



SPRAVBYTKOMFORT

Člen spoločného podniku ČEZ ESCO a SPP

Výročná správa za rok 2022

SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov

V Prešove, 13. marca 2023

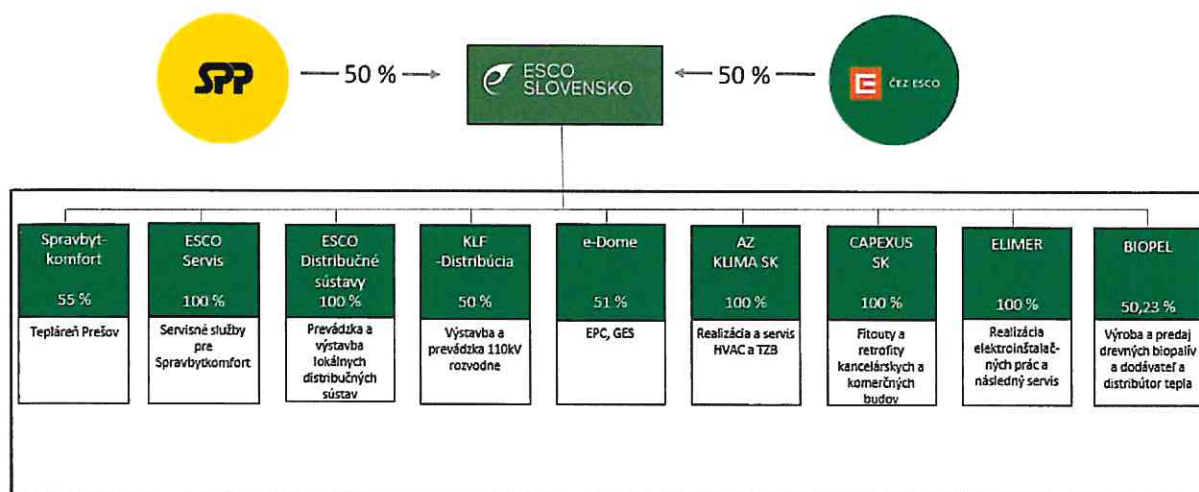
Predstavenie ESCO Slovensko

Spoločnosť ESCO Slovensko, a.s. (do 15.2.2021 ČEZ ESCO Slovensko, a.s.) spája medzinárodné skúsenosti spoločnosti ČEZ ESCO, jedného z najväčších poskytovateľov energetických služieb v regióne strednej Európy so skúsenosťami a zázemím spoločnosti SPP, najväčšieho dodávateľa energií na Slovensku.

ESCO Slovensko prináša iný pohľad na efektívne využívanie energií a úsporné zaobchádzanie s nimi pre štátnu správu, samosprávu, podniky a organizácie, vrátane nájdania optimálneho spôsobu financovania. Pri projektoch zabezpečuje spoločnosť analýzu, návrh riešení, realizáciu a následnú údržbu a servis.

Skupina ESCO Slovensko sa sústreďuje na nasledovné oblasti:

- Garantované energetické služby
- Prevádzka energetického hospodárstva
- Vzduchotechnika a klimatizácia
- Kogeneračné jednotky
- Komunálne a firemné osvetlenie
- Trafostanice a rozvodne
- Fotovoltika a akumulácia energie
- Energetický audit, poradenstvo a manažment
- Miestne a lokálne distribučné siete
- Tepelná energetika
- Výroba, dodávka a distribúcia tepla
- Správa bytových domov
- Technické zariadenia budov
- Servis technologických zariadení
- Komplexné služby v oblasti projektovania, realizácie a servisu silnoprádových, slaboprádových a bezpečnostných elektro-inštalácií
- Výroba, dodávka drevných biopalív
- Servis a údržba peletových kotlov





Obsah

Predstavenie ESCO Slovensko	2
Čestné prehlásenie osôb zodpovedných za výročnú správu.....	4
Údaje o spoločnosti	7
Vlastnícka štruktúra	7
Orgány spoločnosti.....	8
Správa o podnikateľskej činnosti	9
Hospodárenie spoločnosti	12
Vývoj výnosov, nákladov a zisku	13
Investície	14
Riadenie bezpečnosti a kvality	15
Personalistika	16
Informácia o vplyve na životné prostredie.....	16
Skutočnosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a do dňa zostavenia účtovnej závierky	17
Strategické zámery spoločnosti – výhľad na rok 2022	17
Identifikácia spoločnosti.....	18
Správa nezávislého audítora	19
Účtovná závierka	22



Čestné prehlásenie osôb zodpovedných za výročnú správu

Údaje vo výročnej správe spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov za rok 2022 zobrazujú verný a skutočný obraz o finančnej situácii, podnikateľskej činnosti a výsledkoch hospodárenia spoločnosti za hospodárske obdobie 2022 (1.1.2022 až 31.12.2022) a nie sú v nej zamlčané žiadne skutočnosti, ktoré by mohli zmeniť význam tejto správy.

V Prešove dňa 13.03.2023

Osoby zodpovedné za výročnú správu:

Ing. Natália Banduričová
predsedníčka predstavenstva a generálna riaditeľka a.s.

Ing. Anita Gašparíková
členka predstavenstva a výkonná riaditeľka a.s.

Príhovor predsedníčky predstavenstva Ing. Natálie Banduričovej

Vážené dámy, vážení páni,

predkladám Vám výročnú správu spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov za rok 2022, ktorá obsahuje informácie o výsledkoch podnikania a aktivitách spoločnosti v roku 2022.

Spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov je spoločnosť s regionálnym rozsahom pôsobnosti. Jej obchodné aktivity sú zamerané na:

- Energetický manažment - výroba, rozvod a predaj tepla a teplej úžitkovej vody
- Facility manažment - zabezpečovanie komplexnej správy bytov a objektov

Na základe zmluvy o výkone správy spoločnosť spravovala v minulom roku 10.162 bytov a 282 nebytových priestorov v 286 domoch. Tejto činnosti sa venovalo 9 technikov správy bytov. Jeden technik stavebných činností a investícií manažoval postupy súvisiace s požiadavkou vlastníkov bytov o komplexnú obnovu bytových domov. Oddelenie energetiky bytových domov sa venuje okrem zabezpečovania dodávky energií aj rozúčtovaniu nákladov za teplo. Táto služba je poskytovaná pre 212 bytových domov a tržby z tejto činnosti boli vo výške 58 tis. EUR. Celkové tržby za poskytované služby na úseku Facility manažmentu boli vo výške 1.232 tis. EUR.

Hlavným nosným portfóliom podnikania spoločnosti je výroba a distribúcia tepla, pričom je spoločnosť majoritným dodávateľom tepla v Prešove. V roku 2022 dodala teplo v celkovom objeme 162.028 MWh do 22.375 bytov a 116 nebytových priestorov (firmy, školy, škôlky).

Rok 2022 bol pre spoločnosť v súvislosti s výrobou tepla veľmi náročný. V októbri 2022 ÚRSO zverejnilo parametre pre výpočet ceny tepla na rok 2022 s maximálnou cenou plynu vstupujúcou do ceny tepla vo výške 41,4854 EUR/MWh, pričom v nasledujúcom období sme nedokázali nakúpiť plyn v cene stanovenej ÚRSO. Rozdiel medzi maximálne stanovenou cenou a cenou nakúpeného plynu bol 20,41 EUR/MWh. Na základe tejto skutočnosti sme začiatkom roka predpokladali veľmi negatívne výsledky. Značným úsilím, prijatím rôznych racionalizačných opatrení pri výrobe tepla, taktiež úspornými opatreniami pri iných nákladových položkách a rozpustením časti rezerv sa nám podarilo eliminovať tento negatívny dopad a ku koncu roka 2022 sme dosiahli výšku hospodárskeho výsledku po zdanení 126 tis. EUR.

Turbulentná situácia na trhu spôsobovala nepredvídateľný inflačný rast s dopadom na rast cien energií. V našom prípade táto situácia mala vplyv na nárast ceny drevnej štiepky v priebehu druhého polroka 2022. Rok 2022 sme začínali Úradom pre reguláciu sieťových odvetví schválenou cenou vo variabilnej zložke (VZ) 0,0714 EUR/kWh a vo fixnej zložke (FZ) 170,00 EUR/kWh. Enormný nárast ceny drevnej štiepky spôsobil, že sme v priebehu 4 mesiacov museli žiadať ÚRSO o úpravu ceny tepla vo variabilnej zložke. Od 1.7.2022 do 31.8.2022 bola VZ na úrovni 0,076 EUR/kWh a od 1.9.2022 do 31.12.2022 bola cena VZ už 0,0881 EUR/kWh. Zúčtovacia cena tepla - priemerná na rok 2022 bola VZ 0,07781 EUR/kWh a FZ 170 EUR/kWh.

V roku 2022 spoločnosť preinvestovala 3.223 tis. EUR s významnou podporou Európskeho fondu regionálneho rozvoja v rámci Operačného programu Kvalita životného prostredia vo výške 1.440 tis. EUR. Najväčšou investičnou akciou roku 2022, ktorá získala predmetnú podporu bol projekt „Rozvoj účinného systému CK Jazdecká napojením plynových kotolní K3, K4 a K-Bikoš“.



Pri plánovaní investičných akcií sú vždy zohľadňované požiadavky kladené na výrobcov tepla a to efektívnosť a hospodárnosť výroby, postupné zvyšovanie podielu obnoviteľných zdrojov energie na výrobe tepla s prihliadnutím na znižovanie emisií skleníkových plynov, bezpečnosť, plynulosť a spoľahlivosť dodávky tepla pre odberateľov.

Z pohľadu dlhodobých plánov je najdôležitejšou úlohou dosiahnutie klasifikácie tepelných zdrojov do kategórie účinný zdroj tepla a tým stabilizovať postavenie na trhu.

Rok 2023 prináša nové výzvy, ktoré sú pred nás kladené pre splnenie požiadaviek legislatívy a akcionárov, ktoré sme pripravení splniť.



Ing. Natália Banduričová

Údaje o spoločnosti

Povinnosť vypracovať výročnú správu spoločnosti za kalendárny rok, ktorý začal 01.01.2022 a skončil sa dňom 31.12.2022 vyplývala z § 20 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve.

Spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov (ďalej len spoločnosť) bola založená 30. novembra 1995 a do obchodného registra bola zapísaná 14. decembra 1995, Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel: Sa, vložka číslo: 249/P. Sídlo spoločnosti je Volgogradská 88, 08001 Prešov. IČO: 31718523, IČ DPH: SK2020520645.

Hlavné činnosti spoločnosti:

- správa bytového fondu a nebytových priestorov a základné služby spojené s prenájmom,
- opravy, údržba, rekonštrukcia, modernizácia a nová výstavba inžinierskych sietí a objektov komplexnej bytovej výstavby,
- projektovanie, opravy, údržba, rekonštrukcia a modernizácia technologických zariadení a tepelných zdrojov,
- výroba, rozvod a predaj tepla a teplej úžitkovej vody,
- revízie a skúšky NTL, STL plynovodov a prípojok, priemyselných plynovodov a odberných plynových zariadení v budovách,
- revízie a skúšky výťahov, revízie elektrických zariadení silových do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy A,
- revízie zdvíhadiel, pojazdných zdvíhadiel a žeriavov s nosnosťou nad 5 000 kg,
- opravy a rekonštrukcie pásových horúcovodných kotlov,
- revízie a skúšky tesnosti a tlakové skúšky prevádzkových nádob stabilných,
- opravy a montáž vodomeroch na studenú a teplú vodu, indukčných a mechanických meračov tepla, detektorov spáliteľných plynov a pár v zmysle STN 070703,
- cestná motorová doprava – cestná nákladná doprava,
- sprostredkovanie nákupu a predaja nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností,
- výroba a predaj strojných zariadení a súčastí,
- obchodná činnosť v stavebníctve,
- vedenie účtovníctva, činnosť ekonomických, účtovných a organizačných poradcov,
- podnikateľské poradenstvo, automatizované spracovanie dát,
- sekretárske služby a kopírovacie práce,
- reklamná a propagačná činnosť,
- výroba a dodávka elektriny zariadeniami na výrobu elektriny s celkovým inštalovaným výkonom do 1 MW vrátane,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- čistiace a upratovacie služby,
- poskytovanie energetickej služby s garantovanou úsporou energie.

Vlastnícka štruktúra

Na základe notárskej zápisnice zo dňa 12.11.2020 spoločnosť ČEZ ESCO, a.s. ako jediný akcionár na základe rozhodnutia jediného akcionára spoločnosti vložila obchodný podiel 55% akcií v spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov do vlastného imania spoločnosti ČEZ ESCO Slovensko, a.s. Dňa 11.12.2020 spoločnosť ČEZ ESCO, a.s. člen Skupiny ČEZ a Slovenský plynárenský priemysel, a.s. (SPP) podpísali zmluvu o založení spoločného podniku s názvom „ESCO Slovensko“, ktorá má za úlohu prispievať k modernizácii energetiky a zvyšovaniu energetickej efektívnosti na Slovensku a pomáhať pri plnení záväzkov súvisiacich so zmenou klímy, ochranou životného prostredia a cieľmi stanovenými Európskym zeleným dohovorom. Po schválení Protimonopolným úradom SR došlo dňa 1.2.2021

k vytvoreniu spoločného podniku ESCO Slovensko. Spoločnosť ČEZ ESCO Slovensko, a.s. bola zápisom do Obchodného registra SR od 16.2.2021 premenovaná na ESCO Slovensko, a. s.. ČEZ ESCO a SPP majú v ESCO Slovensko rovnocenný 50% podiel. Predstavenstvo a dozorná rada sú šesťčlenné, pričom v oboch orgánoch má každá zo strán troch členov.

Týmto úkonom sa spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov stala súčasťou spoločného podniku ČEZ ESCO a SPP.



Spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov je zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky skupiny ČEZ. Spoločnosť ČEZ, a.s. so sídlom Duhová 2/1444, Praha 4, Česká republika zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku, ktorej súčasťou je spoločnosť ESCO Slovensko, a.s. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti ČEZ, a.s. je možné vyžiadať v sídle spoločnosti.

Orgány spoločnosti

Orgánmi spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov sú:

- valné zhromaždenie
- predstavenstvo
- dozorná rada

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločnosti. Vymenováva a odvoláva členov predstavenstva a dozornej rady.

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom spoločnosti, ktorý riadi činnosť spoločnosti a koná v jej mene. Rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti. Za spoločnosť sú oprávnení konať a spoločnosť zaväzovať vždy dvaja členovia predstavenstva, pričom jedným z konajúcich musí byť vždy predseda predstavenstva.

Členovia dozornej rady kontrolujú činnosť vedenia spoločnosti, sú oprávnení nahliadať do dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločnosti a kontrolujú, či účtovné záznamy sú riadne vedené v súlade so skutočnosťou a či sa podnikateľská činnosť spoločnosti uskutočňuje v súlade s právnymi predpismi, stanovami a pokynmi valného zhromaždenia. Dozorná rada preskúmava riadnu, mimoriadnu, konsolidovanú, prípadne predbežnú účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát, schvaľuje rozpočet spoločnosti a predkladá návrhy valnému zhromaždeniu.



Členovia predstavenstva

Predseda:	Ing. Natália Banduričová (od 21.05.2015)
Podpredseda:	PhDr. Marcela Antolová (od 27.07.2019)
Členovia:	doc. PhDr. Štefánia Andraščíková, PhD. MPH (od 27.07.2019)
	Ing. Michal Pasák (od 01.03.2020 do 31.05.2022)
	Ing. Pavol Fraňo (od 01.06.2022)
	JUDr. Naďa Hartmann (od 01.12.2020 do 31.08.2022)
	Ing. Anita Gašparíková (od 01.09.2022)

Členovia dozornej rady

Mgr. Kamil Čermák (od 14.02.2019 do 31.08.2022)
JUDr. Naďa Hartmann (od 01.09.2022)
PhDr. Jozef Čupa (od 18.05.2019)
Zuzana Tkáčová (od 21.11.2020)

Vrcholové vedenie spoločnosti

Ing. Natália Banduričová, predsedníčka predstavenstva a generálna riaditeľka a.s.
Ing. Anita Gašparíková, členka predstavenstva a výkonná riaditeľka a.s.
Ing. Lenka Kohániová, riaditeľka Finančného a podporného manažmentu
Ing. Alfréd Leitner, riaditeľ Facility manažmentu
Ing. Stanislav Tupta, riaditeľ Energetického manažmentu

Správa o podnikateľskej činnosti

Medzi hlavné podnikateľské aktivity spoločnosti patria Facility manažment (FM) a Energetický manažment (EM). Úsek **Facility manažmentu** zabezpečuje pre zákazníkov komplexné služby v oblasti správy bytov a nebytových priestorov. V tejto oblasti máme viac ako 60 ročné skúsenosti. V roku 2022 spoločnosť spravovala 10 162 bytov a 282 nebytových priestorov v 286 bytových domoch. Spoločnosť pri správe bytov a nebytových priestorov vystupuje ako správca, pri výkone správy sa riadi zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Správca koná pri svojich úkonoch vždy v zmysle zákona „v mene a na účet vlastníkov bytov“. Medzi hlavné činnosti, ktoré poskytujeme v rámci správy bytov a nebytových priestorov patrí hlavne: realizácia opráv a údržby, sprostredkovanie dodávky médií – voda, teplo, plyn, elektrická energia, realizácia vyúčtovania nákladov bytového domu, zabezpečenie vykonávania pravidelných odpočtov meračov, sprostredkovanie obnovy bytového fondu, vymáhanie pohľadávok, zabezpečenie aktualizácie údajov o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov za účelom rozúčtovania nákladov, zabezpečenie servisu a údržby elektrických a plynových zariadení, servis výťahov, činnosť v oblasti zabezpečenia bezpečnosti objektu a požiarnej ochrany, sprostredkovanie upratovania a čistenia spoločných priestorov



2020	2021	2022
272 bytových domov	276 bytových domov	282 bytových domov
9 920 bytov	10 000 bytov	10 162 bytov
240 nebytových priestorov	248 nebytových priestorov	282 nebytových priestorov

Úsek Facility manažmentu v rámci správy bytových domov zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov aj služby komplexnej obnovy bytového fondu prostredníctvom financovania cez ŠFRB, stavebné sporiteľne alebo komerčné úvery. V roku 2022 bolo v rozpracovaní 27 bytových domov v celkovom objeme 9.894 tis. EUR. Z toho vo ôsmich bytových domoch bola obnova ukončená vo výške 1.350 tis. EUR, vo ôsmich bytových domoch obnova prebiehala vo výške 4.220 tis. EUR, štyri bytové domy boli pred odovzdaním na realizáciu vo výške 2.819 tis. EUR a v siedmich bytových domoch prebiehala príprava podkladov alebo schvaľovacie procesy obnovy bytových domov v celkovej výške 1.500 tis. EUR. Z celkového počtu spravovaných obytných domov k 31.12.2022 je obnovených 77%.

Počas roka 2022 sa úsek Facility manažmentu zaoberal manažovaním vlastníckmi bytov odsúhlasenej výmeny pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (ďalej len „PRVN“) po 10 ročnej životnosti, ktoré už budú na diaľkové odpočítanie. Výmeny PRVN boli zrealizované v 17 bytových domoch v celkovom náklade 69 tis. EUR. Celkovo sú PRVN na diaľkový odpočet inštalované v 161 bytových domoch, čo predstavuje 57 % z celkového počtu. Zároveň sú odsúhlasované a inštalované aj zariadenia na diaľkové odpočty vody. Do konca roka 2022 boli vodomery na diaľkový odpočet inštalované v 77 bytových domoch, čo predstavuje 27% z celkového počtu.

V roku 2022 bolo vykonané na základe zmlúv s bytovými domami rozúčtovanie tepla podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov a kompaktných meračov v rámci ročného vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu pre 212 bytových domov, čo predstavuje 8.840 bytov. Tržba za zrealizované rozúčtovanie tepla predstavuje sumu 58 tis. EUR.

Za účelom poskytovania komplexných poradenských a informačných služieb, vystavenia dokumentov k zmene vlastníctva bytov, prijímania úhrad za poskytnuté služby sme aj v roku 2022 prevádzkovali zákaznícke centrum s priemernou návštevnosťou 30 zákazníkov denne.

Cieľom úseku Facility manažmentu je poskytovať kvalitné služby, rozširovať rozsah poskytovaných služieb, konať transparentne a zlepšovaním informovanosti zvyšovať dôveru a spokojnosť našich zákazníkov.

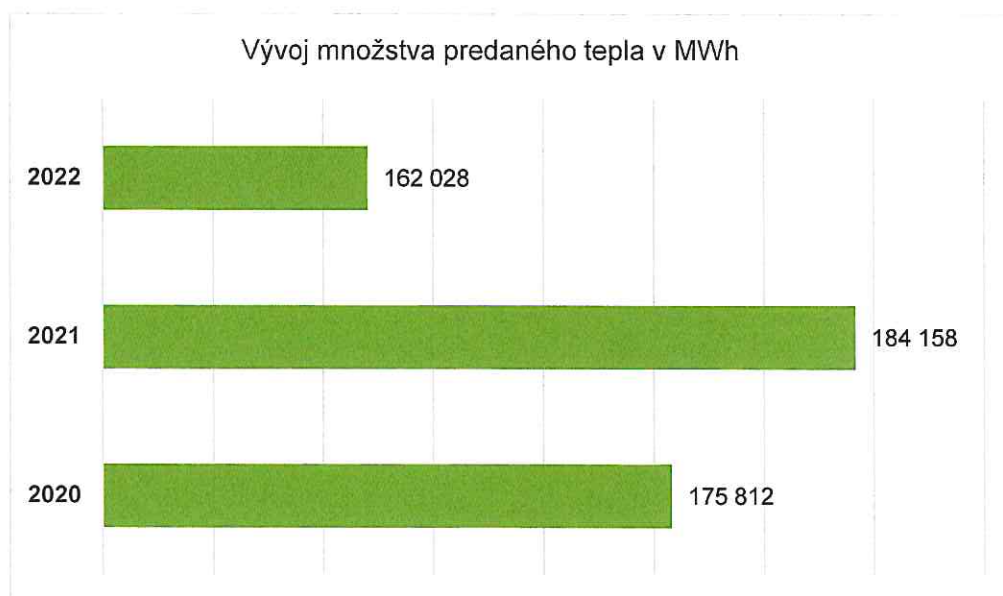
Významnou oblasťou podnikania je **Energetický manažment**. Základným pilierom našej spoločnosti je výroba a dodávka tepla na vykurovanie a prípravu teplej vody. Poskytujeme efektívne energetické riešenia a ponúkame širokú paletu služieb s vysokým štandardom. Naša cena je vďaka spaľovaniu biomasy stabilná a trvalo udržateľná. Na základe našich dlhoročných skúseností ponúkame optimalizáciu technickej, economickej, environmentálnej prevádzky tepelných zariadení. Hlavný dôraz

kladieme na využívanie obnoviteľných zdrojov. Naše zariadenia sú energeticky efektívne a šetrné k životnému prostrediu. Využívaním obnoviteľných zdrojov výrazne znižujeme produkciu CO₂ a tým významnou mierou prispievame k splneniu cieľov Kjótskeho protokolu. Naším cieľom je maximálne odbremeniť majiteľov bytových a nebytových objektov od starostlivosti o tieto technologicky náročné zariadenia. Spoločnosť pravidelne investuje do nových moderných technologických zariadení aj pomocou financií z eurofondov. Tieto finančné prostriedky spoločnosť využíva na modernizáciu energetických zdrojov a rozvodov tepla s prihliadnutím na dosiahnutie účinných systémov výroby elektriny a tepla a s ohľadom na životné prostredie.

Dodávka tepla bola v roku 2022 zabezpečovaná z 3 centrálnych zdrojov tepla: CK Jazdecká a k nej prislúchajúcich 64 odovzdávacích staníc tepla, CK Sekčov a k nej prislúchajúcich 14 odovzdávacích staníc tepla (OST), CK Šváby - kombinovaná výroba elektriny a tepla (KVET) a k nej prislúchajúcej 1 odovzdávacej stanice tepla. Zároveň spoločnosť prevádzkuje 41 blokových kotolní v meste Prešov a 1 blokovoú kotolňu v obci Petrovany, z toho 31 blokových kotolní zabezpečuje dodávku tepla pre bytové domy a 10 blokových kotolní dodáva teplo aj do nebytových priestorov – školy, škôlky, zdravotné strediská, kancelárie, úrady a nebytové priestory v správe spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o.



Spoločnosť ako najväčší výrobca a dodávateľ tepla a teplej úžitkovej vody v Prešove dodala v roku 2022 teplo v objeme 162.028 MWh (-13,6 %y/y). Pokles predaného množstva tepla oproti rovnakému obdobiu minulého roka o 22.130 MWh bol spôsobený teplejším počasím a zmenou správania odberateľov tepla - šetrením. V segmente predaja elektriny bola do distribučnej sústavy spoločnosti Východoslovenská distribučná, a.s. dodaná elektrina v objeme 3.979 MWh (-2 %y/y). Pokles výroby elektrickej energie bol spôsobený jednak teplejším počasím a zároveň plánovanou generálnou opravou KGJ – výmeny polomotora. Spoločnosť vyrobila elektrickú energiu aj pre vlastnú spotrebu v objeme 1.375 MWh. Na výrobu tepla a elektriny spoločnosť spotrebovala plyn v množstve 11.464,099 tis. m³, drevnú štiepku v množstve 127.529 prn a elektrickú energiu v objeme 4.549 MWh.



V roku 2022 nastal výrazný nárast ceny zemného plynu a v priebehu roka 2022 došlo aj k významnej zmene ceny drevnej štiepky v dôsledku celosvetovej energetickej krízy. Toto zvýšenie cien vstupných komodít sme boli nútení premietnuť do cien za dodávku tepla.

V priebehu roka 2021 boli v oblasti odbytu rozpracované viaceré projekty, ktoré sa ukončili v roku 2022. V mesiaci november 2021 sme získali do vlastníctva 4 kotolne umiestnené v objekte ICE Aréna (zimný štadión), kde sme od januára 2022 začali dodávku tepla. Na základe uzatvorenej zmluvy o dodávke a odbere tepla sme od januára 2022 začali dodávku tepla do komplexu bytových domov na ul. Bajkalská okrem objektov 1A, 1B, 2, už aj do objektov 3 a 4. V apríli 2022 sme ukončili akvizíciu odkúpenia technologických zariadení (OST) s Prešovským samosprávnym krajom v Centre sociálnych služieb Víta vitalis. Naďalej pokračujú aj zmluvne dohodnuté energetické služby pre materské a základné školy v meste Prešov a aktívne participujeme na rozvojových projektoch v rámci mesta Prešov, kde vnímame príležitosť dodávky tepla alebo poskytovania energetických služieb. Pre tieto projekty, ktoré sú vo fáze územného konania alebo predprípravy boli zaslané ponuky na zabezpečenie dodávky tepla alebo správy.

Cieľom úseku Energetického manažmentu je aj v roku 2023 pokračovať v získavaní nových zákazníkov, ponúkať našim zákazníkom kvalitné a moderné služby, znižovať energetickú náročnosť výroby tepla, hľadať možnosti využívania ekologických zdrojov, rozširovať portfólio energeticky účinných zdrojov, optimalizovať náklady a zároveň stabilizovať cenu tepla pre našich zákazníkov.

Hospodárenie spoločnosti

EBITDA (kalkulovaná podľa vzorca od ČEZ ESCO, a.s. bez IFRS úprav) za rok 2022 dosiahla výšku 2.286 tis. EUR s medziročným poklesom 33% z dôvodu nárastu ceny zemného plynu a limitovania nákladov na plyn vo variabilnej zložke ceny tepla. Významný podiel na tvorbe EBITDA majú predovšetkým tržby z predaja tepla, ktoré tvoria 85% celkových výnosov.

Vývoj výnosov, nákladov a zisku

Celkové výnosy spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov za rok 2022 boli vo výške 20.975 tis. EUR. Najvyšší podiel tvoria tržby z predaja tepla, ktoré boli vo výške 18.533 tis. EUR, tržby z predaja elektriny vo výške 990 tis. EUR. Tržby za služby boli vo výške 1.311 tis. EUR, tvoria ich najmä tržby Facility managementu za správu bytov a nebytových priestorov. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti boli vo výške 137 tis. EUR a aktivácia v sume 3 tis. EUR

Celkové náklady vrátane dane z príjmu boli vo výške 20.849 tis. EUR. Spotreba materiálu predstavuje 17%, spotreba energií 56% celkových nákladov, personálne náklady tvoria 10%, odpisy 9%, opravy a udržiavania, cestovné, reprezentačné a služby 6% a finančné náklady tvoria 1% z celkových nákladov.

Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti dosiahol výšku -133 tis. EUR. Položku finančných nákladov tvoria najmä úroky z dlhodobých úverov a bankové poplatky.

Výsledok hospodárenia pred zdanením za rok 2022 bol vo výške 171 tis. EUR.

Výsledok hospodárenia po zdanení za rok 2022 bol vo výške 126 tis. EUR.

▪ Štruktúra aktív a pasív

Majetok spoločnosti k 31.12.2022 predstavuje celkovú hodnotu 23.606 tis. EUR, v porovnaní s predchádzajúcim rokom nárast o 2.935 tis. EUR. Aktíva spoločnosti tvorí dlhodobý hmotný a nehmotný majetok vo výške 17.069 tis. EUR (72%) a obežný majetok v celkovom objeme 6.517 tis. EUR (28%), z toho krátkodobé pohľadávky z obchodného styku tvoria 1.699 tis. EUR s medziročným nárastom 613 tis. EUR.

Vlastné imanie spoločnosti k 31.12.2022 bolo vo výške 9.444 tis. EUR s medziročným poklesom 5% z dôvodu poklesu výsledku hospodárenia za účtovné obdobie. K 31.12.2022 bola výška základného imania vo výške 3.050 tis. EUR, fondy zo zisku vo výške 4.441 tis. EUR a výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení vo výške 126 tis. EUR.

Závazky spoločnosti k 31.12.2022 boli vo výške 10.764 tis. EUR, čo predstavuje podiel cudzieho majetku na celkových pasívach 46%.

Medzi dlhodobé zložky pasív patria dlhodobé záväzky vo výške 215 tis. EUR, dlhodobé bankové úvery 3.174 tis. EUR a dlhodobé rezervy vo výške 103 tis. EUR. Krátkodobé záväzky k 31.12.2022 boli

vo výške 4.479 tis. EUR, z toho záväzky z obchodného styku boli vo výške 4.223 tis. EUR, bežné bankové úvery 2.252 tis. EUR a krátkodobé rezervy 542 tis. EUR.

Ďalšou významnou položkou pasív je časové rozlíšenie vo výške 3.398 tis. EUR, v rámci ktorého je vykázané časové rozlíšenie 85% oprávnených výdavkov z nenávratných finančných príspevkov zo štrukturálnych fondov Európskej únie k projektu „Rekonštrukcia primárnych vykurovacích okruhov CK Jazdecká a CK Sekčov“ vo výške 1.936 tis. EUR a k projektu „Rozvoj účinného systému CK Jazdecká napojením plynových kotolní K3, K4 a K-Bikoš“ vo výške 1.444 tis. EUR.

▪ Platobná schopnosť

V roku 2022 spoločnosť vykázala stabilnú finančnú situáciu s vyváženými zdrojmi investovania. Spoločnosť v priebehu celého roka v termíne plnila svoje záväzky voči svojim dodávateľom a regulovala svoju úverovú záťažnosť.

Spoločnosť má tri dlhodobé úvery poskytnuté od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a jeden dlhodobý úver poskytnutý od Slovenskej Sporiteľne, a.s.. Prvý úver spoločnosť čerpala v roku 2012 v sume 2.000 tis. EUR za účelom financovania projektovanej investície prepojenia kotolní K3, K5, K6, K7, K8 na centrálnu kotolňu Sekčov. Tento úver bol splatený dňa 30.6.2022. Ďalší úver bol spoločnosti poskytnutý v roku 2013 v sume 2.500 tis. EUR na modernizáciu kotolní Šváby K1 a K2, ako aj vybudovanie kogeneračnej jednotky na kotolni Šváby K2. Tretí úver vo výške 2.600 tis. EUR bol spoločnosti poskytnutý na financovanie investičných nákladov v rokoch 2020 a 2021, a to dlhodobého hmotného majetku slúžiaceho k prevádzkovaniu spoločnosti s dobou odpisovania nie kratšou ako 4 roky. Posledný úver vo výške 1.600 tis. EUR bol čerpaný v Slovenskej sporiteľni, a.s. za účelom financovania investičných aktivít v roku 2022.

Spoločnosť realizovala v roku 2022 splátky úverov vo výške 811 tis. EUR. Zostatok dlhodobých úverov k 31.12.2022 bol vo výške 3.926 tis. EUR, z čoho 3.174 tis. EUR je so splatnosťou dlhšou ako 1 rok.

Spoločnosť vykazovala k 31.12.2022 aj krátkodobý úver v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. poskytnutý akciovej spoločnosti v roku 2014 v sume 1.500 tis. EUR za účelom financovania nákupu drevnej štiepky. K tejto zmluve boli podpísané dodatky č. 1 až 11, v ktorých zmluvné strany dohodli zmenu termínu splatnosti úveru. Dodatkom č. 11 bol dohodnutý deň splatnosti istiny úveru k 28.2.2023.

Za účelom financovania krátkodobých prevádzkových potrieb spoločnosti bola s bankou UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. uzatvorená dňa 7.8.2013 Zmluva o kontokorentnom úvere s výškou úverového limitu 500 tis. EUR. Dodatkom č. 1 k uvedenej zmluve zo dňa 9.7.2014 bol úverový limit navýšený na 1.000 tis. EUR a v roku 2020 dodatkom č. 2 zo dňa 27.11.2020 na sumu 1.500 tis. EUR.

Za rok 2022 spoločnosť dosiahla hospodársky výsledok po zdanení vo výške 126.037 EUR. Výsledok hospodárenia navrhujeme po prerokovaní v orgánoch spoločnosti preúčtovať na účet nerozdelený zisk minulých období.

Investície

V roku 2022 sme realizovali investície v celkovej výške 3.223 tis. EUR, z čoho 45% zrealizovaných investícií bolo financovaných z európskych fondov a 55% investícií z vlastných zdrojov. Najväčšou investičnou akciou v roku 2022 bol projekt „Rozvoj účinného systému CK Jazdecká napojením plynových kotolní K3, K4 a K-Bikoš“ v celkovej výške 1.912 tis. EUR realizovaný prostredníctvom Európskeho fondu regionálneho rozvoja v rámci Operačného programu Kvalita životného prostredia. Z vlastných zdrojov spoločnosť preinvestovala na uvedenej akcii čiastku 472 tis. EUR. Zároveň sa v nadväznosti na uvedenú akciu ukončila „Montáž kotlov na OST Sídliisko III K2“ o výkone 2 x 3,5 MW. V rámci obnovy majetku naša spoločnosť vykonala aj rekonštrukciu a modernizáciu dvoch blokových kotolní, a to BK Wolkerova vo výške 354 tis. EUR a BK 17. novembra „O“ vo výške 323 tis. EUR. Obidve akcie boli financované z vlastných zdrojov.

Na úseku merania a regulácie sa vykonala výmena 6 ks meračov tepla, čím sa ukončila niekoľkoročná generačná výmena morálne a technicky zastaralých meračov tepla v celom systéme centrálného zásobovania teplom (CZT) našej spoločnosť. V rámci modernizačných investícií sa vykonala aj výmena riadiaceho systému Honeywell, ktorý bol morálne a technicky zastaralý za nový, moderný riadiaci systém SIEMENS na 8 odovzdávacích staniciach tepla (OST) vo výške 201 tis. EUR z vlastných zdrojov.

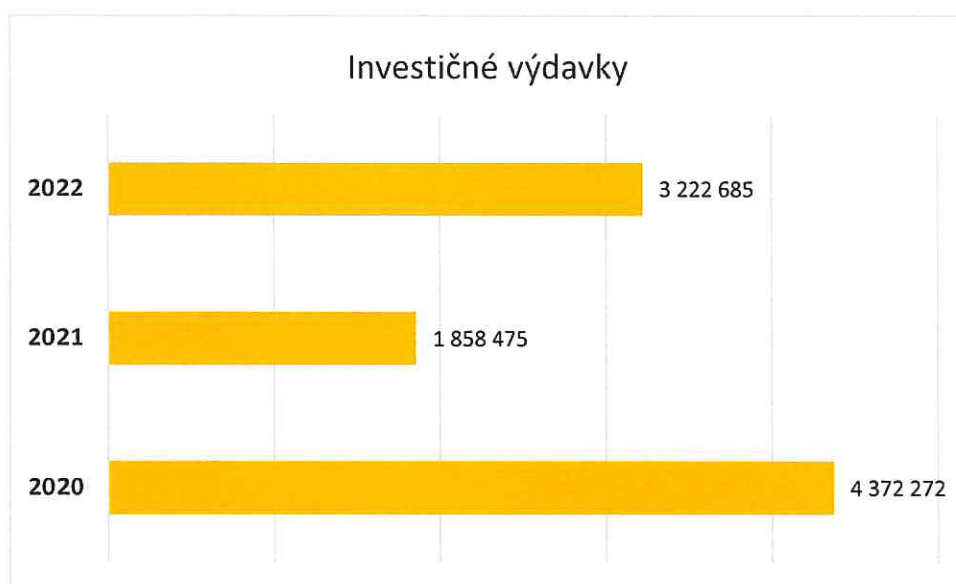
V roku 2022 sa vykonala aj plánovaná generálna oprava kogeneračnej jednotky (KGJ) na CK Šváby, ktorá pozostávala z výmeny polomotora KGJ. Generálna oprava bola hrazená z vlastných zdrojov vo výške 165 tis. EUR.

V novembri 2022 bola podaná žiadosť o poskytnutie prostriedkov z Modernizačného fondu na podporu investícií na modernizáciu energetických systémov vrátane uskladňovania energie a zlepšenie energetickej efektívnosti pod projektom „Rekonštrukcia sekundárnych rozvodov OST T-1, OST T-2, OST T-3, OST T-4, OST T-6, OST T-7 vrátane vybudovania 124 ks KDOST“ s celkovými predpokladanými výdavkami projektu vo výške 8.857 tis. EUR.

V roku 2022 neboli použité finančné prostriedky na výskum a vývoj.

V rámci plánovanej údržby a opráv tepelných zariadení sa realizovali opravy kotlov, zásobníkov teplej vody, výmenníkov tepla v okruhoch prípravy teplej vody, ich pravidelné čistenie, opravy čerpadiel, expanzných nádob, nastavovanie poistných ventilov a iných zariadení blokových a domových kotolní a odovzdávacích staníc tepla. Vykonávali sa aj servisné práce na týchto technologických zariadeniach. V zmysle platnej legislatívy sa na vyhradených technických zariadeniach plynových, tlakových a elektrických vykonávali odborné prehliadky a skúšky podľa vopred stanoveného harmonogramu.

V roku 2022 sa realizovali projektové práce a inžinierska činnosť na prípravu investičných akcií pre rok 2023. Prebiehala príprava investičných akcií „Rekonštrukcia BK Kúpeľná“, „Rekonštrukcia kotolní Sekčov K1 a Sekčov K2 – KGJ a tepelné čerpadlá“. Realizovaním tejto akcie sa zvýši podiel obnoviteľných zdrojov energie v systéme CZT a zároveň sa z jedného zdroja stane kombinovaná výroba elektriny a tepla. Plánuje sa aj vybudovanie novej kotolne Janka Borodáča. V oblasti merania a regulácie je plánovaná montáž SMART meračov tepla pre diaľkový odpočet. V pláne investícií je aj hydraulické vyregulovanie teplej úžitkovej vody a výmena riadiaceho systému na piatich odovzdávacích staniciach a jednej blokovej kotolni.



Riadenie bezpečnosti a kvality

Politika kvality spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov vyjadruje záväzok vedenia spoločnosti ku kvalite vyrábaných produktov a poskytovaných služieb, k plneniu požiadaviek zákazníka, požiadaviek právnych a iných relevantných predpisov zainteresovaných strán a k plneniu cieľov vyplývajúcich

z orientácie spoločnosti na výrobu tepelnej energie, elektrickej energie, facility manažment a poskytovanie služieb spojených so zabezpečením správy bytov a objektov.

Základným princípom koncepcie kvality spoločnosti je trvale zlepšovanie efektívnosti a výkonnosti procesov a vykonávanie činností, poskytovanie služieb vysokej kvality v súlade s platnými národnými a medzinárodnými legislatívnymi predpismi a odbornými normami súvisiacimi s výkonom činnosti a neustále zlepšovanie technologickej, odbornej a informačnej úrovne vo všetkých oblastiach pri trvalom zohľadňovaní požiadaviek na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, ochranu životného prostredia a kybernetickú bezpečnosť.

Spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov má udelené certifikáty podľa noriem STN EN ISO 9001:2016 a STN EN ISO 14001:2016.

Personalistika

V oblasti pracovnoprávných vzťahov a sociálnej politiky sa spoločnosť riadi Zákonníkom práce vrátane nadväzujúcej platnej legislatívy a kolektívnou zmluvou platnou pre rok 2021 vrátane jej dodatkov.

Spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov zamestnávala v roku 2022 v priemere 77 zamestnancov. Fyzický stav zamestnancov k 31. decembru 2022 bol 79, z toho bolo 16 vedúcich zamestnancov.

Informácia o vplyve na životné prostredie

Spoločnosť vykonáva svoju podnikateľskú činnosť v súlade s právnymi predpismi na ochranu životného prostredia. Na základe povolenia č. OU-PO-OSZP3-2016/014410-002/OH-Đu zo dňa 14.3.2016 bol spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov udelený súhlas na zhromažďovanie nebezpečných odpadov s platnosťou do 28.2.2021. Predmetný súhlas bol predĺžený na základe rozhodnutia Okresného úradu v Prešove, Odbor životného prostredia zo dňa 10.12.2020 pod č. OU-PO-OSZP3-2020/051634-002 do 31.10.2025.

Pravidelne sa odovzdávajú hlásenia za spoločnosť v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.

V zmysle zákona č. 414/2012 Z. z. o obchodovaní s emisnými kvótami skleníkových plynov v znení neskorších predpisov spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov na základe povolenia 707-003-2018 pre centrálnu kotolňu Jazdecká odovzdala za rok 2019 overené emisné kvóty 2.802 ton EUA do registra Únie. Na základe rozhodnutia č. OU-PO-OSZP3-2019/023205/02-OL zo dňa 27.5.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť 30.5.2019, bola CK Jazdecká vyradená zo schémy obchodovania s emisnými kvótami. Vyradenie z obchodovania s emisiami umožnila modernizácia tepelného zdroja, ktorá spočívala vo výmene zastaralých kotlov na zemný plyn, čím klesol celkový inštalovaný príkon pre spaľovanie zemného plynu pod 20 MW.

Skutočnosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a do dňa zostavenia účtovnej závierky

Po 31. decembri 2022 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

Strategické zámery spoločnosti – výhľad na rok 2023

Spoločnosť má spracovaný strategický plán rozvoja na obdobie rokov 2023 až 2027. Sú v ňom obsiahnuté rozvojové zámery v oblasti modernizácie výrobných technologických zariadení tak, aby spoločnosť bola schopná zabezpečovať efektívnu výrobu a rozvod dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, dosiahnuť kategóriu účinného zdroja tepla, čím si do budúcnosti zabezpečí stabilitu odberu tepla.

Energetický sektor zažíva turbulentné obdobie hlavne z dôvodu energetickej krízy a tým nepredvídateľným zmenám cien vstupných surovín – zemného plynu a drevnej štiepky. Oproti roku 2022, kedy cena plynu v cene tepla bola limitovaná fixnou čiastkou, pre rok 2023 platia nové pravidlá regulácie ceny tepla, čo prináša do odvetvia väčšiu stabilitu. Očakávame stabilnú ekonomickú situáciu spoločnosti z dôvodu, že máme zabezpečené základné komodity pre výrobu v cenách, ktorá pokrývajú skutočnú výšku nákladov. Na základe štátom vyhlásenej energetickej pomoci pre obyvateľov sme požiadali o kompenzáciu výnosov, ktorú tvorí rozdiel medzi schválenou cenou tepla a maximálnou cenou tepla pre obyvateľov. Prioritou spoločnosti je zvyšovanie energeticke účinných zdrojov na výrobe tepla a preto v roku 2023 plánujeme zrealizovať projekt na spustenie výroby elektrickej energie z kogeneračnej jednotky a zapojenie tepelných čerpadiel do výroby tepla. V rámci rekonštrukcie rozvodov pripravujeme projekt rekonštrukcie sekundárnych rozvodov na sídlisku Sekčov zo zdrojov Európskej únie.

Na úseku Facility manažmentu je záujmom rozšíriť portfólio služieb o prevádzkovanie priemyselných a administratívnych budov, pripraviť projekty obnovy spravovaných bytových domov a zvýšiť počet meračov na diaľkové odčítanie.

Identifikácia spoločnosti

SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov

Volgogradská 88

080 01 Prešov

Kontakty:

Zákaznícka linka: +421 51 7567 701

E-mail: info@spravbytkomfort.sk

web: www.spravbytkomfort.sk