



Energetický, bytový a objektový manažment **S.r.O.**

V ý r o č n á s p r á v a

2 0 2 2

Nové Zámky, máj 2023

1. Úvod

Spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. patrí medzi dlhoročne úspešné firmy. Do hlavného profilu spoločnosti patrí výroba a dodávka tepla a elektrickej energie, správa nehnuteľností a s tým súvisiace služby. Z hľadiska hospodárenia mal priaznivý dopad na výsledok nárast vykupovanej ceny elektriny.

2. Základné údaje o spoločnosti

Spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. bola založená Mestom Nové Zámky v roku 2003, zapísaná je v obchodnom registri Nitra oddiel Sro, vložka 14198/N. Právna forma spoločnosti je spoločnosť s ručením obmedzeným. Sídlo spoločnosti je na SNP 9, 940 02 Nové Zámky.

Okrem Mesta Nové Zámky je súčasným spolumajiteľom aj významná česká spoločnosť ČEZ ESCO, a.s..

Základné imanie spoločnosti je 7.037.112,- EUR.

Spoločníkmi spoločnosti sú:

Mesto Nové Zámky s podielom 51%: 3.588.927,- EUR

ČEZ ESCO, a.s. s podielom 49%: 3.448.185,- EUR.

Najvyšším orgánom spoločnosti je valné zhromaždenie. Štatutárnym orgánom spoločnosti sú konatelia.

Konateľmi spoločnosti sú Ing. Eva Hýsková Hánová a Ing. Lukáš Štefánik.

Dozorná rada je v zložení:

PhDr. Mgr. Art. Otokar Klein

PaedDr. Mária Malperová

Mgr. Anna Kijaček Rošková

JUDr. Naďa Hartmann

Ing. Matej Šanta (do 21.02.2022)

Ing. Natália Banduričová (od 22.02.2022)

3. Predmet podnikania

Predmet činnosti:

1. vykonávanie maloobchodnej činnosti - kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi - maloobchod v rozsahu voľných živností
2. vykonávanie veľkoobchodnej činnosti - kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živností - veľkoobchod v rozsahu voľných živností
3. sprostredkovateľská činnosť - sprostredkovanie obchodu v rozsahu voľných živností
4. rozmnožovacie a kopírovacie služby
5. oprava, montáž, demontáž a zasklievanie okien a dverí
6. vykonávanie maliarskych prác, náterov a tapetovanie
7. upratovacie a čistiace práce
8. úprava zelene a vonkajších priestranstiev
9. podnikanie v oblasti nakladania s odpadom - odvoz smetí (v rozsahu voľných živností)
10. reklamná, propagačná a poradenská činnosť
11. zámočníctvo
12. vodoinštalatérstvo a kúrenárstvo
13. uskutočňovanie stavieb a ich zmien

14. výkon činnosti stavebného dozoru
15. výroba tepla, výroba elektriny, rozvod elektriny, rozvod tepla
16. správa nehnuteľností v rozsahu voľnej živnosti na základe zmlúv vo vzťahu k obytným domom, spoločným priestorom a spoločným časťami, pozemkom, príslušenstvu bytov, nebytovým priestorom a ich príslušenstvu a k objektom pre ubytovacie služby
17. faktoring a forfaiting (vymáhanie pohľadávok od neplatičov)
18. správa a údržba bytového fondu
19. inštalácia elektrických rozvodov a zariadení na bezpečné napätie
20. účtovníctvo v rámci voľnej živnosti
21. poskytovanie úverov nebankovým spôsobom z vlastných zdrojov
22. nepravidelná osobná cestná doprava vykonávaná cestnými osobnými vozidlami, ktoré majú okrem miesta pre vodiča najviac osem miest na sedenie
23. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájom
24. prenájom hnutelných vecí

Spoločnosť poskytuje svoje služby v mestách Nové Zámky, Šurany, Komárno, Šaľa a Hurbanovo a v obciach Gbelce, Komjatice, Maňa, Palárikovo, Semerovo, Bajč, Bardoňovo, Jatov, Radava, Diakovce, Rastislavice a Veľký Kýr.

4. Manažérstvo kvality

Na úvod roka vedenie spoločnosti stanovilo ciele a politiku kvality pre rok 2022 a zároveň boli vyhodnotené ciele a procesné ukazovatele za rok 2021.

Na základe plánov interných auditov boli v priebehu roka realizované pravidelné interné audity na jednotlivých organizačných útvaroch a v júni 2022 bol v spoločnosti vykonaný 9. dozorný audit na systém manažérstva kvality, pričom spoločnosť úspešne obhájila svoj certifikát pre normu STN EN ISO 9001:2016.

V priebehu roka boli zabezpečené:

- aktualizácia existujúcej dokumentácie – príručka kvality, smernice, procesné karty, formuláre, záznamy,
- v prípade potreby tvorba novej dokumentácie,
- pravidelná aktualizácia údajov manažérstva kvality na spoločnej sieti spoločnosti v zmysle požiadaviek STN EN ISO 9001:2016.

5. Zamestnanci

Evidenčný počet zamestnancov k 31.12.2022 - 68

Kmeňový stav zamestnancov k 31.12.2022 - 72

Priemerný evidenčný počet zamestnancov za rok 2022 – 67,22 zamestnancov.

Priemerný evidenčný počet zamestnancov prepočítaný na plne zamestnaných za rok 2022 – 66,00 zamestnancov.

Na rodičovskej dovolenke sú 4 zamestnankyne.

Rozhodnutím vedenia spoločnosti a po prerokovaní s odborovou organizáciou bola upravená organizačná štruktúra a následne aj plán počtu zamestnancov spoločnosti. Od 1.1.2022 boli zrušené pracovné pozície – pracovník obsluhy TZ a plynových kotolní mesta (5) a pozícia právnik (1). Ku koncu roku 2022 má spoločnosť obsadené všetky pracovné pozície.

Spoločnosť zamestnávala v priebehu roku 2022 dvoch zamestnancov so zmenenou pracovnou schopnosťou (ZPS). Okrem zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere spoločnosť zamestnávala zamestnancov aj na základe dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru.

Zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov majú na výkon funkcie uzatvorené Mandátne zmluvy podľa Občianskeho zákonníka. V predošlom roku bolo evidovaných 136 zmlúv, k 31.12.2022 je aktívnych 139.

Upratovanie nebytových priestorov je zabezpečované na základe dohôd o pracovnej činnosti (20), ktoré sa uzatvárajú na obdobie jedného roku.

Vzdelávanie zamestnancov

Vzdelávanie zamestnancov v roku 2022 bolo zabezpečené začiatkom roku formou externého a interného školenia v súlade s plánom vzdelávania na rok 2022. Po vyhlásení výnimočného stavu ešte v roku 2021 (z dôvodu pandémie Covid – 19) a zákaze organizovať hromadné podujatia sa školenia organizovali naďalej v prvom polroku len formou webinárov resp. online pripojením. Boli to povinné preškolenia potrebné k výkonu práce, odborné školenia a semináre, workshopy z oblasti energetiky a vykurovania, správy, metrológie, pracovného, občianskeho a obchodného práva, BOZP, ekonomiky a účtovníctva, daní a poplatkov. Napríklad:

Pre útvary správy bytov a nebytových priestorov:

- Výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP
- Vyúčtovanie služieb za rok 2021
- Montáž meračov pretečeného množstva vody (vodomery) – príprava a skúška
- Vykurovanie 2022
- Konferencia Anasoft 2022
- DOMUS konferencia
- Kurz prvej pomoci
- Komplexná obnova bytových domov 2022 (ŠFRB)

Pre energetický útvar:

- Odborná príprava pre elektrotechnikov zmysle Vyhl. 508/2009 Z.z a neskorších zákonov
- Odborná príprava a vykonanie skúšky na obsluhu kvapalinových kotlov III. triedy na pevné a plyné palivo
- Odborná príprava na obsluhu plynových zariadení – Af – regulačné stanice plynu so vstupným pretlakom > 0,4 MPa
- Odborná príprava na obsluhu plynových zariadení – A – v rozsahu na zariadeniach Ah
- Odborná príprava a skúška na odbornú spôsobilosť na podnikanie v energetike – výroba, prenos, distribúcia a dodávka elektriny
- Konferencia SZVT 2022
- Výklad stavebného zákona – líniové stavby
- Stavebný zákon
- Čierne stavby
- Stavba – autorský, stavebný a technický dozor
- Ako pripraviť zmluvu s projektantom
- preškolenie na prácu vo výškach a nad voľnou hĺbkou
- preškolenie na prácu lešenárov
- preškolenie a AOP na obsluhu stavebných strojov
- preškolenie na obsluhu zdvíhacích zariadení
- preškolenie na prácu viazača bremien
- výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP
- obnoviteľné zdroje energie 2022
- DOMUS konferencia

- Kurz prvej pomoci

Pre útvar riaditeľa:

- Vykurovanie 2022
- výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP
- Informačná a kybernetická bezpečnosť pre vedúcich zamestnancov
- Aktuality a novinky v BOZP a PO na rok 2022
- Zákonník práce a legislatívne zmeny od 1.1.2022
- Školenie Anasoft pre pracovníkov úseku IT
- DOMUS konferencia
- Kurz prvej pomoci

Pre útvar ekonomiky a financií:

- ročné zúčtovanie dane zo závislej činnosti za rok 2022
- Mzdárske aktuality
- Mzdový špeciál –2022 online
- Daňový bonus na deti od 1.1.2022 a od 1.7.2022
- Výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP
- Zákonník práce 2022 - príspevky na rekreáciu a rekreačné poukazy, minimálna mzda v roku 2022
- Daňové odpisy 2022
- Kurz podvojného účtovníctva
- DOMUS konferencia
- Kurz prvej pomoci

6. Marketing

Marketingové aktivity v roku 2022 boli obsahovo a nákladovo zabezpečované v súlade so schváleným marketingovým plánom spoločnosti nasledovne:

- tradičné aktivity na MDD – odovzdávanie reklamných predmetov deťom v meste Nové Zámky,
- podpora detského športu,
- pravidelná kyvadlová doprava po meste Nové Zámky, smerujúca na termálne kúpalisko Emila Tatarika - „Štrandbus“,
- darčkové predmety pre zástupcov vlastníkov bytov a top klientov spoločnosti,
- printová reklama: Castrum Novum, letáky a brožúry, INFO magazín k vyúčtovaniu,
- reklama v regionálnej televízii,
- reklamné plochy na viacerých objektoch v Nových Zámkoch: FKM Nové Zámky, TJ Štart Nové Zámky, TTC Nové Zámky, Atletický klub Nové Zámky, HC Nové Zámky, domové objekty...
- narodeninové marketingové predmety pre existujúcich klientov spoločnosti.

7. Výroba a rozvod energií

Na rok 2022 bol naplánovaný predaj tepelnej energie vo výške 63.253 MWh. V skutočnosti bolo predaných len 58.259 MWh, čo predstavuje pokles predaja oproti plánu o 7,89 %, teda plnenie na 92,10 %. V absolútnom vyhodnotení to predstavuje menej o 4.994 MWh. V súvislosti s porovnaním predaja tepla a priemerných denných

teplôt bola v roku 2022 priemerná teplota vonkajšieho vzduchu počas 216 dní vykurovacieho obdobia + 5,02 °C. V roku 2022 bolo mierne teplejšie, s teplotou + 5,37 °C a tiež s menším počtom vykurovacích 198 dní. Ako normatív pre lokalitu Nové Zámky sa uvažuje 210 vykurovacích dní a tomu zodpovedajúca priemerná teplota vonkajšieho vzduchu + 4,20 °C. Z porovnania dennostupňov predchádzajúceho vykurovacieho obdobia 2021 $Ds_{2021} = 3.236$ a vykurovacieho obdobia 2022 $Ds_{2022} = 2.897$, vyplýva že energetická náročnosť na dodávku tepla bola v roku 2022 nižšia. To potvrdzuje aj znížený predaj tepla.

Kotol na biomasu bol odstavený z prevádzky dňa 5.4.2022 a znovu bol uvedený do prevádzky až 15.11.2022. Z biomasy bolo vyrobených 13.779 MWh tepla, čo z celkovej výroby tepla v CZT (64.431 MWh) predstavuje 21,38 %. V kogeneračných jednotkách (KGJ), bolo vyrobených 31.804 MWh tepla. Potom podiel tepla z celkovej výroby tepla v CZT z kombinovanej výroby činí 49,36 %. Súhrnne bolo z obnoviteľných zdrojov energie a z kombinovanej výroby elektriny a tepla vyrobených až 70,74 % tepla.

Z uvedených faktov preto možno konštatovať, že aj v roku 2022 sa podarilo zabezpečiť výrobu tepla z biomasového kotla a z kombinovanej výroby vyššiu o 20,74 % oproti legislatívne požadovaných minimálne 50 % a tým potvrdiť, že definovaný účinný systém centralizovaného zásobovania teplom CZT je prevádzkovo stabilizovaný.

Elektrokotlom bolo do tepelnej siete dodaných 0 MWh. Bolo to zapríčinené z dôvodu veľmi priaznivej výkupnej trhovej ceny elektriny. Ekonomicky bolo preto výhodnejšie elektrokotol odstaviť z prevádzky a plnú výrobu elektriny z KGJ, bez vlastnej spotreby, predať do verejnej distribučnej elektrizačnej siete.

Plán predaja elektrickej energie uvažoval s predajom elektrickej energie 21.170 MWh. V skutočnosti bolo do siete predaných až 26.618 MWh, čo predstavuje až 125,74 % plnenie plánu. Finančný profit z predaja elektriny bol opäť až nadmieru výnimočný.

8. Správa bytov a objektov

K 31.12.2022 spravovala spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. v 293 objektoch celkove 6 725 bytov, 289 nebytových priestorov a 188 garáží. V roku 2022 pribudlo do správy 155 bytov, 28 nebytových priestorov a 48 garáží v Nových Zámkoch, v Komárne, vrátane nájomných bytov v obciach Kolta a Mojzesovo. Spoločnosť Bytkomfort spravovala v roku 2022 spolu 7 202 priestorov.

Okrem správy bytov a nebytových priestorov v bytových domoch spoločnosť zabezpečuje správu a Facility management o podlahovej ploche 35 000 m², a to v objektoch ako Medicentrum Prednádražie, Medicentrum Unipharmed v Nových Zámkoch, Centrum občianskej vybavenosti v Šali a polyfunkčnej tržnice v Šali. Facility management zabezpečujeme aj v šiestich predškolských a ďalších iných zariadeniach v Nových Zámkoch a staráme sa o všetky fontány a artézske studne v meste Nové Zámky.

V oblasti obnovy bytových objektov spoločnosť v roku 2022 zabezpečila vybavenie 5 komerčných úverov a 1 úver ŠFRB v celkovom objeme 1 064 041 EUR. Na všetkých týchto objektoch firma zároveň zabezpečovala stavebnú prípravu, výber dodávateľov, priebežnú kontrolu a odovzdanie diel do užívania. Tieto práce boli zamerané pre 2 bytové domy, ktoré boli komplexne obnovené a na ostatné bytové domy na zateplenie, rekonštrukciu fasád, striech, balkónov a zrealizovanie montáže 4 nových výťahov. Na mnohých objektoch boli vykonané opravy a údržby bežného charakteru a odstránenie havarijného stavu podľa požiadaviek vlastníkov.

9. Finančné a ekonomické výsledky

V hospodárení spoločnosti majú dominantné postavenie tržby a ostatné výnosy za výrobu a dodávku tepelnej energie a elektriny. Tieto výnosy predstavujú v sledovanom období 93 % z celkových výnosov spoločnosti počas roka. Mimoriadne priaznivo sa vyvíjala situácia v oblasti tržieb za dodávku elektrickej energie z dôvodu nárastu výkupných cien. Tržby za poskytnuté služby v oblasti správy nehnuteľností predstavujú 4% z celkových výnosov. Finančné výnosy reprezentujú dividendy z dcérskej spoločnosti Bytkomfort-Servis, s.r.o.

Na nákladoch spoločnosti sa najväčšou mierou podieľajú plyn, elektrická energia, studená voda a biomasa. Ich podiel v roku 2022 predstavoval 59% z celkových nákladov. Náklady na opravu a údržbu technologických zariadení tepla a elektriny narástli z dôvodu vytvorenia rezervy na opravu kogeneračných jednotiek a demontáž starých kotlov a komína. Nárast ceny emisných kvót v priebehu roku 2021 donútil spoločnosť, aby odčlenila časť výroby tepla do dcérskej spoločnosti Bytkomfort – Servis. Vďaka tomuto kroku už nebola spoločnosť Bytkomfort povinná nakupovať emisie, čím ušetrila pre obyvateľov mesta Nové Zámky viac ako milión EUR.

Vlastné investičné prostriedky použila spoločnosť na modernizáciu stavebnej časti odovzdávacej stanice tepla, na obnovu výpočtovej techniky a boli zahájené práce pre napojenie ďalších objektov na centrálnu zásobovanie s teplom. Nárast pohľadávok je spôsobený najmä vyššími tržbami za dodávku elektriny a tepla. Časové rozlíšenie aktívne je ovplyvnené najmä úhradou nájomného za viac rokov, platbami za poisťné, dopravné náklady štiepky, predplatné publikácií, parkovné a update programov, ktoré náklady sa týkajú roka 2022. Výsledok hospodárenia bol v porovnaní s predchádzajúcim rokom ovplyvnený najmä vyššími tržbami za dodávku elektriny a vyššími nákladmi na opravu a údržbu a emisné povolenky. Nárast rezerv bol ovplyvnený najmä tvorbou rezervy na opravu kogeneračných jednotiek, demontáž starých kotlov a komína a tvorbou rezervy k personálnym nákladom. Stav bankových úverov bol ovplyvnený splatením úveru biomasového kotla a postupným splácaním istiny úveru, ktorý bol poskytnutý na rekonštrukciu technológie kombinovanej výroby elektriny a tepla. Časové rozlíšenie pasívne súvisí s ročným zúčtovaním ceny tepla za rok 2022.

Bytkomfort, s.r.o. vykazuje pomerne nízky objem pohľadávok po splatnosti, svoje záväzky si plní načas.

Prehľad výkonov a tržieb za teplo, teplú úžitkovú vodu (TÚV) a elektrickú energiu						
	2020		2021		2022	
Tovar/jednotky	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR
Predaj tepla a TÚV*	63 286	6 573	65 847	6 495	58 259	8 140
Predaj el. energie	15 136	2 159	23 835	3 317	26 618	6 591

*tržby obsahujú aj náklady na studenú vodu v teplej vode (TÚV)

Prehľad tržieb za služby v tis. EUR			
	2020	2021	2022
Tržby z predaja služieb	900	798	1 137

Účtované ceny v EUR (bez DPH) tepelnej energie v roku 2022		
EUR/kWh	Variabilná zložka	Fixná zložka
Nové Zámky	0,0851	208,5587
Hurbanovo	0,0895	165,0576

Výsledovka (v tis. EUR)	2020	2021	2022
Prevádzkové výnosy	9 932	10 940	16 490
Tržby za vlastné výrobky	7 773	9 567	14 742
Tržby za služby	900	798	1 137
Zmena stavu výrobkov	0	0	0
Aktivácia	0	0	0
Ostatné výnosy	1 259	575	611
Prevádzkové náklady	9 488	10 170	13 954
Spotreba materiálu	491	460	594
Spotreba energií	4 598	3 875	7 760
Služby	1 224	1 872	2 299
Osobné náklady	1 522	1 716	2 041
Dane a poplatky	44	41	44
Odpisy DNM a DHM	959	1 028	1 031
Zostatková cena predaného majetku-materiálu	14	6	6
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	636	1 172	179
Výsledok hospodárenia z HČ	444	770	2 536
Finančné výnosy	244	61	89
Finančné náklady	35	30	26
Výsledok za bežnú činnosť	653	801	2 598
Daň z príjmov	140	171	596
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	513	630	2002

Súvaha (v tis. EUR)	2020	2021	2022
Aktíva	12 786	13 807	15 254
Neobežný majetok	10 170	9 700	9 060
Dlhodobý nehmotný majetok	1	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	10 060	9 559	8 987
Dlhodobý finančný majetok	109	141	73
Obežný majetok	2 401	3 899	5 946
Zásoby	140	95	62
Pohľadávky	1 018	1 648	1 630
Krátkodobý finančný majetok	667	986	0
Finančné účty	576	1 170	4 271
Časové rozlíšenie	215	208	230
Pasíva	12 786	13 807	15 254
Vlastné imanie	8 336	8 512	9 816
Základné imanie	7 037	7 037	7 037
Oceňovacie rozdiely z precenenia	104	136	68
Fondy zo zisku	679	704	704
Výsledok hosp. min. rokov	4	4	4
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	513	630	2002
Záväzky	4 230	4 917	5 290
Rezervy	696	1 763	1 677
Dlhodobé záväzky	234	252	277
Krátkodobé záväzky	764	1 062	1 956
Bankové úvery a výpomoci	2 536	1 840	1 380
Časové rozlíšenie	220	378	147

Ukazovateľ	2020	2021	2022
Rentabilita vlastného imania ROE (%)	6,15	7,40	20,40
Prevádzková rentabilita tržieb ROS (%)	5,12	7,43	12,61
Celková zadlženosť aktív (%)	34,80	38,35	34,68
Likvidita celková (koeficient)	1,23	1,05	1,65
Stupeň odpísania dlhodobého hmotného majetku %	54,68	54,20	58,70

10. Ostatné informácie v zmysle § 20 Zákona o účtovníctve

a) Medzi hlavné úlohy aj v roku 2023 patrí dodávka energií a správa nehnuteľností v osobnom a inom vlastníctve. Medzi ďalšie nosné úlohy patrí rekonštrukcia viacpodlažnej budovy v centre mesta, ktorú má spoločnosť v prenájme na 40 rokov za účelom naplnenia podnikateľského zámeru. Spoločnosť uvažuje o odstránení – demontáži starých kotlov a komína. Priestory, kde sa stará technológia nachádza, budú využité na iné účely. V oblasti technickej správy budov a správy bytov sa spoločnosť bude musieť vysporiadať s ťažkosťami, ktoré prináša zmena ceny energetických vstupov. Veľmi dôležitá bude komunikácia s klientami a zabezpečenie tovarov a služieb, ktoré slúžia pre bezstarostné užívanie bytov a nebytových priestorov.

b) udalosti osobitného významu – nenastali žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by ovplyvnili vykázaný hospodársky výsledok

c) náklady na výskum a vývoj – v roku 2022 spoločnosť nevynaložila náklady na výskum a vývoj

d) vlastné akcie a podiely – v priebehu roka 2022 spoločnosť nenadobudla žiadne vlastné akcie ani podiely

e) návrh na rozdelenie zisku – spoločnosť plánuje zisk po zdanení prerozdeliť medzi vlastníkov spoločnosti

f) účtovná jednotka nemá účtovnú zložku v zahraničí.

11. Účtovná závierka

Účtovná závierka bola vyhotovená v súlade so zákonom o účtovníctve s výrokom bez modifikácie názoru audítora.

12. Záver

Účtovná závierka bude predložená na schválenie valnému zhromaždeniu v máji 2023.

Táto výročná správa spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. bola vyhotovená v Nových Zámkoch dňa 24.05.2023.

Ing. Eva Hýsková Hánová
konateľ

Ing. Lukáš Štefánik
konateľ