Výročná správa 2025

BTK - bývanie, teplo, klimatizácia

Výročná správa vyhotovená podľa § 20 zákona č.431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

Legislatívny rámec pre výročnú správu

Spoločnosť má povinnosť auditu podľa § 19 zákona č.431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a preto má aj povinnosť vyhotoviť výročnú správu podľa § 20 zákona o účtovníctve.

Táto výročná správa podlieha tiež overeniu audítorom do jedného roka od skončenia účtovného obdobia. Táto výročná správa bude elektronicky uložená do registra účtovných závierok a jeho cestou aj do zbierky listín obchodného registra tak, ako to ustanovuje § 23 ods. 2 a § 23b ods. 4 zákona o účtovníctve.

Obsah výročnej správy:

1) Identifikačné údaje
2) Povinné informácie
3) Ďalšie informácie
4) Povinné prílohy
5) Ďalšie prílohy

1) Identifikačné údaje – základné informácie

Obchodné meno:	BTK - bývanie, teplo, klimatizácia s.r.o.
IČO:	35786418
DIČ:	2020204681
IČ DPH:	SK7120001845
Adresa sídla:	Hradská 1/A, 821 07, Bratislava
Obchodný register:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 21540/B, ku dňu 17.04.2000
Konateľ spoločnosti:	Ľubomír Novák
Webové sídlo spoločnosti:	www.btk.sk
Mail spoločnosti:	btk@btk.sk

Štatutárnym orgánom spoločnosti BTK - bývanie, teplo, klimatizácia s.r.o. je konateľ spoločnosti. Spoločnosť nemá povinnosť ani dobrovoľne nezriadila dozornú radu. Činnosť spoločnosti upravujú Stanovy spoločnosti.

Identifikačné údaje – doplňujúce informácie

Výsledok hospodárenia pred zdanením 2025	509 801 eur
Splatené základné imanie (účet 411)	16 598 eur
Zákonný rezervný fond (účet 417 a 421)	1 660 eur
Priemerný počet zamestnancov	54
Hlavná činnosť	Výstavba obytných a neobytných budov i. n.

Účtovným obdobím spoločnosti je kalendárny rok. Spoločnosť nemá odštepný závod ani organizačnú zložku v tuzemsku. Spoločnosť nie je vlastnená inou spoločnosťou.

Spoločnosť vlastní obchodný podiel v inej spoločnosti:

	Bežné účtovné obdobie (rok 2025)				
Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok	Podiel účtovnej jednotky na ZI v %	Podiel účtovnej jednotky na hlas. právach v %	Hodnota vlastného imania účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok	Výsledok hospodárenia účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok	Účtovná hodnota dlhodobého finančného majetku
a) Dcérske účtovné jednotky					
BTK invest s.r.o.	50%	50%	-2 815 677	27 414	0
Dlhodobý finančný majetok spolu					**0**

2) Povinné informácie

a) Informácie o vývoji účtovnej jednotky

Spoločnosť bola založená v roku 2000 a pôsobí predovšetkým na tuzemskom trhu. Od svojho založenia si spoločnosť relatívne stabilne udržiava svoje postavenie vo svojej oblasti pôsobenia. Vývoj na trhu však prináša zvýšenú konkurenciu a požiadavky, ktorým sa musíme neustále prispôsobovať.

Spoločnosť identifikovala významné riziká spočívajúce v raste cenovej hladiny (inflácie), v raste úrokových sadzieb na prevádzkovom financovaní, a zvyšujúcej hrozbe druhotnej platobnej neschopnosti, zvyšujúc tak tlak na znižovanie tempa rastu hrubej marže.

	2022	2023	2024	2025	PLÁN 2026
VÝNOSY	**20 608 780**	**20 922 553**	**10 639 517**	**16 578 209**	**20 000 000**
z toho výnosy zo služieb	20 460 481	20 701 061	10 619 708	16 547 549	19 964 000
z toho výnosy z predaja tovaru	148 299	221 492	19 809	30 660	36 000
NÁKLADY	**19 233 709**	**19 921 261**	**10 225 445**	**16 438 082**	**18 500 000**
z toho materiál	7 839 123	6 792 942	2 168 261	3 814 500	4 292 000
z toho služby	9 089 873	10 778 685	5 707 566	10 177 119	11 470 000
z toho osobné náklady	1 538 573	1 637 855	1 495 257	1 398 608	2 738 000
HV pred zdanením	1 483 274	1 160 450	398 287	509 801	1 500 000
EBITDA	**2 015 602**	**1 867 581**	**1 163 600**	**1 296 866**	**1 459 650**
priemerný počet zamestnancov	**60**	**62**	**54**	**54**	**54**

Spoločnosť svojou činnosťou nemá významný vplyv na životné prostredie, nevypúšťa exhaláty do vzduchu ani nevytvára znečistenie vody. Pri zaobchádzaní s nebezpečnými odpadmi dodržiava záväzné predpisy určujú spôsob ich likvidácie, i skladovania. Spoločnosť stabilne a dlhodobo prispieva k lokálnej zamestnanosti.

SÚVAHA
Vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch

AKTÍVA	2022 UZ	2023 UZ	2024 UZ	2025 UZ
Neobežný majetok	2 710 485	3 060 302	4 718 506	9 005 179
Dlhodobý nehmotný majetok	**14 453**	**13 386**	**10 356**	**7 302**
Dlhodobý hmotný majetok	**2 317 726**	**2 573 326**	**2 490 935**	**2 150 168**
Dlhodobý finančný majetok	**378 306**	**473 590**	**2 217 215**	**6 847 709**
Obežný majetok	10 208 658	12 941 337	13 947 462	12 697 203
Zásoby	400 977	400 423	404 997	451 234
Dlhodobé pohľadávky	**561 291**	**1 118 193**	**9 527 557**	**9 016 033**
Krátkodobé pohľadávky	**9 212 094**	**11 391 137**	**3 994 195**	**3 202 959**
AKTÍVA = SPOLU MAJETOK	**12 973 525**	**16 073 182**	**18 741 580**	**21 789 369**
PASÍVA	**2022 UZ**	**2023 UZ**	**2024 UZ**	**2025 UZ**
Vlastné imanie	4 097 287	5 023 559	5 003 665	5 292 018
Záväzky	8 876 238	11 045 873	13 727 081	16 486 861
Dlhodobé záväzky	**745 395**	**927 309**	**584 365**	**6 084 561**
Bankové úvery dlhodobé	898 219	754 254	459 582	404 514
Krátkodobé záväzky	**6 210 540**	**8 317 659**	**10 950 656**	**7 795 264**
Bežné bankové úvery	980 245	995 940	1 687 306	2 156 387
Spolu vlastné imanie a záväzky	**12 973 525**	**16 073 182**	**18 741 580**	**21 789 369**

Komentár k súvahe - aktíva:

Spoločnosť hospodári s vlastným dlhodobým hmotným majetkom (nie prenajatým). Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku nebola tvorená.

Dlhodobý nehmotný majetok predstavuje najmä softvér. Opravná položka k dlhodobému majetku nebola tvorená.

Spoločnosť vlastní obchodné podiely v spoločnosti BTK invest s.r.o., s dlhodobým finančným majetkom predstavujúcim obstarané podiely na základnom imaní (061), poskytnuté pôžičky voči prepojeným, účtovným jednotkám (066) a poskytnuté ostatné pôžičky (účet 067):

Informácie o poskytnutých pôžičkách sú v nasledujúcom prehľade:

a	Stav k 1.1. 2025 b	Zvýšenie/ zníženie (+/-) c	Vyradenie pôžičky z účtovníctva v r. 2025 d	Stav k 31.12. 2025 e
Do splatnosti viac ako 5 rokov				
Do splatnosti viac ako 3 do 5 rokov				
Do splatnosti viac ako 1 roka do 3 rokov	1 082 534	5 890 594		6 847 709
Do splatnosti do 1 roka				
Spolu	**1 082 534**	**5 890 594**		**6 847 709**

Vývoj stavu zásob

V rokoch 2024 a 2025 nebol zaznamenaný významný medziročný nárast ocenenia zásob skladového hospodárstva. Opravná položka k zásobám nebola tvorená.

Vývoj stavu krátkodobých pohľadávok

Pohľadávka voči spoločníkovi je spoločníkom použitá ako vklad vlastných zdrojov do prepojených projektových spoločností. Spoločnosť netvorila voči pohľadávkam opravné položky v roku 2025, takže stav zostal rovnaký ako v roku 2024.

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Bežné účtovné obdobie (rok 2025)				
Pohľadávky	Stav opravnej položky k 1.1 2025	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav opravnej položky k 31.12.2025
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	714 490	0	0	0	714 490
Pohľadávky spolu	**714 490**	**0**	**0**	**0**	**714 490**

Časové rozlíšenie aktív predstavujú náklady budúcich období, a to najmä – poistenie vozidiel (povinné zmluvné poistenie a havarijné poistenie) platené na poistné obdobie (1 rok) dopredu.

Komentár k súvahe - pasíva:

Celé základné imanie spoločnosti v sume 16 598 eur zapísané v Obchodnom registri je splatené. Vlastné imanie spoločnosti je v sume 5 292 018 eur, a celkové záväzky sú v sume 16 486 861 eur, čo poukazuje na to, že spoločnosť nemá záporné vlastné imanie a koeficient 0,32 (VI/Z < 0,08) a teda, že spoločnosť nie je v kríze.

Dlhodobé bankové úvery

Spoločnosť od 05/2021 disponuje dlhodobým bankovým úverom na podporu podnikania (program SIH) od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky a dlhodobým bankovým úverom od Tatra banka, a.s. na nadobudnutie hnuteľného majetku.

	Mena	Úrok p.a. v%	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024
Bankový úver – kontokorentný úver	EUR	2,50%	Ročná obnova	1 982 715	1 538 802
Bankový úver – UNIC	EUR	1,85%	31.5.2027	164 202	260 180
Bankový úver - TB	EUR	4,50%	6.11.2030	295 403	347 906
Bankový úver – BKS leasing	EUR	5,00%	6.9.2030	118 582	0
SPOLU				**2 560 902**	**2 146 888**

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
Vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia

VÝSLEDOVKA	2023 UZ	2024 UZ	2025 UZ
Čistý obrat	20 922 553	10 639 517	16 578 209
Výnosy z hospodárskej činnosti	**21 168 660**	**10 827 552**	**17 092 020**
Tržby z predaja tovaru	221 492	19 809	30 660
Tržby z predaja vlastných výrobkov			
Tržby z predaja služieb	20 701 061	10 619 708	16 547 549
Náklady na hospodársku činnosť	**19 921 261**	**10 225 445**	**16 438 082**
Náklady vynaložené na obstaranie tovaru	38 904	14 846	6 652
Spotreba materiálu, energie a neskl. dod.	6 792 942	2 168 261	3 814 500
Opravné položky k zásobám			
Služby	10 778 685	5 707 566	10 177 119
Osobné náklady	1 637 855	1 495 257	1 398 608
Dane a poplatky	22 543	26 136	58 329
Odpisy a opr. pol. k hm./nehm. maj.	578 184	593 178	624 476
Zostatková cena dl. majetku a materiálu	68 464	42 606	152 976
Opravné položky k pohľadávkam	-140 611	33 226	0
Ostatné náklady na hospodár. činnosť	144 295	144 369	205 422
Výsledok z hospodárskej činnosti	**1 247 399**	**602 107**	**653 938**
Pridaná hodnota	**3 312 022**	**2 748 844**	**2 579 938**
Výnosy z finančnej činnosti	**47 410**	**45**	**180 003**
Náklady na finančnú činnosť	**134 359**	**203 865**	**324 140**
Výsledok z finančnej činnosti	**-86 949**	**-203 820**	**-144 137**
Výsledok hospodárenia pred zdanením	**1 160 450**	**398 287**	**509 801**
Daň z príjmov	250 985	117 696	132 594
- splatná	253 219	124 506	129 144
- odložená (+/-)	-2 234	-6 810	3 450
Prevod podielov na výsledku hosp. spol.			
Výsledok hospodárenia po zdanení (+/-)	**909 465**	**280 591**	**377 207**

Komentár k výkazu ziskov a strát (výsledovka):

a) Informácie podiele jednotlivých činností podniku na celkovom obrate

Rokom 2020 spoločnosť napĺňa svoju ambíciu stať sa nielen významným subjektom v stavebnom a technologicko-realizačnom sektore, ale predovšetkým stať sa komplexnou realizačnou spoločnosťou.

Hlavný podiel na obrate spoločnosti v roku 2025 mala tak ako po minulé roky stavebná činnosť, nasledujúc technologickou.

Podiel na obrate roka 2025 podľa činností	*v mil. €*	*%*
Stavebná činnosť	12,5	75,30 %
Technologicko-realizačná činnosť	2,9	17,68 %
Elektroinštalačná	0,73	4,43 %
Servisná činnosť	0,43	2,59 %
Obrat celkom	16,6	

Porovnanie podielov na obrate podľa činností s rokom 2024:

Podiel na obrate roka 2024 podľa činností	*v mil. €*	*%*
Stavebná činnosť	6,1	57,55 %
Technologicko-realizačná činnosť	2,76	26,04 %
Elektroinštalačná	1,5	14,15 %
Servisná činnosť	0,28	2,26 %
Obrat celkom	10,6	

b) Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Spoločnosť neidentifikovala žiadne významné následné udalosti (do dňa podpísania výkazov účtovnej závierky), identifikovala však menej významné udalosti v podobe rastu úrokových sadzieb na bežných a dlhodobých úveroch spoločnosti, ktoré však vzhľadom k výške istín úverov, nepredstavujú pre spoločnosť významné riziko.

c) Informácie o predpokladanom budúcom vývoji účtovnej jednotky

Spoločnosť, na základe jej projektových náplní, odhaduje v nasledujúcom roku rast, nakoľko v priebehu roka získala zákazky najmä v oblasti stavebnej činnosti.

	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**PLÁN 2026**
VÝNOSY	**20 608 780**	**20 922 553**	**10 639 517**	**16 578 209**	**20 000 000**
z toho výnosy zo služieb	20 460 481	20 701 061	10 619 708	16 547 549	19 964 000
z toho výnosy z predaja tovaru	148 299	221 492	19 809	30 660	36 000
NÁKLADY	**19 233 709**	**19 921 261**	**10 225 445**	**16 438 082**	**18 500 000**
z toho materiál	7 839 123	6 792 942	2 168 261	3 814 500	4 292 000
z toho služby	9 089 873	10 778 685	5 707 566	10 177 119	11 470 000
z toho osobné náklady	1 538 573	1 637 855	1 495 257	1 398 608	2 738 000
HV pred zdanením	1 483 274	1 160 450	398 287	509 801	1 500 000
EBITDA	**2 015 602**	**1 867 581**	**1 163 600**	**1 296 866**	**1 459 650**
priemerný počet zamestnancov	**60**	**62**	**54**	**54**	**54**

d) Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja – ***bez náplne***.

e) Informácie o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky – ***bez náplne***.

f) Informácie o návrhu na rozdelenie zisku alebo vyrovnanie straty.
Spoločnosť vytvorila za rok 2025 účtovný zisk po zdanení vo výške 377 207 eur. Rezervný fond je už vytvorený v maximálnej výške podľa Stanov spoločnosti. Preto bude predložený návrh na nasledovné použitie zisku – preúčtovanie na *účet 428-Nerozdelený zisk minulých rokov.*

g) Informácie o údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov – ***bez náplne.***

h) Informácie o tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí.
Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

i) Informácie o ročnej správe o platbách orgánom verejnej moci (§ 20 ods. 2 zákona o účtovníctve) – ***bez náplne.***

j) Finančné nástroje (§ 20 ods. 5 zákona o účtovníctve)
Spoločnosť nepoužíva finančné nástroje (napr. prevoditeľné cenné papiere, finančné rozdielové zmluvy, deriváty) podľa zákona č.566/2001 Z. z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – preto nemá povinnosť uviesť špecifické **informácie o cieľoch a metódach riadenia rizík.**

k) Cenné papiere obchodované na regulovanom trhu (§ 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve).
Spoločnosť neemitovala cenné papiere (akcie), ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu (napr. Burza cenných papierov Bratislava). Preto spoločnosť nemá povinnosť vo výročnej správe uvádzať štruktúrované informácie podľa § 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve, napríklad – **vyhlásenie o správe a riadení.**

l) Subjekt verejného záujmu (§ 20 ods. 9 až 14 zákona o účtovníctve).
Spoločnosť **nie je subjektom verejného záujmu** tak, ako ho definuje § 2 ods. 14 zákona o účtovníctve (napr. emitent cenných papierov na regulovanom trhu, banka, poisťovňa, obchodník s cennými papiermi, subjekt kolektívneho investovania).

3) Povinné prílohy

Prílohou tejto Výročnej správy sú:

Účtovná závierka spoločnosti za rok 2025 (Súvaha, Výkaz ziskov a strát a Poznámky)
Správa audítora z overenia účtovnej závierky za rok 2025

V Bratislave dňa 14.08.2026

.....
Ľubomír NOVÁK
Konateľ
BTK – bývanie, teplo, klimatizácia s.r.o.