



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

# **V ý r o č n á   s p r á v a**

## **2 0 1 3**

**Nové Zámky, apríl 2014**

## 1. Úvod

Spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. predstavuje modernú a významnú firmu v oblasti energetického, objektového a bytového manažmentu. Medzi nosné úlohy patrí výroba a dodávka tepla a elektrickej energie, správa nehnuteľností a súvisiace služby. Spoločnosť svojimi aktivitami stále posilňuje dodávateľsko-odberateľské vzťahy a svoje stabilné postavenie na trhu.

## 2. Základné údaje 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 01 Nové Zámky.

Základné imanie spoločnosti je 7 037 112,-EUR.

Spoločníkmi spoločnosti sú:

Mesto Nové Zámky s podielom 51%, 3 588 927,-EUR,

Energiecomfort Energie und Gebäudemanagement GmbH Wien s podielom 49%, 3 448 185,-EUR.

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

Konateľmi spoločnosti sú Ing. Štefan Tóth a Ing. Manfred Blöch, MBA

Dozorná rada je v zložení:

Ing. Gejza Pischinger,

MUDr. Peter Hudák CSc.

Mgr. Katarína Hozlárová

Paul Minarik, Dipl. Ing.,

Mgr. Klaus Bader

## 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. prevádzkovanie vlastnej ochrany
16. výroba tepla, výroba elektriny, rozvod elektriny, rozvod tepla
17. 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
18. Faktoring a forfaiting (vymáhanie pohľadávok od neplatičov)
19. Montáž, oprava, údržba tlakových zariadení
20. Montáž, oprava, odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení
21. správa a údržba bytového fondu
22. montáž, rekonštrukcia, oprava, údržba plynových zariadení
23. inštalácia elektrických rozvodov a zariadení na bezpečné napätie
24. účtovníctvo v rámci voľnej živnosti
25. poskytovanie úverov nebankovým spôsobom z vlastných zdrojov
26. výkon činnosti technika požiarnej ochrany
27. nepravidelná osobná cestná doprava vykonávaná cestnými osobnými vozidlami, ktoré majú okrem miesta pre vodiča najviac osem miest na sedenie

Spoločnosť svoju činnosť vyvíja v mestách Nové Zámky, Bratislava, Komárno, Šaľa, Štúrovo a Hurbanovo a v obciach Gbelce, Komjatice, Maňa, Palárikovo, Semerovo, Bajč, Bardoňovo a Diakovce.

## **4. Manažérstvo kvality**

Začiatkom roka boli na „Zasadnutí rady kvality“ stanovené ciele a politika kvality.

V priebehu roka sa vykonávali pravidelné interné audity podľa programu a plánov interných auditov na jednotlivých organizačných útvaroch spoločnosti, prehľadnocovali sa existujúce dokumenty v zmysle požiadaviek EN ISO a zabezpečilo sa ich pravidelné udržiavanie, kompletné dopracovanie resp. v prípade potreby aj prepracovanie existujúcich dokumentov, záznamov a formulárov, vrátane vedenia všetkých predpísaných záznamov.

## **5. Pracovníci**

Fyzický stav pracovníkov k 31.12.2013 bol 91, čo znamená v porovnaní s predchádzajúcim rokom pokles o štyroch pracovníkov. Zníženie vychádza zo

zrušenia činnosti správy objektu Obchodného centra v Štúrove a zo zlúčenia pracovných funkcií. Spoločnosť má štyroch zamestnancov so zníženou pracovnou schopnosťou (ZPS), čím spĺňa povinný podiel zamestnancov so ZPS na celkovom počte zamestnancov a nemusí odvádzať dodatočné odvody pre ÚPSVaR.

Vzdelávanie zamestnancov bolo zabezpečené formou externého a interného vzdelávania v súlade s plánom vzdelávania na rok 2013. Boli to povinné preškolenie potrebné k výkonu činnosti, odborné školenia a semináre, workshopy a podobne z oblasti energetiky a vykurovania, zvárania, facility manažmentu, metrológie, pracovného, občianskeho a obchodného práva, BOZP, ekonomiky a účtovníctva, daní a poplatkov, komunikácie, používania výpočtovej techniky .

## 6. Marketing

Marketingové aktivity v roku 2013 boli obsahovo a nákladovo zabezpečované v súlade so schváleným marketingovým plánom spoločnosti hlavným dôrazom na propagáciu spoločnosti z príležitosti desiateho výročia založenia spoločnosti nasledovne:

- ťažisková propagačná aktivita roku 2013 bola oslava 10. výročia založenia spoločnosti Bytkomfort, s.r.o., ktorá sa konala v novembri 2013
- tradičné aktivity na MDD, začiatok školského roka – odovzdávanie reklamných predmetov deťom v meste Nové Zámky a Hurbanovo,
- pravidelná kyvadlová doprava po meste Nové Zámky, smerujúca na termálne kúpalisko Emila Tatarika - „Štrandbus“,
- printová reklama: Castrum Novum, Správa bytov a domov, Zlaté stránky, letáky a brožúry, plagáty MsKS Nové Zámky, reklama v káblovej televízii,
- reklamné plochy na viacerých objektoch v Nových Zámkoch: FKM Nové Zámky, TJ Štart Nové Zámky, Slovan Šaľa, ZUŠ Nové Zámky,
- narodeninové darčeky pre existujúcich klientov spoločnosti, reklamné a upomienkové predmety pre marketingové podujatia
- Radcomfort – športová aktivita pre pracovníkov spoločnosti Bytkomfort, s.r.o., dcérskych a sesterských spoločností.

Cieľom uskutočňovaných reklamných aktivít bolo spropagovanie spoločnosti, udržanie dobrého mena, zvýšenie imidžu, oslovenie potenciálnych klientov a udržanie si stálych klientov, plnenie politiky a cieľov kvality spoločnosti podľa ISO.

## 7. Výroba a rozvod energií

Plán predaja tepelnej energie pre rok 2013 vychádzal z reálneho spotrebiteľského chovania konečných spotrebiteľov, ako i z postupného zateplovania bytových domov. S nárastom pri dodávke tepla sa počítalo najmä pripojením nových 12 bytov sídliska Západ. V skutočnosti bolo predaných 84 318

MWh tepla, čo je o 12,20 % menej, ako sa plánovalo. Z analýzy poklesu spotreby tepla vyplýva, že najväčší podiel predstavuje spotrebiteľské chovanie, nadpriemerne teplou zimou najmä jej v závere roka ako aj zateplovanie (Poznámka: V roku 2013 bola priemerná teplota vonkajšieho vzduchu +4,63°C). Z biomasy bolo vyrobených 22 333 MWh čo činí 23,25 % z celkovej výroby tepla. Plán predaja elektrickej energie 31 100 MWh bol splnený vo výške 27 811 MWh. V sledovanom roku spoločnosť zaviedla nový produkt, regulácie siete prostredníctvom odberateľa elektriny čo napriek nižším dodávkam veľmi priaznivo vplývalo na hospodárenie spoločnosti.

Vecný plán investícií na útvare Energetického manažmentu vychádzal zo zámeru obnovy technologických častí, meracej a regulačnej techniky vlastných prevádzkovaných zariadení, ako i zo systematického perspektívneho rozširovania služieb v oblasti výroby a dodávky tepelnej energie. V priebehu roka boli splnené všetky plánované vlastné investičné akcie.

## **8. Správa bytov a objektov**

K 31.12.2013 spoločnosť spravovala v bytových domoch celkove 5 546 bytov a nebytových priestorov. V roku 2013 pribudlo do správy 62 bytov v meste Nové Zámky, a 6 bytov a garáží v Meste Komárno, 52 bytov v ďalších 4 obciach v okolí Nových Zámkov.

Okrem správy bytov a nebytových priestorov v bytových domoch firma zabezpečuje správu a Facility management o podlahovej ploche 34 353 m<sup>2</sup> a to v objektoch ako obchodné centrum AQUARIO Nové Zámky, , Medicentrum Pod lipou, Medicentrum Prednádražie v N. Zámkoch a Centrum občianskej vybavenosti v Šali. Facility management sa zabezpečuje aj v siedmych predškolských a iných zariadeniach. V roku 2013 pribudla do správy Tržnica v Šali o rozlohe 3050 m<sup>2</sup> a nebytové priestory v objekte Andovská v N. Zámkoch o celkovej ploche 584m<sup>2</sup>.

V oblasti obnovy bytových objektov spoločnosť v roku 2013 zabezpečila vybavenie trinástich úverov v celkovom objeme 1,658 mil. EUR z čoho bolo 9 komerčných úverov v celkovej výške 941 tis. EUR a 4 úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania v celkovej výške 717 tis. EUR. Na všetkých týchto objektoch sme zabezpečovali a zabezpečujeme stavebnú prípravu, výber dodávateľov, priebežnú kontrolu a odovzdanie diel do užívania. Tieto práce boli zamerané na zateplenie budov, rekonštrukciu fasád, striech a balkónov. V prípade šiestich objektov bola vykonaná kompletná rekonštrukcia fasády so zateplením v sume 992 tis. EUR. Rekonštrukcia tvrdej strešnej krytiny bola zabezpečená v jednom objekte v objeme 39 tis. EUR. V jedenástich objektoch bola zabezpečená komplexná rekonštrukcia vyhradených technických zariadení (výtahov) v celkovom objeme 607 tis. EUR. Na mnohých objektoch boli vykonané opravy a údržby bežného charakteru a odstránenie havarijného stavu prostredníctvom vlastných pracovníkov údržby alebo hotovostnej služby v mimopracovnom čase.

## 9. Finančné a ekonomické výsledky

Tržby za predaj energií sa podieľali na úrovni 91,34% z celkových tržieb. Dodávka tepelnej energie v dôsledku teplejšieho počasia bola nižšia ako sa plánovalo. Na cenu tepla naďalej priaznivo vplýva výroba elektrickej energie v rámci kombinovanej výroby elektriny a tepla. Od 1.1. sledovaného roka spoločnosť zaviedla nový produkt, regulácie siete prostredníctvom odberateľa elektriny čo napriek nižším dodávkam veľmi priaznivo vplývalo na zisk spoločnosti.

Výsledok z hospodárskej činnosti korešponduje s lepším využitím vnútorných zdrojov v sledovanom období. Finančný výsledok bol ovplyvnený aj zlepšeným hospodárením dcérskych spoločností.

| Prehľad výkonov a tržieb za teplo, teplú úžitkovú vodu (TÚV) a elektrickú energiu |        |            |        |            |        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|
|                                                                                   | 2011   |            | 2012   |            | 2013   |            |
| Tovar/jednotky                                                                    | MWh    | v tis. EUR | MWh    | v tis. EUR | MWh    | v tis. EUR |
| Predaj tepla a TÚV*                                                               | 89 986 | 7 409      | 86 550 | 7 574      | 84 318 | 7 381      |
| Predaj el. energie                                                                | 30 071 | 2 411      | 32 267 | 2 704      | 27 811 | 2 572      |

\*tržby obsahujú aj náklady na studenú vodu v TÚV

| Účtované ceny v EUR (bez DPH) tepelnej energie v roku 2013 |                   |              |
|------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| EUR/kWh                                                    | Variabilná zložka | Fixná zložka |
| Nové Zámky                                                 | 0,0502/kWh        | 135,50/kWh   |
| Hurbanovo                                                  | 0,0541/kWh        | 142,81/kWh   |
| Bratislava Staré mesto                                     | 0,0553/kWh        | 102,39/kWh   |
| Bratislava Nové mesto                                      | 0,0566/kWh        | 165,07/kWh   |



| Výsledovka (v tis. EUR)                     | 2011          | 2012          | 2013          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Prevádzkové výnosy</b>                   | <b>11 225</b> | <b>11 490</b> | <b>11 062</b> |
| Tržby za vlastné výrobky                    | 9 057         | 9 513         | 8 961         |
| Tržby za služby                             | 806           | 921           | 850           |
| Zmena stavu výrobkov                        | 0             | 0             | 11            |
| Aktivácia                                   | 0             | 0             | 0             |
| Ostatné výnosy                              | 1362          | 1 056         | 1 240         |
| <b>Prevádzkové náklady</b>                  | <b>10 570</b> | <b>10 674</b> | <b>10 096</b> |
| Spotreba materiálu                          | 331           | 754           | 715           |
| Spotreba energií                            | 6 421         | 6 108         | 5 633         |
| Služby                                      | 1 252         | 1 353         | 1 257         |
| Osobné náklady                              | 1 225         | 1 237         | 1 320         |
| Dane a poplatky                             | 34            | 46            | 51            |
| Odpisy DNM a DHM                            | 867           | 910           | 931           |
| Zostatková cena predaného majetku-materiálu | 2             | 9             | 23            |
| Ostatné náklady na hospod. čin. (HČ)        | 438           | 257           | 166           |
| <b>Výsledok hospodárenia z HČ</b>           | <b>655</b>    | <b>816</b>    | <b>966</b>    |
| Finančné výnosy                             | 45            | 37            | 50            |
| Finančné náklady                            | 151           | 119           | 104           |
| <b>Výsledok hosp. z finančnej činnosti</b>  | <b>-106</b>   | <b>-82</b>    | <b>-54</b>    |
| Daň z príjmov z bežnej činnosti             | 108           | 140           | 208           |
| <b>Výsledok hospodárenia z mim. čin.</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Výsledok hospodárenia za účt.obdobie</b> | <b>441</b>    | <b>594</b>    | <b>704</b>    |

| Súvaha (v tis. EUR)                     | 2011          | 2012          | 2013          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Aktíva</b>                           | <b>12 641</b> | <b>11 038</b> | <b>11 081</b> |
| <b>Pohľadávky za upísané vl. Imanie</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Neobežný majetok</b>                 | <b>9 606</b>  | <b>9 191</b>  | <b>8 844</b>  |
| Dlhodobý nehmotný majetok               | 73            | 43            | 22            |
| Dlhodobý hmotný majetok                 | 9 433         | 9 031         | 8 631         |
| Dlhodobý finančný majetok               | 99            | 117           | 191           |
| <b>Obežný majetok</b>                   | <b>3 023</b>  | <b>1 833</b>  | <b>2 226</b>  |
| Zásoby                                  | 274           | 229           | 225           |
| Pohľadávky                              | 862           | 404           | 886           |
| Finančné účty                           | 1 886         | 1 200         | 1 115         |
| <b>Časové rozlíšenie</b>                | <b>12</b>     | <b>13</b>     | <b>11</b>     |
| <b>Pasíva</b>                           | <b>12 641</b> | <b>11 038</b> | <b>11 081</b> |
| <b>Vlastné imanie</b>                   | <b>7 775</b>  | <b>7 916</b>  | <b>8 131</b>  |
| Základné imanie                         | 7 037         | 7 037         | 7 037         |
| Kapitálové fondy                        | -115          | -97           | -24           |
| Fondy zo zisku                          | 365           | 387           | 417           |
| Výsledok hospodárenia min. rokov        | 47            | -5            | -3            |
| Výsledok hospodárenia za účt. Obdobie   | 441           | 594           | 704           |
| <b>Záväzky</b>                          | <b>4 125</b>  | <b>2 880</b>  | <b>2 752</b>  |
| Rezervy                                 | 479           | 300           | 207           |
| Dlhodobé záväzky                        | 45            | 47            | 47            |
| Krátkodobé záväzky                      | 997           | 329           | 540           |
| Bankové úvery a výpomoci                | 2 604         | 2 204         | 1 958         |
| <b>Časové rozlíšenie</b>                | <b>741</b>    | <b>242</b>    | <b>198</b>    |

## 8. Očakávaný vývoj

Výhľad v oblasti výroby a predaja energií aj do roku 2014 je orientovaný na trvalé, kvalitné a spoľahlivé dodávky s využitím kombinovanej výroby elektriny a tepla a ekologicky výhodnej výroby v kotolni na biomasu. Naďalej očakávame priaznivý dopad na hospodárenie realizáciou produktu pri regulácii dodávky elektrickej energie do siete. Medzi najnáročnejšie akcie v rámci investícií bude patriť rekonštrukcia šiestich odovzdávacích staníc tepla za účelom



zvýšení hospodárnosti výroby. Medzi významné úlohy patrí aj plánovaná rekonštrukcia meracej a regulačnej techniky a obnova výpočtovej techniky.

V oblasti technickej správy budov a správy bytov sa bude firma snažiť výraznejšie presadiť v regióne.

## **9. Účtovná závierka a správa audítora**

Účtovná závierka bola vyhotovená v súlade so zákonom o účtovníctve, správa audítora je v prílohe č. 1.

## **10. Záver**

Účtovná závierka bude predložená na schválenie valnému zhromaždeniu dňa 22.5.2014.

Táto výročná správa spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. bola vyhotovená v Nových Zámkoch dňa 11. 4. 2014.

Ing. Štefan Tóth  
konateľ



## **SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA** **Spoločníkom spoločnosti Bytkomfort, s.r.o.**

### **1. ÚVOD**

Uskutočnil som audit príloženej účtovnej závierky spoločnosti, Bytkomfort, s r.o., SNP 9, 940 01 Nové Zámky, IČO: 36 555 193, ktorá obsahuje súvahu a výkaz ziskov a strát k 31. decembru 2013 za hospodársky rok končiaci k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

### **2. ZODPOVEDNOSŤ STATUTÁRNEHO ORGÁNU ZA ÚČTOVNÚ ZÁVIERKU**

Statutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a za interné kontroly, ktoré statutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

### **3. ZODPOVEDNOSŤ AUDÍTORA**

Mojou zodpovednosťou je vyjadriť stanovisko k tejto účtovnej závierke na základe môjho auditu. Audit som vykonal v súlade s medzinárodnými auditorskými štandardmi, aplikáciou postupov pre menšie obchodné spoločnosti. Podľa týchto štandardov a zvolených postupov mám dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby som získal primerané ustúpenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie auditorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné na zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia stanoviska k účinnosti interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa vyhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód ako aj primeranosti účtovných odhadov, ktoré urobil statutárny orgán, ako aj vyhodnotenie celkovej prezentácie účtovnej závierky.

Som presvedčený, že auditorské dôkazy, ktoré som získal, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre moje auditorské stanovisko.

### **4. STANOVISKO**

Podľa môjho stanoviska, účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Bytkomfort, s.r.o., k 31. decembru 2013 a na výsledok jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Ing. Jozef Szekeres  
 číslo licencie SKAu 476  
 Jeruzalemská 39, Nové Zámky

V Nových Zámkoch, dňa 24.3.2014

