



VÝROČNÁ SPRÁVA 2019
STEFE Trnava, s.r.o.

Efektívna Ekologická Energia

I. PRÍHOVOR VEDENIA SPOLOČNOSTI

Vážené dámy, vážení páni,

spoločnosť aj v roku 2019 pokračovala v realizácii zahájenej energetickej stratégie tak, aby sa dosiahla energetická ale aj environmentálna udržateľnosť spoločnosti na minimálne najbližších 15 rokov. V roku 2018 sme pripravili realizáciu investícií na uplynulý rok 2019. Inžinierska činnosť bola veľmi rozsiahla a v spoločnosti sa po dlhých rokoch vykonávala v takomto rozsahu prvýkrát. Projektová činnosť bola zvládnutá v požadovaných termínoch. Bolo potrebné uzatvoriť s vlastníkom pozemkov pod rozvodmi Zmluvy o vecnom bremene, čo podliehalo náročnej administratívno-právnej ceste. Tiež výrubu stromov, ich povolenia znamenali dodržanie všetkých environmentálnych atribútov, časovo náročných postupov. Výsledkom je však nielen dodržanie všetkých štátom a samosprávou určených pravidiel, ale aj ich kvalitnejšie uplatnenie. Podarilo sa nám niektoré stromy zachovať, zeleň ušetriť voči zásahom. Dodržané boli aj pravidlá ornitológov, ktorých sme privolali k jednotlivým prípadom. Samotný zásah do života sídlisk sme sa snažili minimalizovať. Všetky investície boli dokončené včas tak, aby vykurovanie a dodávka TUV neboli obmedzené ani na jeden deň. Dodržali sme všetky štandardy kvality.

V roku 2019 boli realizované najmä tieto investície na energetickom úseku:

OST Družba 4- 637 tis. EUR- modernizácia centrálnej OST, rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ÚK + TÚV, OST Podjavorinská- rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ÚK + TÚV, OST Orion- modernizácia centrálnej OST, OST Jupiter 2 + OST DSS- modernizácia centrálnej OST + modernizácia KOST (podstanice).

Významnou skutočnosťou bolo vyrokovanie a dohoda o realizácii OST Jasná, spolu s rozvodmi. Realizácia bola z dôvodu nesúladnej komunikácie s vlastními bytového domu presunutá z roka 2019 na rok 2020. Dohoda sa nakoniec podarila dosiahnuť vďaka zástupcom vlastníkov, ako i správcovi domu. Nám ako dodávateľovi tepla záleží na celkovej spokojnosti nielen odberateľov, ale aj vlastníkov stavieb, v ktorých sú naše zariadenia umiestnené.

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 tomto duchu pripravila projektovo a inžiniersky aj investície na rok 2020 a čiastočne už aj na rok 2021.

V oblasti služieb, konkrétne výkonu správy, spoločnosť poskytuje službu pre ďalšie domy, aj novostavby s novými technologickými prvkami. Napríklad sú to parkovacie autozakladače, spoločnosť realizovala 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 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

Rok 2019 bol pre Slovensko v podstate dobrým hospodárskym rokom. Všetky významné makroekonomické indikátory sa vyvíjali pozitívne: ekonomika vzrástla o 1,3 %, dosiahnutý bol prebytok obchodnej bilancie (cca 159 mil. EUR, stav k 11.2019), disponibilná miera nezamestnanosti klesla pod 5 % a priblížila sa tak k miere úplnej zamestnanosti. Priemerná mzda stúpila na 1 064 EUR (stav k 3. štvrtroku), zákonom stanovená minimálna mzda sa zvýšila za obdobie jedného roka zo 480 EUR na 520 EUR a od roku 2020 na 580 EUR. Miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien na úrovni 2,7 % bola o niečo vyššia než v predchádzajúcich rokoch, ale ešte stále stabilná.

Zjavnejšie sú však súčasne aj slabé stránky národného hospodárstva, napríklad silná závislosť od automobilového priemyslu, potrebná reforma verejnej správy a latentný nacionalistický podtón.

Hrozí tak, že kríza nemeckého automobilového priemyslu, ktorá už zapríčinila prudké zabrzdenie hospodárskeho rastu v poslednom štvrtroku 2019, zasiahne slovenské národné hospodárstvo. Pozitívna situácia na trhu práce vedie jednak k tomu, že je Slovensko prvýkrát konfrontované so významným prílevom pracovných síl (predovšetkým z Ukrajiny, Srbska a Rumunska). Aj keď je podiel s cca 75 tis. zamestnancami naozaj ešte stále nízky, predstavujú títo prisťahovalci pre mnohých Slovákov úplne novú skúsenosť, ktorá vyvoláva sčasti nacionalistické reakcie. Na druhej strane zvädza dobrá situácia v oblasti zamestnanosti rozhodujúce politické orgány k neustále novým ideám o dodatočných plneniach zo strany zamestnávateľov. Tu treba spomenúť najmä rekreačné poukazy na dovolenku na Slovensku, ktoré musia od roku 2019 povinne poskytnúť podniky nad 49 zamestnancov. Ďalšie politické požiadavky sa týkali napríklad dodatočného týždňa dovolenky pre mladých rodičov (platná právna úprava od roku 2020) alebo (doposiaľ ešte nezrealizovaná) myšlienka zaviazat' zamestnávateľov k poskytovaniu podnikových bytov.

Je pochopiteľné, že si obyvateľstvo želá čo najrýchlejšie dosiahnutie príjmovej úrovne západnej Európy, avšak do akej miery je táto politická akčnosť, ktorá so sebou prináša rastúcu administratívnu náročnosť, tou správnou cestou alebo či nebude prostrediu dlhodobo škodiť, je otázne.

Ohľadne transparentnosti, zjednodušenia a urýchlenia administratívnych procesov je ešte stále značný potenciál na zlepšenie. Súdne procesy sú často zdĺhavé a v závislosti od príslušného súdu môžu mať prekvapivý výsledok.

Treba tu pozitívne poznamenať, že tolerancia obyvateľstva voči korupcii, netransparentnosti a neprimeranému politickému správaniu sa výrazne znížila. Tento vývoj sa zintenzívil v posledných 2 rokoch v dôsledku niektorých prípadov, ktoré otriasli slovenskou spoločnosťou a majú významný dopad na slovenskú politickú scénu. Ukazuje sa to napríklad v tom, že po odhalení neprimeraného správania v politike a v správe sa teraz častejšie vyvodzujú personálne dôsledky.

Ukazuje sa, že aj stranícke prostredie prechádza výraznými zmenami. Vo voľbách do národnej rady vo februári 2020 tak kandiduje dohromady 25 strán. Výsledok týchto volieb a zostavenie budúcej vlády bude napokon veľmi silno závisieť od toho, ktoré strany prekonajú 5 % hranicu a ktoré nie.

III. ENERGETICKÉ A REGULAČNÉ PROSTREDIE

Nárast cien tepla v roku 2019 v súvislosti s nárastom cien emisných povoleniek, a následne zemného plynu a elektrickej energie, bol trhom už vopred s dostatočným predstihom komunikovaný a tým aj očakávaný a vo veľkej miere akceptovaný. Vzhľadom na zastabilizovanie cien primárnych energií a dokonca mierny pokles cien zemného plynu pre rok 2020 neočakávame žiadne výraznejšie zmeny v cenách tepla pre rok 2020.

Priebeh roku 2019 bol z pohľadu energetickej legislatívy na Slovensku pomerne stabilný bez výrazných zmien. Štát dopracovával sekundárnu aplikačnú legislatívu v súvislosti

s v roku 2018 schváleným zákonom 309/2018 o podpore obnoviteľných zdrojov energie a vysokoúčinnnej kombinovanej výroby.

Okrem týchto oblastí sme sledovali a pripomienkovali v roku 2019 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 zateplovanie obytných domov, hydraulické vyregulovanie tepelných sústav, osadenie 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 s minimalizáciou nutnosti vstupu do bytov a nebytových priestorov. Rozšírili sme elektronickú komunikáciu s vlastníckmi bytov a NP, naďalej vylepšujeme možnosti využitia portálu Po schodoch.

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 záťažé životného prostredia. Kotolne sú vybavené moderným technologickým zariadením šetriacim životné prostredie.

Pri realizácii investícií, tak ako bolo už konštatované, sa dodržiavajú všetky environmentálne a ornitologické pravidlá a povolenia z daných oblastí.

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. Naďalej prevádzkuje dva elektromobily VW e-up, čím prispieva k zníženiu ekologickej záťažé spôsobenej emisiami. K nim prikúpila aj elektrobicykle.

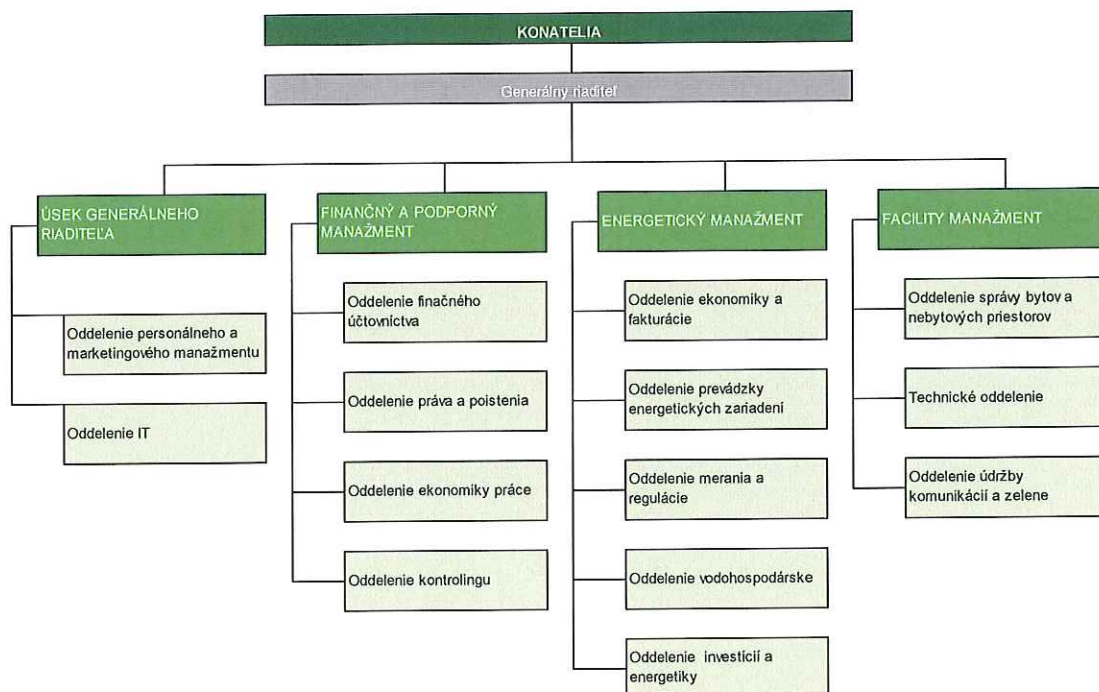
Zároveň spoločnosť dosiahla tzv. zelený okruh, t.j. používanie elektromobilov a ich dobíjanie z fotovoltických zdrojov.

V rámci ekologickej prevádzky plánuje v roku 2021 realizáciu novej vlastnej kotolne s technológiou minimálne zaťažujúcou životné prostredie. V centre mesta Trnava, kde sa nachádza administratívna budova sú výrazné obmedzenia Pamiatkového úradu a vzhľadom k rešpektovaniu ochrany pamiatok sa nemôže v tejto lokalite vybudovať horúcovod.

VI. ORGANIZAČNÝ A PERSONÁLNY ROZVOJ

Stav zamestnancov k 31.12.2019 bol 89.

Organizačná štruktúra spoločnosti k 31.12.2019 je nasledovná:



VII. PRIEBEH OBCHODOVANIA

Energetický manažment

Pokles predaja tepla oproti plánu o vyše 12 tis. MWh je v dôsledku teplejšieho počasia o 1% dennostupňov oproti predpokladu, neskoršieho zaraďovania investícií oproti plánu, zatepľovania zásobovaných objektov, vyregulovania vnútorných rozvodov TÚV u odberateľov ako aj osádzaním PRVN na vykurovacie telesá.

Plánovaný predaj elektrickej energie za rok 2019 sa podarilo prekročiť o 1% z dôvodu vyššieho počtu slnečných dní.

Údaje o výkone (porovnanie plán/skutočnosť)

[v MWh]

ÚDAJE O VÝKONE	HP 2019 31.12.2019	Skutočnosť 2019 31.12.2019
predaj tepla	120 460	108 143
predaj tepla z vlastnej výroby	813	683
predaj tepla z nakupovaného tepla	119 648	107 460
elektrická energia	27	27

Facility Management

V oblasti výkonu správy bytov sa nám v roku 2019 podarilo získať do správy 8 nových bytových domov s celkovým počtom 220 bytov. Celkovo spoločnosť spravuje k 31.12.2019 spolu 6 909 bytov.

Celková plocha spravovaných nebytových priestorov k 31.12.2019 predstavuje 143 616 m² (z toho je 18 158 m² v osobnom vlastníctve).

Pre bytové domy v správe zabezpečujeme komplexnú obnovu bytových domov, vrátane administrácie finančných zdrojov. V roku 2019 sme zabezpečili 3 komerčné úvery a 12 úverov cez ŠFRB.

V rámci infraštruktúrneho manažmentu sme v roku 2019 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.

Výsledovka

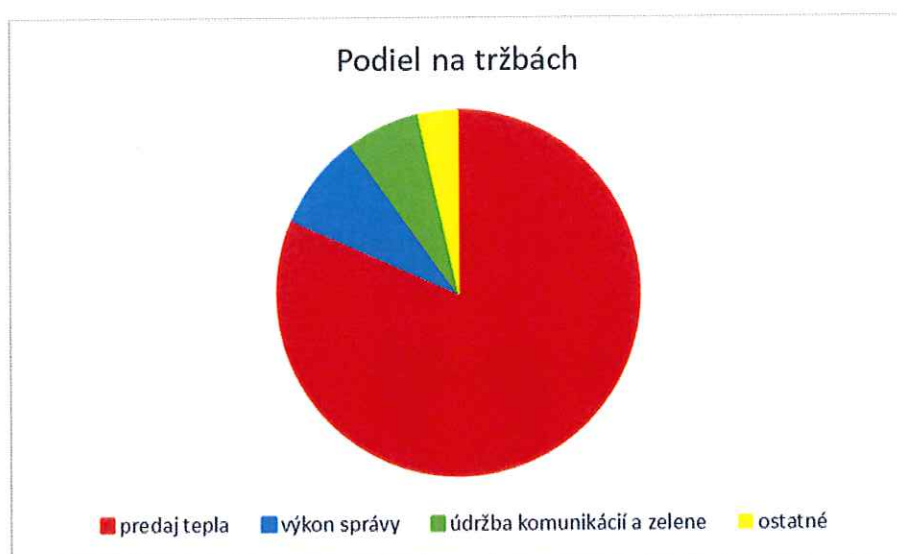
VÝKAZ ZISKOV A STRÁT (tis. EUR)	Skutočnosť 2019	Skutočnosť 2018	± TEUR	± %
Výnosy z hospodárskej činnosti	11 416	10 537	879	7,7
Tržby za vlastné výrobky	14	14	0	-1,1
Tržby z predaja služieb	11 113	10 440	672	6,1
Aktivácia	67	54	13	19,2
Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	210	11	200	95,0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	12	18	-6	-46,2
Náklady na hospodársku činnosť	10 629	9 865	764	7,2
Spotreba materiálu, energie	7 295	6 677	618	8,5
Opravné položky k zásobám	0	-13	13	-
Služby	1 012	1 132	-121	-11,9
Osobné náklady	1 848	1 752	96	5,2
Dane a poplatky	14	14	1	4,0
Odpisy a opravné položky k DHM a DNM	278	240	38	13,7
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	147	8	138	94,3
Opravné položky k pohľadávkam	0	0	0	83,4
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	35	54	-19	-53,9
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	787	672	115	14,6
Výnosy z finančnej činnosti	5	6	-1	-26,4
Náklady z finančnej činnosti	18	11	7	37,9
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-13	-5	-8	-62,1
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	774	667	107	13,8
Daň z príjmov	179	125	54	30,3
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	596	543	53	8,9

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 9,32 mil EUR. Tržby za výkon správy (vlastnícke byty a správa mestského majetku) boli vo výške 963 tis. EUR, čistenie komunikácií a údržba zelene dosiahli 733 tis. EUR.



Súvaha

SÚVAHA (v tis. EUR)	Medziročné porovnanie			
	Skutočnosť 2019	Skutočnosť 2018	± TEUR	± %
Neobežný majetok	5 063	4 023	1 040	20,5
Dlhodobý nehmotný majetok	0	1	-1	-
Dlhodobý hmotný majetok	5 063	4 023	1 041	20,6
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0	-
Obežný majetok	3 206	3 900	-693	-21,6
Zásoby	22	32	-10	-47,0
Pohľadávky	1 314	1 487	-173	-13,1
Finančné účty	1 870	2 381	-511	-27,3
Časové rozlíšenie aktívne	12	22	-10	-86
AKTÍVA	8 282	7 945	336	4,1
Vlastný kapitál	4 877	5 797	-920	-18,9
Základný kapitál	3 968	4 968	-1 000	-25,2
Fondy zo zisku	314	287	27	8,6
Súvahový zisk / strata	596	543	53	8,9
Rezervy	758	738	20	2,6
Záväzky	2 638	1 400	1 238	46,9
Časové rozlíšenie pasívne	8	9	-1	-16
PASÍVA	8 282	7 945	336	4,1

Dlhodobý majetok

Navýšenie majetku z dôvodu nových investícií.

Základný kapitál

Na základe rozhodnutia spoločníkov došlo v roku 2019 k zníženiu základného imania o 1 milión EUR.

Záväzky

Navýšenie z dôvodu financovania investičných akcií z dlhodobého úveru.

Investície

Schválený investičný plán na rok 2019 bol vo výške 1 565 tis. EUR. Skutočné investície boli vo výške 1 464 tis. EUR.

Investície do existujúcich zariadení

OST Družba 4- 637 tis. EUR- modernizácia centrálnej OST, rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ÚK + TÚV

OST Podjavorinská- 345 tis. EUR- rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ÚK + TÚV

OST Orion- 136 tis. EUR- modernizácia centrálnej OST

OST Jupiter 2 + OST DSS- 190 tis. EUR- modernizácia centrálnej OST + modernizácia KOST (podstanice)

Investície do energetického hospodárstva sú financované zo schváleného úveru.

Pre zlepšenie IT služieb a modernizáciu IT zariadení boli obstarané 2 servery v hodnote 14 tis. EUR.

Presun investícií na rok 2020

Do roku 2020 bola presunutá realizácia nasledovných investícií:

OST Polyfunkčný dom Rázusova- Výstavba novej KOST

OST BD s polyfunkciou, A. Žarnova- Kúpa novej KOST (nový odber)
 OST ARBORIA A01- Výstavba novej KOST
 OST ARBORIA A02- Výstavba novej KOST
 OST Jasná- horúcovodná prípojka, rekonštrukcia centrálnej OST a sekundárnych rozvodov ÚK + TÚV
 Hospodárska B- rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ÚK + TÚV

Neplánované investičné akcie

Pre obsluhu a údržbu výmenníkových staníc bolo obstarané 1 úžitkové vozidlo s úložným priestorom. Pre zlepšovanie kvality poskytovaných služieb v infraštruktúrnem manažmente a v oblasti údržby zelene bol obstaraný 2x RIDER so žacím zariadením v hodnote 39 tis. EUR. Do projektov pre investície budúcich rokov bolo investované 69 tis. EUR.

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. 2019.

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 2019 spoločnosť dosiahla účtovný zisk vo výške 595 574,58 EUR. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

Rozdelenie výsledku hospodárenia	v EUR
5 % prídel do zákonného rezervného fondu	29 778,74
Výplata dividend vlastníkom spoločnosti	565 795,84
- 50 % pre Mesto Trnava	282 897,92
- 50 % pre STEFE SK, a.s.	282 897,92
Celkový výsledok hospodárenia	595 574,58

XI. PRAVDEPODOBNÝ VÝVOJ A VÝHLAD DO ROKU 2020

V roku 2020 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.

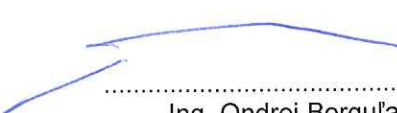
XII. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

Spoločnosť v priebehu roka 2019 nevynakladala žiadne náklady na výskum a vývoj.

V Trnave dňa 21.01.2020



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



.....
Ing. Ondrej Borguľa
Konateľ

Prílohy výročnej správy

- Súvaha k 31.12.2019
- Výkaz ziskov a strát k 31.12.2019
- Poznámky k účtovnej závierke za rok 2019
- Správa nezávislého audítora