvíjať aktivity v oblasti zelene a údržby komunikácií 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

V roku 2018 pokračovalo zrýchlené tempo rastu slovenskej ekonomiky. Nárast hrubého domáceho produktu (HDP) sa predpokladá na úrovni 4,1 percent.

Najmä export osobných automobilov sa postaral o pretrvávajúcu vysokú dynamiku. Aj rastúce investície štátu a spoločností, ako aj vyššie mzdy vo verejnej službe a v súkromnom sektore poháňali konjunktúru. Miera zamestnanosti smerovala mesiac čo mesiac k novým rekordným hodnotám.

Rast sa, prirodzene, nedeje bez rizík. Nárast cien sa zrýchlil v roku 2018 na 2,5 percent a na významných zahraničných trhoch narastá nebezpečenstvo recesie. Neisté sú aj následky brexitu, pretože Spojené kráľovstvo je pre slovenské firmy piatou najdôležitejšou exportnou krajinou.

Slovensko je viac než iné krajiny v Európe ohrozené demografickou transformáciou. Podľa správy Európskej únie (EÚ) o starnutí obyvateľstva (ageing report) klesne počet obyvateľov v produktívnom veku do roku 2030 o takmer 280.000 osôb. Už teraz je nedostatok personálu rozhodujúcou prekážkou v raste. Produktivita v podnikoch musí preto rásť a administratívne zaťaženie, často nadmerné, musí klesnúť.

Rok 2018 bol na Slovensku rokom komunálnych volieb. Vplyvom udalostí z priebehu roka a stúpajúcou nespokojnosťou občanov s výkonom politickej moci, boli tieto očakávané s napätím a priniesli mnohé zmeny. Okrem Bratislavy, kde už štandardne ľudia volia liberálnejších kandidátov, nastali zásadne zmeny na postoch primátora v Nitre, Žiline, Košiciach, kde sa do čela mestského zastupiteľstva dostali kandidáti predstavujúci zmenu, ktorí reprezentovali široké politické spektrum alebo išli do volieb ako nezávislí. Pre nás dôležitých krajských mestách (Banská Bystrica, Trnava) si udržali posty predošli primátori. Výsledky komunálnych volieb môžeme vnímať ako pozitívne pre náš ďalší rozvoj a prehĺbovanie vzťahov na miestnej úrovni.

Z celoslovenského hľadiska bol rok 2018 náročný, najmä z hľadiska testovania demokratických princípov a povahy nášho štátu. Práca polície, prokuratúry a súdov bola ako nikdy pred tým pod veľkým drobnohľadom verejnosti. Počas roka bolo možné badať postupný ústup moci vládnej strany a narušenie do vtedy pevných koalíčných dohôd. Zmena klímy prispela aj k postupnému stiahnutiu sa finančne silných podnikateľov s väzbami na vládne strany predchádzajúcich období zo svojich aktivít na území Slovenska.

Aktuálne zmeny v politickej situácii a celková atmosféra v spoločnosti dáva nádej na opätovné nasmerovanie Slovenska ku demokracii, stabilizácii ekonomického prostredia, ako aj k zvýšeniu transparentnosti vo všetkých úrovniach výkonu štátnej moci.

III. ENERGETICKÉ A REGULAČNÉ PROSTREDIE

Priebeh roku 2018 bol z pohľadu energetiky na Slovensku zaujímavý a zlomový z 2 dôvodov. Znamenal definitívny koniec obdobia nízkych cien energií, ktorými boli poznačené posledné roky a schválením pre energetiku očakávaného a dôležitého zákona o podpore obnoviteľných zdrojov energie a vysokoúčinnej kombinovanej výroby.

Strategické rozhodnutie Nemecka o odchode od atómovej energie a takisto predpokladaným postupným odchodom od výroby energie z uhlia spôsobili tlak na ceny emisných povoleniek. Ich masový nákup zo strany veľkých energetických podnikov, ako aj čiastočne nákupy zo strany špekulantov, vyhnali ceny povoleniek z cenovej úrovne pod 10 EUR/t až na úroveň nad 25 EUR/t. Uvedený nárast cien emisných povoleniek dominovým efektom vytvoril tlak na ceny elektrickej energie a zemného plynu, ktorých ceny následne vzrástli o viac ako 50%. Tým sa vytvoril základ nielen pre výrazný nárast cien tepelnej

energie pre rok 2019, ktorý sa potvrdil schválením cien tepla zo strany ÚRSO, ale už čiastočne v roku 2018, kde spoločnosti, najmä štátne teplárne, ktoré vyprodukujú veľké množstvá CO₂ a nakupujú emisné povolenky, boli nútené zvýšiť ceny tepla od jesene 2018.

Významným momentom pre slovenskú energetiku a jej regulačné prostredie bolo po 2 rokoch príprav, schválenie zákona č. 309/2019 o podpore obnoviteľných zdrojov energie a vysokoúčinnnej kombinovanej výroby. Uvedeným zákonom sa pre obdobie nasledujúcich 15 rokov zadefinoval stabilný regulačný a podporný rámec pre výrobu elektriky, a tým vytvoril pre energetické podniky podmienky na naplánovanie a realizáciu investícií do rekonštrukcií a modernizácií ich energetických zariadení. A nielen to. Takisto sa vytvorili základné podmienky pre zrušenie STOP stavu pripájania nových zariadení na výrobu elektrickej energie, čím sa umožní, síce štátom regulovaný, rozvoj v tejto oblasti.

Ďalšou dôležitou oblasťou bol návrh ÚRSO na vyhlášku pre ceny tepla pre rok 2019. Jedným z jej najvýznamnejších prvkov bola úprava limitov regulovanej zložky fixných nákladov, ktorá konečne aspoň čiastočne reflektovala nárasty miezd a odvodového zaťaženia v slovenskom hospodárstve.

Okrem týchto zásadných oblastí sme sledovali a pripomienkovali v roku 2018 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 v Trnave významnú pozíciu. Preto aj naďalej získava nové akvizície v podobe budovania tepelných zdrojov, a to buď OST alebo kotolní.

Napriek budovaniu nových zdrojov majú výnosy z výroby tepla klesajúcu tendenciu. Predpokladáme však v ďalších rokoch stabilizáciu úrovne výnosov, kde spotreba tepla po zavedení všetkých racionalizačných opatrení ako je zatepľovanie obytných domov, hydraulické vyregulovanie tepelných sústav, osadení pomerových meračov na vykurovacie telesá by mala zostať na konštantnej úrovni.

V oblasti správy budov spoločnosť podporuje zavedenie moderných technológií, hlavne meranie spotreby médií s diaľkovým odpočtom a minimalizáciou nutnosti vstupu do bytov a nebytových priestorov.

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. Kotolne 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.

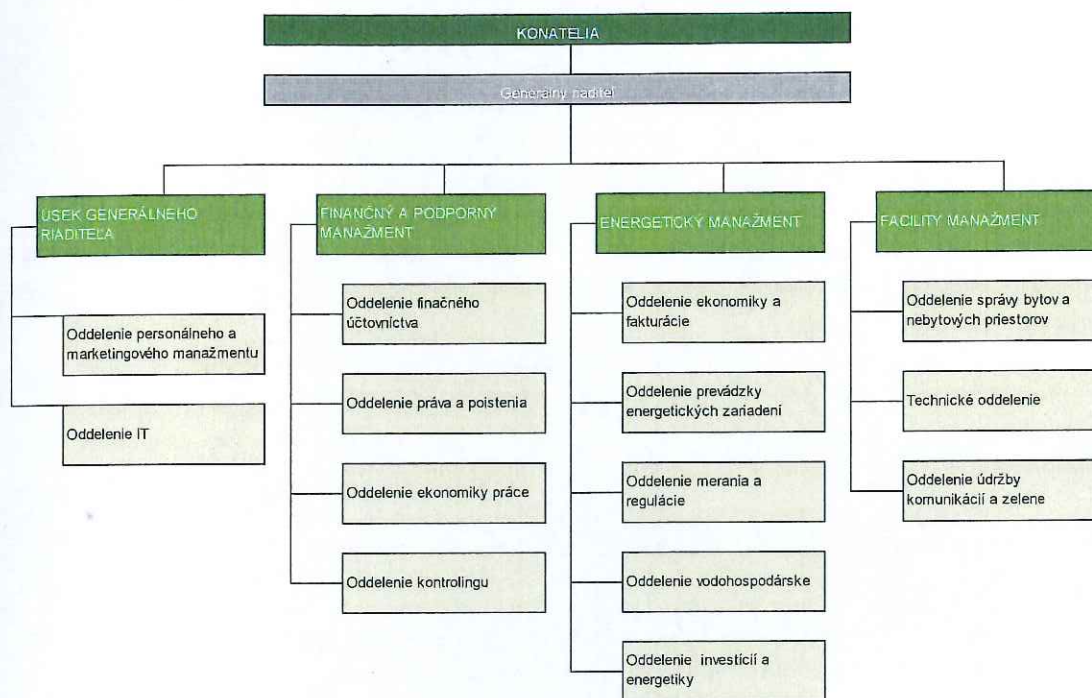
Spoločnosť prevádzkuje fotovoltické panely na ekologickú výrobu elektrickej energie a tým je v rámci vlastného administratívneho sídla sebestačná. V roku 2018 zakúpila dva elektromobily VW e-up, čím prispieva k zníženej ekologickej záťaži spôsobenej emisiami výfukových plynov.

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

VI. ORGANIZAČNÝ A PERSONÁLNY ROZVOJ

Stav zamestnancov k 31.12.2018 bol 87.

Organizačná štruktúra spoločnosti k 31.12.2018 je nasledovná:



VII. PRIEBEH OBCHODOVANIA

Energetický manažment

Pokles predaja tepla oproti plánu o takmer 10 tis. MWh je v dôsledku teplejšieho počasia o 3,2% dennostupňov oproti predpokladu, neskoršiemu zaraďovaniu investícií oproti plánu, zatepľovania zásobovaných objektov, vyregulovania vnútorných rozvodov TÚV u odberateľov ako aj osádzaním PRVN na vykurovacie telesá. Aj keď počasie v roku 2018 bolo v porovnaní s rokom 2017 chladnejšie o 10,6 % dennostupňov, v roku 2018 sme v porovnaní s rokom 2017 v predaji tepla zaznamenali pokles o 7,9 %. Bolo to vďaka zaradeniu nových odberateľov tepla.

Plánovaný predaj elektrickej energie za rok 2018 sa podarilo prekročiť o 5% z dôvodu vyššieho počtu slnečných dní.

Údaje o výkone (porovnanie plán/skutočnosť)

[v MWh]

ÚDAJE O VÝKONE	HP 2018 31.12.2018	Skutočnosť 2018 31.12.2018
predaj tepla	121 071	111 344
predaj tepla z vlastnej výroby	718	617
predaj tepla z nakupovaného tepla	120 353	110 726
elektrická energia	26	27

Facility Management

V oblasti výkonu správy bytov sa nám v roku 2018 podarilo získať do správy 8 nových bytových domov s celkovým počtom 144 bytov. Celkovo spoločnosť spravuje k 31.12.2018

spolu 6 700 bytov.

V správe nebytových priestorov došlo k ukončeniu výkonu správy u 8 materských škôl a 2NP vo vlastníctve mesta Trnava. Celková plocha spravovaných nebytových priestorov k 31.12.2018 predstavuje 134 733 m² (z toho je 9 346 m² v osobnom vlastníctve).

Pre bytové domy v správe zabezpečujeme komplexnú obnovu bytových domov, vrátane administrácie finančných zdrojov. V roku 2018 sme zabezpečili 3 komerčné úvery a 7 úverov cez ŠFRB.

V rámci infraštruktúrneho manažmentu sme v roku 2018 vykonávali údržbu a zimné čistenie 126 km ciest, 106 km chodníkov a 83 tis. m² parkovacích plôch. V rámci údržby zelene vykonávame kosenie trávnikov vyhrabávanie a zhrabávanie lístia na ploche cca 420 tis.m².

Výkazy

SÚVAHA (v tis. EUR)	Medziročné porovnanie			
	Skutočnosť 2018	Skutočnosť 2017	± TEUR	± %
Neobežný majetok	4 023	3 739	285	7,1
Dlhodobý nehmotný majetok	1	2	-1	-103,3
Dlhodobý hmotný majetok	4 023	3 737	285	7,1
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0	-
Obežný majetok	3 900	4 273	-374	-9,6
Zásoby	32	31	1	3,5
Pohľadávky	1 487	1 455	32	2,2
Finančné účty	2 381	2 788	-407	-17,1
Casové rozlíšenie aktívne	22	7	15	66
AKTIVA	7 945	8 019	-74	-0,9
Vlastný kapitál	5 797	5 796	1	0,0
Základný kapitál	4 968	4 968	0	0,0
Fondy zo zisku	287	258	28	9,9
Súvahový zisk / strata	543	570	-27	-5,0
Rezervy	738	957	-218	-29,5
Závazky	1 400	1 267	133	9,5
Casové rozlíšenie pasívne	9	0	9	100
PASIVA	7 945	8 019	-74	-0,9

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT (tis. EUR)	Skutočnosť 2018	Skutočnosť 2017	± TEUR	± %
Výnosy z hospodárskej činnosti	10 537	10 198	339	3,2%
Tržby za vlastné výrobky	14	14	0	-2,5%
Tržby z predaja služieb	10 440	10 119	322	3,1%
Aktivácia	54	56	-2	-3,2%
Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	11	2	9	85,4%
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	18	7	11	60,1%
Náklady na hospodársku činnosť	9 865	9 460	404	4,1%
Spotreba materiálu, energie	6 677	6 531	146	2,2%
Opravné položky k zásobám	-13	0	-13	-100,0%
Služby	1 132	931	202	17,8%
Osobné náklady	1 752	1 748	4	0,2%
Dane a poplatky	14	14	0	-3,0%
Odpisy a opravné položky k DHM a DNM	240	204	36	14,9%
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	8	1	7	85,0%
Opravné položky k pohľadávkam	0	-2	2	410,5%
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	54	33	21	39,2%
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	672	737	-65	-9,7%
Výnosy z finančnej činnosti	6	7	-1	-18,4%
Náklady z finančnej činnosti	11	5	6	0,5
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-5	2	-7	-142,3%
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	667	739	-72	-10,8%
Daň z príjmov	125	170	-45	-0,4
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	543	570	-27	-5,0%

Tržby z predaja vlastných výrobkov

V tejto položke sú účtované tržby z predaja elektrickej energie.

Tržby z predaja služieb

Nosný podiel na tržbách dosahujú tržby za teplo vo výške 8,73 mil EUR. Tržby za výkon správy (vlastnícke byty a správa mestského majetku) boli vo výške 950 tis. EUR, čistenie komunikácií a údržba zelene dosiahli 683 tis. EUR.



Investície

Schválený investičný plán na rok 2018 bol vo výške 401 tis. EUR. Skutočné investície boli vo výške 526 tis. EUR.

Investičný plán pre rok 2018 bol doplnený o nové investície:

OST Študentská A- 50 tis. EUR

OST Študentská B- 52,5 tis. EUR

OST Športová hala Slávia- 3 tis. EUR

OST Rovná bazén- 3,5 tis. EUR

Projekty na modernizáciu v roku 2019- 55 tis. EUR

Došlo k zníženiu investičnej sumy pri nasledovných investíciách:

PK BD Nevädzova - 2 etapa (52kW)- plán 103 tis. EUR, skutočnosť 94 tis. EUR

Sociálne centrum Čajkovského- z 54 tis. EUR na 0 EUR - zatiaľ sa nerealizovalo

OST ARBORIA B06 A, B+C- plán 123 tis. EUR, investícia zatiaľ 70 tis. EUR, ešte nebola zaradená.

Okruh Jupiter2- 2x KOST. (DSS, SOŠ Bl. Laury) plán 51 tis. EUR, skutočnosť 26,5 tis. EUR, dokončenie v budúcom roku.

Investície do energetického hospodárstva sú financované zo schváleného úveru, jeho načerpanie sa predpokladá v marci 2019.

Ako obnova vozového parku a nahradenie operatívneho lízingu boli obstarané 4 osobné vozidlá, z toho 2 elektromobily. Pre ich nabíjanie bola v areáli sídla spoločnosti vybudovaná nabíjacia stanica, tzv. zelený okruh z fotovoltaických panelov. Pre obsluhu a údržbu výmenníkových staníc boli obstarané 2 úžitkové vozidlá s úložným priestorom. Celkovo bolo do vozidiel investovaných 98 tis. EUR. Pre zlepšovanie kvality poskytovaných služieb v infraštruktúrnom manažmente a v oblasti údržby zelene boli obstarané 2 traktory v hodnote 55 tis. EUR (nebolo zahrnuté v pôvodnom investičnom pláne).

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. 2018.

IX. MAJETKOVÉ ÚČASTI

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

X. NÁVRH NA POUŽITIE ZISKU

V roku 2018 spoločnosť dosiahla účtovný zisk vo výške 542 525,45 EUR. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

Rozdelenie výsledku hospodárenia	v EUR
5 % prídel do zákonného rezervného fondu	27 126,27
Výplata dividend vlastníkom spoločnosti	515 399,18
- 50 % pre Mesto Trnava	257 699,59
- 50 % pre STEFE SK, a.s.	257 699,59
Celkový výsledok hospodárenia	542 525,45

XI. PRAVDEPODOBNÝ VÝVOJ A VÝHL'AD DO ROKU 2019

V roku 2019 bude spoločnosť STEFE Trnava, s.r.o aj naďalej pokračovať v zahájenej energetickej stratégii. Pri plnení koncepcie rozvoja výroby tepla sa bude naďalej zameriavať na získavanie nových akvizícií, a to budovania či kúpy individuálnych tepelných zdrojov.


Na úseku facility manažmentu budeme pokračovať v úspešnom trende získavania nových zákazníkov. Naďalej budeme túto činnosť rozširovať o nové služby s podporou nových technológií.

XII. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

Spoločnosť v priebehu roka 2018 nevynakladala žiadne náklady na výskum a vývoj.

V Trnave dňa 21.01.2019


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


.....
Ing. Ondrej Borguľa
Konateľ

Prílohy výročnej správy

- Súvaha k 31.12.2018
- Výkaz ziskov a strát k 31.12.2018
- Poznámky k účtovnej závierke za rok 2018
- Správa nezávislého audítora