



Energetický, bytový a objektový manažment S.r.o.

V ý r o č n á s p r á v a

2 0 2 3

Nové Zámky, apríl 2024

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. Nadia Hartmann

Ing. Natália Banduričová

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. vodoinštalatérsstvo 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 častiam, 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 2023 a zároveň boli vyhodnotené ciele kvality a procesné ukazovatele za rok 2022.

Na základe plánov interných auditov boli v priebehu roka realizované pravidelné interné audity na jednotlivých organizačných útvaroch a v mesiaci jún 2023 bol v spoločnosti vykonaný 10. 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

Plán počtu zamestnancov na rok 2023 bol 68

Evidenčný počet zamestnancov k 31.12.2023 - 70

Kmeňový stav zamestnancov k 31.12.2023 - 72

Priemerný evidenčný počet zamestnancov za rok 2023 – 68,08 zamestnancov.

Priemerný evidenčný počet zamestnancov prepočítaný na plne zamestnaných za rok 2023 – 65,49 zamestnancov.

Na rodičovskej dovolenke sú 2 zamestnankyne.

Ku koncu roku 2023 má spoločnosť 2 neobsadené pracovné pozície na energetickom útware, ale aj pracovné pozície obsadené 2 zamestnancami, ku ktorým prišlo v dôsledku zaúčania nových zamestnancov. Tento stav sa však hneď začiatkom roku 2024 upraví.

Spoločnosť zamestnávala v priebehu roku 2023 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.

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

Vzdelávanie zamestnancov

Vzdelávanie zamestnancov v roku 2023 bolo zabezpečené hlavne formou externého a interného školenia v súlade s plánom vzdelávania na rok 2023. V prvom polroku ešte prevažovali školenia realizované formou webinárov. 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 útvar správy bytov a nebytových priestorov z veľkého množstva napr.:

- Vyúčtovanie služieb za rok 2022
- Konferencia Anasoft 2023

Pre energetický útvar napr.:

- Odborná príprava pre elektrotechnikov
- Odborná príprava a vykonanie skúšky na obsluhu kvapalinových kotlov III. triedy
- Odborná príprava na obsluhu plynových zariadení
- Odborná príprava na obsluhu tlakových zariadení
- Konferencia SZVT 2023
- Výklad stavebného zákona

Pre útvar riaditeľa:

- Konferencia vykurovanie 2023
- Školenie Anasoft pre pracovníkov úseku IT
- DOMUS konferencia

Pre útvar ekonomiky a financií:

- ročné zúčtovanie dane zo závislej činnosti za rok 2022
- Mzdárske aktuality v roku 2023
- konferencia spoločnosti Anasoft

6. Marketing

Marketingové aktivity v roku 2023 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”,
- marketingové akcie 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 zamestnancov a existujúcich klientov spoločnosti.

7. Výroba a rozvod energií

Na rok 2023 bol naplánovaný predaj tepelnej energie vo výške 66.100 MWh. V skutočnosti bolo predaných len 54.016 MWh, čo predstavuje pokles predaja oproti plánu o 18,28 %, teda plnenie na 81,72 %. V absolútnom vyhodnotení to predstavuje menej o 12.084 MWh. V súvislosti s porovnaním predaja tepla a priemerných denných teplôt bola v roku 2022 priemerná teplota vonkajšieho vzduchu počas 198 dní vykurovacieho obdobia + 5,37 °C. V roku 2023 bolo teplejšie, s teplotou + 6,9 °C a s väčším počtom vykurovacích 212 dní. Ako normatív pre lokalitu Nové Zámky sa uvádza 210 vykurovacích dní a tomu zodpovedajúca priemerná teplota vonkajšieho vzduchu + 4,20 °C. Z porovnania dennostupňov predchádzajúceho vykurovacieho obdobia 2022 $Ds_{2022} = 2.897$ a vykurovacieho obdobia 2023 $Ds_{2023} = 2.874$, vyplýva že energetická náročnosť na dodávku tepla bola v roku 2023 nižšia.

Kotol na biomasu bol odstavený z prevádzky dňa 9.5.2023 a znovu bol uvedený do prevádzky až 15.11.2023. Z biomasy bolo vyrobených 13.854 MWh tepla, čo z celkovej výroby tepla v CZT (59.980 MWh) predstavuje 23,10 %. V kogeneračných jednotkách (KGJ), bolo vyrobených 32.244 MWh tepla. Potom podiel tepla z celkovej výroby tepla v CZT z kombinovanej výroby činí 53,76 %. Súhrnne bolo z obnoviteľných zdrojov energie a z kombinovanej výroby elektriny a tepla vyrobených až 76,85 % tepla.

Z uvedených faktov preto možno konštatovať, že aj v roku 2023 sa podarilo zabezpečiť výrobu tepla z biomasového kotla a z kombinovanej výroby vyššiu o 26,85 % 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, predáť do verejnej distribučnej elektrizačnej siete.

Plán predaja elektrickej energie uvažoval s predajom elektrickej energie 25.000 MWh. V skutočnosti bolo do siete predaných až 26.688 MWh, čo predstavuje 106,75 % plnenie plánu. Finančný profit z predaja elektriny i vďaka rekordnej jednotkovej cene za komoditu bol opäť až nadmieru výnimočný.

8. Správa bytov a objektov

K 31.12.2023 spravovala spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. v 299 objektoch celkove 6 930 bytov, 360 nebytových priestorov a 188 garáží. V roku 2023 pribudlo do správy 206 bytov, 2 nebytových priestorov a 70 garáží v Nových Zámkoch, v Komárne, vrátane nájomných bytov v obciach Kolta a Mojzesovo. Spoločnosť Bytkomfort spravovala v roku 2023 spolu 7 479 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 roku 2023 sme začali s rekonštrukciou budovy bývalého Hotela Korzo. Po dokončení rekonštrukcie bude k dispozícii na prenájom 39 nebytových priestorov a 42 bytových priestorov.

Ďalej bol zrealizovaný lokálny zdroj – fotovoltické zariadenie na administratívno – prevádzkovej budove SNP 9, 940 02 Nové Zámky s menovitým výkonom 20kW. Fotovoltika bude využívaná pre účely vlastnej spotreby elektrickej energie.

Nakoľko od 1.1.2027 vstupuje do platnosti smernica EÚ 2018/2002, podľa ktorej sa už od jesene roka 2022 môžu montovať len prístroje umožňujúce rádiový zber údajov a od 1.1.2027 všetky prístroje musia umožniť diaľkový zber údajov, naša spoločnosť do konca roka 2023 zabezpečila montáž meračov tepla, SV a TUV pre diaľkový zber údajov už v 80% nami spravovaných bytových domoch.

V oblasti obnovy bytových objektov spoločnosť v roku 2023 zabezpečila vybavenie 3 komerčných úverov a 1 úver ŠFRB v celkovom objeme 269 888,00 EUR. Na všetkých týchto objektoch firma zároveň zabezpečovala stavebnú prípravu, výber dodávateľov, priebežnú kontrolu a odovzdanie diel do užívania. Tieto práce boli zamerané pre 1 bytový dom, ktorý bol komplexne obnovený a pri ostatných bytových domoch došlo k čiastkovým rekonštrukciám. Zároveň bola realizovala montáž 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 94 % 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 3% 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 2023 predstavoval 79% 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.

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 2023. 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 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 2023.

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						
	2021		2022		2023	
Tovar/jednotky	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR
Predaj tepla a TÚV*	65 847	6 495	58 259	8 140	54 016	17 978
Predaj el. energie	23 835	3 317	26 618	6 591	26 688	12 652

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

Prehľad tržieb za služby v tis. EUR			
	2021	2022	2023
Tržby z predaja služieb	798	1 137	1 042

Účtované ceny v EUR (bez DPH) tepelnej energie v roku 2023		
EUR/kWh	Variabilná zložka	Fixná zložka
Nové Zámky	0,2700	217,4751
Hurbanovo	0,3013	145,5602

Výsledovka (v tis. EUR)	2021	2022	2023
Prevádzkové výnosy	10 940	16 490	32 575
Tržby za vlastné výrobky	9 567	14 742	30 630
Tržby za služby	798	1 137	1 042
Zmena stavu výrobkov	0	0	
Aktivácia	0	0	
Ostatné výnosy	575	611	903
Prevádzkové náklady	10 170	13 954	30 035
Spotreba materiálu	460	594	1 056
Spotreba energií	3 875	7 760	23 672
Služby	1 872	2 299	1 961
Osobné náklady	1 716	2 041	2 219
Dane a poplatky	41	44	41
Odpisy DNM a DHM	1 028	1 031	1 025
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	1 178	185	61
Výsledok hospodárenia z HČ	770	2 536	2 540
Finančné výnosy	61	89	76
Finančné náklady	30	26	56
Výsledok za bežnú činnosť	801	2 598	2 560
Daň z príjmov	171	596	558
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	630	2002	2 002

Súvaha (v tis. EUR)	2021	2022	2023
Aktíva	13 807	15 254	16 673
Neobežný majetok	9 700	9 060	9 733
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	9 559	8 987	9 671
Dlhodobý finančný majetok	141	73	63
Obežný majetok	3 899	5 946	6 633
Zásoby	95	62	226
Pohľadávky	1 648	1 630	2 371
Krátkodobý finančný majetok	986	0	0
Finančné účty	1 170	4 271	4 036
Časové rozlíšenie	208	230	307
Pasíva	13 807	15 254	16 673
Vlastné imanie	8 512	9 816	9 806
Základné imanie	7 037	7 037	7 037
Oceňovacie rozdiely z precenenia	136	68	58
Fondy zo zisku	704	704	704
Výsledok hosp. min. rokov	4	4	4
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	630	2 002	2 002
Závazky	4 917	5 290	6 205
Rezervy	1 763	1 677	2 443
Dlhodobé záväzky	252	277	283
Krátkodobé záväzky	1 062	1 956	2 559
Bankové úvery a výpomoci	1 840	1 380	920
Časové rozlíšenie	378	147	662

Ukazovateľ	2021	2022	2023
Rentabilita vlastného imania ROE (%)	7,40	20,40	20,42
Prevádzková rentabilita tržieb ROS (%)	7,43	12,61	6,32
Celková zadlženosť aktív (%)	38,35	34,68	37,22
Likvidita celková (koeficient)	1,05	1,65	1,35
Stupeň odpísania dlhodobého hmotného majetku %	54,20	58,70	58,54

10. Ostatné informácie v zmysle § 20 Zákona o účtovníctve

a) Medzi hlavné úlohy aj v roku 2024 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 a zmena legislatívy. 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 2023 spoločnosť nevynaložila náklady na výskum a vývoj

d) vlastné akcie a podiely – v priebehu roka 2023 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 2024.

Táto výročná správa spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. bola vyhotovená v Nových Zámkoch dňa 29.04.2024.



Ing. Eva Hýsková Hánová
konateľ



Ing. Lukáš Štefánik
konateľ