



VÝROČNÁ SPRÁVA 2021
STEFE Trnava, s.r.o.

Efektívna Ekologická Energia

I. PRÍHOVOR VEDENIA SPOLOČNOSTI

Vážené dámy, vážení páni,

naša spoločnosť v roku 2021 zaznamenala jeden z najväčších investičných úspechov a to uzatvorenie zmlúv na výstavbu tepelných zariadení v lokalite Prúdy Trnava, čo znamená zásobovanie teplom na vykurovanie a výrobu TUV v novobudovanom sídlisku, jeho prvej časti Prúdy I.

V roku 2021 sa začala výstavba tohto najväčšieho investičného projektu našej spoločnosti a to projekt Prúdy I., vybudovanie horúcovodnej prípojky a jednotlivých OST v bytových domoch tohto sídliska. Vybudovaný bol horúcovod, následne sa bude pokračovať s budovaním OST.

Ďalšou veľkou investíciou, na ktorú bola uzatvorená Zmluva o spolupráci je vybudovanie tepelných zariadení v lokalite Cukrovar - nového komplexu bytových domov v Trnave. Tu sme zakontrahovali vybudovanie horúcovodu, OST v bytových domoch. Uzatvorená zmluva o spolupráci zhŕňa aj správu bytov a nebytových priestorov. Jedná sa cca o 1450 bytov. Okrem týchto akvizícií sú plánované aj ďalšie dve OST v lokalite sídliska Arboria Trnava. Spoločnosť aj v roku 2021 pokračovala v realizácii zahájenej energetickej stratégie tak, aby sa dosiahla energetická ale aj environmentálna udržateľnosť spoločnosti na minimálne najbližších 10-15 rokov. V predchádzajúcom roku sme pripravili realizáciu investícií na uplynulý rok 2021 na už jestvujúcich tepelných zariadeniach. Inžinierska činnosť bola veľmi rozsiahla. 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 výruby 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 časť zelene zachovať. 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. Dodržali sme všetky štandardy kvality.

V roku 2021 boli realizované investície v hodnote 1 865 tis. EUR, bližšie sú popísané v časti VII. tejto správy.

Prínosom k zvýšeniu výkonov spoločnosti sú nové investície, dobudovanie 4 ks OST Arboria: A01, A02, B05 C, B05 AB a začiatok výstavby OST Arboria E01 (2x OST).

Všetky investície sa nám podarilo realizovať v súlade s požiadavkami investorov bytových domov a zástupcov vlastníkov bytových domov, tak aby zásah do komfortu bývania bol čo najmenší.

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 2022 a ďalšie roky.

V oblasti služieb, konkrétne výkonu správy, spoločnosť poskytuje službu pre ďalšie domy, aj novostavby s novými technologickými prvkami. Napríklad sú to parkovacie autozakladače, dodávka chladu. Tým rozšíri komplexnosť služieb v oblasti výkonu správy bytov.

Základnou stratégiou spoločnosti zostáva cieľ poskytovať kvalitné služby za udržateľné ceny s maximálnou spokojnosťou zákazníkov a klientov, ale aj spoločníkov obchodnej spoločnosti, ale aj rozvoj spoločnosti a zabezpečenie budúcich výnosov formou nových akvizícií.

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

II. VŠEOBECNÉ HOSPODÁRSKE A POLITICKÉ PROSTREDIE

V uplynulom roku bola naďalej dominantnou témou pandémie COVID-19 a jej jednotlivé vlny, ktoré postupne prichádzali či už začiatkom roka, alebo na jeseň a v zime. Avšak postupným aplikovaním vakcinácie a zároveň čiastočným premorením obyvateľstva sa náhľad na pandémiu začal postupne v priebehu roka meniť. Takisto opatrenia na zabránenie príliš rýchleho šírenia, ktoré sa cyklicky prijímali, boli počas roka nastavované vládou v rôznej intenzite, avšak splnili svoj účel a zabránili úplným lockdownom, ktoré by viedli k utlmeniu ekonomiky alebo ku kompletnému zastaveniu hospodárskeho života.

Celosvetový hospodársky útlm, ktorý sa dostavil so začiatkom pandémie v roku 2020, vyústil v uplynulom roku paradoxne do prílišného oživenia svetovej ekonomiky. Vzhľadom na čiastočne prerušené výrobné a dodávateľské reťazce z roku 2020 viedla táto snaha o oživenie k nedostatku niektorých základných surovín, výrobkov a služieb (napr. kaučuku, energetických surovín, polovodičov, resp. výrobných a prepravných kapacít). Silnejúci dopyt na jednej strane a súčasne nedostatočná ponuka na strane druhej vyústili automaticky do rastúcich cien a celosvetovej inflácie, ktorej plné dôsledky pocítíme pravdepodobne v roku 2022.

V rámci makroekonomického vývoja Slovensko nebolo výnimkou. Po takmer 4,4% prepade HDP za rok 2020 dosiahne Slovensko rast HDP za rok 2021 vo výške cca 3,0% spolu s infláciou na úrovni 3,2%. Prudký nárast nezamestnanosti v roku 2020 z dôvodu pandémie sa podarilo v roku 2021 zabrzdiť, pričom ku koncu roka sa nezamestnanosť pohybovala zhruba na úrovni 6,9%.

Odlišné predstavy jednotlivých vládnych strán o vládnutí a vzájomné konflikty prameniace z rôzneho pohľadu na riešenia boja s pandemiou, najmä medzi predstaviteľmi vládnej koalície, vyústili do viacerých zmien na čelách ministerstiev vrátane výmeny premiéra. Tieto vzájomné konflikty, pandemická situácia a samozrejme neustále využívanie tejto situácie opozíciou môžu spustiť nezadržateľný pokles preferencií vládnych strán. Tento pokles popularity sa dozaista môže prejaviť už v spoločných komunálnych voľbách a voľbách do VÚC, ktoré budú na jeseň 2022. Je ale fakt, že vznikom rôznych lokálnych koalícií v týchto voľbách môžu opätovne výsledky prekvapiť a nemusia zodpovedať preferenciám strán na celoštátnej úrovni.

Očakávania a nároky na novú vládu, ktoré boli kladené pri jej vzniku, bohužiaľ pravdepodobne zostanú na pozadí riešenia pandémie a vnútorných konfliktov vládnych strán. Síce je stále jasná vôľa vládnych strán toto volebné obdobie spoločne dovládnuť a aj presadiť v určitých legislatívnych oblastiach zásadné zmeny (napr. v stavebnom zákone, reformu súdnictva a zdravotníctva), avšak len ich implementačná prax v budúcnosti preukáže, či budú v prospech obyvateľov Slovenska, alebo skončia ako nedomyslené zmeny plné medzier a nedostatkov. V neposlednom rade v dôsledku rastúcich cien tovarov, služieb a najmä energií súčasná vláda pod tlakom určitej časti verejnosti prepadá panike a snaží sa prijímať nekonceptné opatrenia, ktoré pokrivia hospodársku súťaž, a to bez ohľadu na konzekvencie.

III. ENERGETICKÉ A REGULAČNÉ PROSTREDIE

Rok 2021 bol poznačený historickým nárastom cien energií. Ceny zemného plynu a elektrickej energie síce od začiatku roka až do jesene kontinuálne rástli, no najmä ku koncu roka priam explodovali. V prvom polroku k tomu prispel nielen črtajúci sa konflikt na rusko-ukrajinských hraniciach, či jedna z najdlhších zím a s tým spojené vyprázdnenie zásobníkov plynu, ale aj vývoj cien emisných kvót na burze. V druhom polroku už zohrala svoju rolu okrem správania sa Gazpromu v podobe reverzného toku plynu, nedostatku uhlia na svetových trhoch, technických výpadkov energetickej infraštruktúry aj panika ku koncu roka, ktorá vyhnala ceny plynu a elektrickej energie na historické hodnoty.

Pozorným sledovaním trhu, zodpovednou stratégiou pri nákupe elektrickej energie a najmä zemného plynu sa podarilo skupine STEFE zabezpečiť nákup týchto kľúčových komodít za prijateľné ceny tak, aby ceny tepla zostali v roku 2022 stabilné a naši zákazníci tento nárast svetových cien buď nepocítili, alebo pocítili len minimálne. Takisto vystúpením jednej spoločnosti skupiny STEFE zo schémy obchodovania s emisnými certifikátmi sa

podarilo ušetriť nemalé náklady, ktoré by v opačnom prípade výrazne negatívne ovplyvnili cenu tepla.

Vzhľadom na to, že v priebehu roka 2020 predžila regulačná rada regulačné obdobie o 1 rok, a to do konca roka 2022, zdalo sa, že ÚRSO a regulačná rada budú mať dostatok času pripraviť novú regulačnú politiku a aplikačné vyhlášky týkajúce sa regulovaných odvetví. Podmienkou bol samozrejme fakt, že v priebehu roka 2021 mali byť v rámci primárnej energetickej legislatívy transponované nové predpisy Európskej únie, najmä Zimný energetický balíček.

Ministerstvo hospodárstva SR síce s niekoľkomesačným meškaním predstavilo kľúčové novely – novelu zákona o energetike (v októbri 2021) a novelu zákona o podpore obnoviteľných zdrojov (v decembri 2021), no v rámci pripomienkového konania k nim prišli stovky zásadných pripomienok a ďalší postup ministerstva nateraz nie je známy. Takzvaná „veľká“ novela zákona o tepelnej energetike, ktorá je v štádiu prípravy Ministerstva hospodárstva SR, sa do oficiálneho pripomienkového konania zatiaľ ani nedostala.

Uvedené meškanie schválenia zmien primárnej legislatívy a zároveň fakt, že od konca leta sa ÚRSO venuje najmä dôsledkom zvyšovania cien energií, prijímaniu opatrení na ich čiastočné eliminovanie vrátane problémov s tým spojených, ako napr. zániku dodávateľov plynu a elektrickej energie, možno očakávať, že regulačná politika a jednotlivé vyhlášky bude ÚRSO prijímať pod extrémnym časovým tlakom. Nie je vylúčené ani opätovné predĺženie regulačného obdobia o ďalší rok.

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, najnovšie aj horúcovodov a horúcovodných prípojk.

Vybudovaním všetkých nových akvizícií v nasledujúcich rokoch zastavíme pokles objemu výroby tepla a ďalšie roky plánujeme stúpajúci trend. Prejavujú sa už výnosy z novovybudovaných zdrojov tepla na sídlisku Arboria v Trnave.

Nové akvizície nie sú len odrazom investičnej schopnosti našej spoločnosti, ale aj odrazom dôvery, ktorú spoločnosť nadobúda ako obchodný partner a distribútor tepla.

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 vlastníkami bytov a NP, naďalej vylepšujeme možnosti využitia portálu Po schodoch. Pripravujeme podmienky pre elektronizáciu obehu faktúr. V priebehu roka sme zaviedli úplné elektronické podpisovanie objednávok.

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.

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.

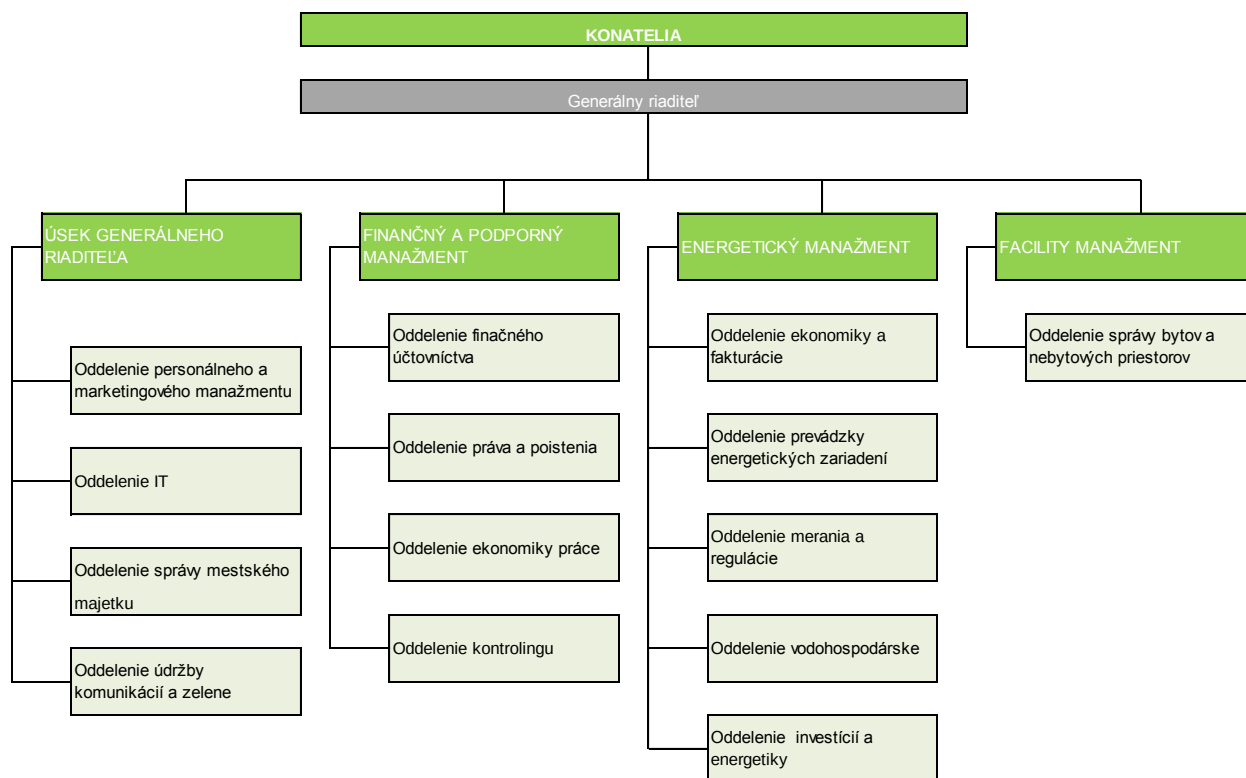
Spoločnosť prevádzkuje fotovoltaické panely na ekologickú výrobu elektrickej energie a tým je v rámci vlastného administratívneho sídla sebestačná. Naďalej prevádzkuje dva elektromobily VW e-up, čím prispieva k zníženiu ekologickej záťaže spôsobenej emisiami. K nim pripúla aj elektrobicykle.

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

VI. ORGANIZAČNÝ A PERSONÁLNY ROZVOJ

Stav zamestnancov k 31.12.2021 bol 82.

Organizačná štruktúra spoločnosti k 31.12.2021 je nasledovná:



VII. PRIEBEH OBCHODOVANIA

Energetický manažment

Pokles predaja tepla oproti plánu o vyše 3 tis. MWh je v dôsledku neskoršieho zaraďovania investícií oproti plánu, presunu investícií do nasledujúcich rokov aj zrušením realizácie niektorých investícií. Ďalšími dôvodmi sú zatepľovanie zásobovaných objektov, vyregulovanie vnútorných rozvodov TÚV u odberateľov ako aj osádzanie PRVN na vykurovacie telesá.

Plánovaný predaj elektrickej energie za rok 2021 sa podarilo prekročiť z dôvodu vyššieho počtu slnečných dní.

Údaje o výkone (porovnanie plán/skutočnosť)

[v MWh]

ÚDAJE O VÝKONE	HP 2021 31.12.2021	Skutočnosť 2021 31.12.2021
predaj tepla	119 303	116 205
predaj tepla z vlastnej výroby	835	755
predaj tepla z nakupovaného tepla	118 468	115 450
elektrická energia	26	30

Facility Management

V oblasti výkonu správy bytov celkovo spoločnosť spravuje k 31.12.2021 spolu 6 914 bytov. Celková plocha spravovaných nebytových priestorov k 31.12.2021 predstavuje 142 800 m² (z toho je 17 345 m² vo vlastníctve fyzických a právnických osôb okrem Mesta Trnava).

Pre bytové domy v správe zabezpečujeme komplexnú obnovu bytových domov, vrátane administrácie finančných zdrojov. V roku 2021 sme zabezpečili 3 komerčné úvery a 5 úverov cez ŠFRB.

V rámci infraštruktúrneho manažmentu sme v roku 2021 vykonávali čistenie a zimnú údržbu 126 km ciest, 106 km chodníkov a 83 tis. m² parkovacích plôch.

Výsledovka

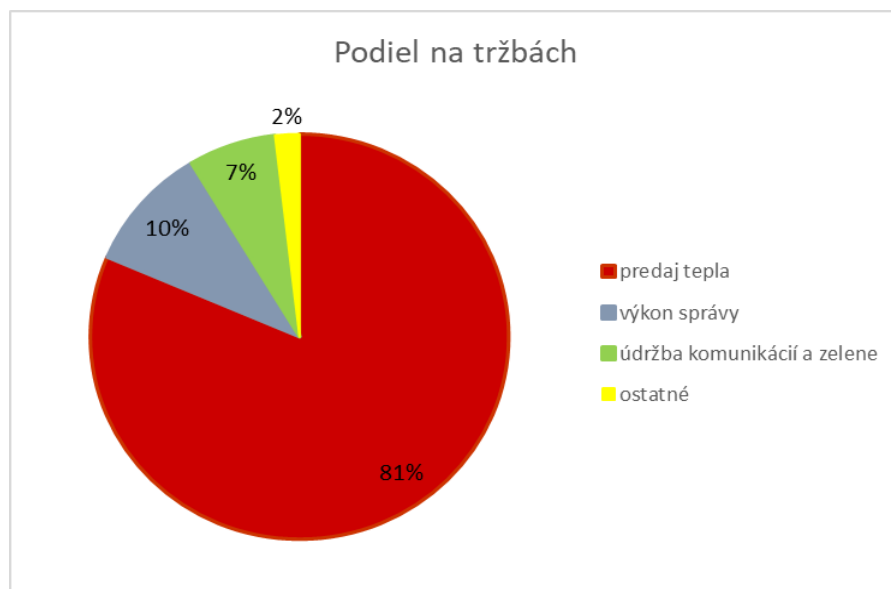
VÝKAZ ZISKOV A STRÁT (tis. EUR)	Skutočnosť 2021	Skutočnosť 2020	± TEUR	± %
Výnosy z hospodárskej činnosti	10 433	11 146	-713	-6,8
Tržby za vlastné výrobky	12	15	-3	-28,2
Tržby z predaja služieb	10 325	11 044	-719	-7,0
Aktivácia	74	72	1	2,0
Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	1	3	-2	-167,7
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	21	12	9	42,4
Náklady na hospodársku činnosť	9 608	10 334	-726	-7,6
Spotreba materiálu, energie	6 586	7 185	-599	-9,1
Opravné položky k zásobám	0	0	0	-
Služby	568	785	-216	-38,0
Osobné náklady	2 016	1 950	66	3,3
Dane a poplatky	17	15	2	13,1
Odpisy a opravné položky k DHM a DNM	386	341	45	11,7
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	1	2	-1	-145,0
Opravné položky k pohľadávkam	0	20	-20	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	34	37	-3	-9,0
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	824	812	12	1,5
Výnosy z finančnej činnosti	3	4	-1	-21,6
Náklady z finančnej činnosti	44	35	9	20,3
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-41	-31	-10	-23,5
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	783	781	3	0,3
Daň z príjmov	175	174	1	0,7
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	608	607	1	0,2

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 8,5 mil. EUR. Tržby za výkon správy (vlastnícke byty a správa mestského majetku) boli vo výške 1 036 tis. EUR a tržby za čistenie a zimnú údržbu komunikácií dosiahli 706 tis. EUR.



Súvaha

SÚVAHA (v tis. EUR)	Medziročné porovnanie			
	Skutočnosť 2021	Skutočnosť 2020	± TEUR	± %
Neobežný majetok	7 552	6 087	1 466	24,1
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	-
Dlhodobý hmotný majetok	7 552	6 087	1 466	24,1
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0	-
Obežný majetok	2 553	3 936	-1 383	-35,1
Zásoby	22	22	1	3,7
Pohľadávky	1 456	1 430	26	1,8
Finančné účty	1 074	2 484	-1 411	-56,8
Časové rozlíšenie aktívne	15	18	-3	-18
AKTÍVA	10 120	10 041	79	0,8
Vlastný kapitál	4 950	4 918	32	0,6
Základný kapitál	3 968	3 968	0	0,0
Fondy zo zisku	374	343	30	8,8
Súvahový zisk / strata	608	607	1	0,2
Rezervy	1 160	981	178	18,2
Záväzky	3 967	4 135	-168	-4,1
Časové rozlíšenie pasívne	43	7	37	548
PASÍVA	10 120	10 041	79	0,8

Dlhodobý majetok

Navýšenie majetku je z dôvodu zaradenia nových investícií.

Finančné účty

Pokles z dôvodu financovania investičných akcií z vlastných zdrojov, načerpanie investičného úveru je plánované v nasledujúcom roku.

Investície

Schválený investičný plán na rok 2021 bol vo výške 1 995 tis. EUR. Skutočné investície boli vo výške 1 865 tis. EUR.

Investície do existujúcich zariadení

OST Linčianska 4- 682 tis. EUR- modernizácia centrálnej OST, rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ÚK + TÚV

OST Na hlinách 19- 472 tis. EUR- modernizácia centrálnej OST, rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ÚK + TÚV

OST Mestská poliklinika- 162 tis. EUR- modernizácia centrálnej OST

Projekty na investície budúcich rokov- 32 tis. EUR

Investície do nových zariadení

V roku 2021 boli dokončené investície minulých rokov- OST Arboria A01, OST Arboria A02, OST Arboria B05 AB, OST Arboria B05 C vo výške 54 tis. EUR.

Z investícií plánovaných na rok 2021 bolo zahájené budovanie OST Arboria E01 (2x OST) vo výške 72 tis. EUR.

Podarilo sa nám získať investíciu PRÚDY Trnava s veľkým potenciálom do budúcich rokov. V roku 2021 sme začali budovať primárne horúcovodné rozvody a OST vo výške 335 tis. EUR.

Investície do energetického hospodárstva sú financované zo schváleného úveru.

V rámci plánovanej obnovy vozového parku boli obstarané 2 osobné vozidlá Škoda Kamiq v hodnote 31 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. 2021.

IX. NÁVRH NA POUŽITIE ZISKU

V roku 2021 spoločnosť dosiahla účtovný zisk vo výške 608 071,82 EUR. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

Rozdelenie výsledku hospodárenia	v EUR
5 % prídel do zákonného rezervného fondu	30 403,60
Výplata dividend vlastníkom spoločnosti	577 668,22
- 50 % pre Mesto Trnava	288 834,11
- 50 % pre STEFE SK, a.s.	288 834,11
Celkový výsledok hospodárenia	608 071,82

X. PRAVDEPODOBNÝ VÝVOJ A VÝHLAD DO ROKU 2022

V roku 2022 bude spoločnosť STEFE Trnava, s.r.o aj naďalej pokračovať v zahájenej energetickej stratégii, ktorá spočíva v získavaní resp. budovaní nových tepelných zariadení a v menšej miere rekonštrukciách a modernizáciách jestvujúcich tepelno-technických zariadení a rozvodov. Niektoré rekonštrukcie existujúcich tepelných zariadení sme presunuli na nasledujúce roky, keďže kapacitne nás vyťažujú nové akvizície.

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

XI. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

Spoločnosť v priebehu roka 2021 nevynakladala žiadne náklady na výskum a vývoj.

V Trnave dňa 20.01.2022

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

.....
Ing. Ondrej Borguľa
Konateľ

Prílohy výročnej správy

- Súvaha k 31.12.2021
- Výkaz ziskov a strát k 31.12.2021
- Poznámky k účtovnej závierke za rok 2021
- Správa nezávislého audítora