



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

V ý r o č n á s p r á v a

2 0 1 4

Nové Zámky, apríl 2015

1. Úvod

Spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. je modernou a významnou firmou 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 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 Blösch, MBA

Dozorná rada je v zložení:

Ing. Gejza Pischinger do 23.01.2015,

MUDr. Peter Hudák CSc. do 23.01.2015

Mgr. Katarína Hozlárová do 23.01.2015

Paul Minarik, Dipl. Ing.,

Mgr. Klaus Bader

Mgr. Art. Otokar Klein od 23.01.2015

Ing. Lukáš Štefánik od 23.01.2015

Ing. Bertalan Bóna od 23.01.2015

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, Diakovce a Rastislavice.

4. Manažérstvo kvality

Začiatkom roka boli na „Zasadnutí rady kvality“ stanovené nové Ciele a Politika kvality na rok 2014 a vyhodnotené ukazovatele za rok 2013.

V priebehu roka sa vykonávali pravidelné interné audity podľa programu a plánov interných auditov na jednotlivých organizačných útvaroch spoločnosti, prehodnocovali sa existujúce dokumenty v zmysle požiadaviek EN ISO 9001:2008 a zabezpečilo sa ich pravidelné udržiavanie, kompletné dopracovanie resp. v prípade potreby aj prepracovanie existujúcich dokumentov, záznamov a formulárov, vrátane vedenia všetkých predpísaných záznamov.

Externý dohľadný audit bol v mesiaci jún 2014, platnosť certifikátu bola predĺžená na ďalší rok.

5. Pracovníci

Fyzický stav zamestnancov k 31.12.2014 bol 89, čo znamená v porovnaní s plánom pokles o dvoch zamestnancov. Nebola obsadená funkcia manažéra odbytu a pracovná pozícia asistentka konateľa. Spoločnosť zamestnáva troch 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 2014. Boli to povinné preškolenia potrebné k výkonu činnosti, odborné školenia a semináre, workshopy z oblasti energetiky a vykurovania, zvárania, facility manažmentu, metrológie, pracovného, občianskeho a obchodného práva, BOZP, ekonomiky a účtovníctva, daní, poplatkov a komunikácie.

6. Marketing

Marketingové aktivity v roku 2014 boli obsahovo a nákladovo zabezpečované v súlade so schváleným marketingovým plánom spoločnosti nasledovne:

- 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“,
- podujatie pre zástupcov vlastníkov bytov a odberateľov tepla
- printová reklama: Castrum Novum, Zlaté stránky, letáky a brožúry, plagáty MsKS Nové Zámky, reklama v káblovej televízii,
- reklamné plochy na viacerých objektoch v Nových Zámkoch a v Šali: 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

7. Výroba a rozvod energií

Plán predaja tepelnej energie pre rok 2014 vychádzal z reálneho spotrebiteľského chovania konečných spotrebiteľov, ako i z postupného zateplovania bytových domov. S nárastom pri dodávke tepla sa počítalo s pripojením nových 12 bytov sídliska Západ. V skutočnosti bolo predaných 69 042 MWh tepla, čo je o 25,36 % menej, ako sa plánovalo. Z analýzy poklesu spotreby tepla vyplýva, že najväčší podiel predstavuje nadpriemerne vyššia teplota vonkajšieho vzduchu počas dní vykurovania, ďalej spotrebiteľské chovanie a zateplovanie (Poznámka: V roku 2014 bola priemerná teplota vonkajšieho vzduchu +6,32°C a počet dní vykurovania len 185. V porovnaní s normatívnym počtom dennostupňov sa jedná o pokles vo výške 26%). Pokles

spotreby TUV zaznamenal u odberateľov vyše 3% v medziročnom porovnaní. Z biomasy bolo vyrobených 21 070 MWh čo činí 27,20 % z celkovej výroby tepla v Nových Zámkoch. Podiel výroby tepla z kombinovanej výroby činil 40,25 %. To znamená, že z celkovej výroby tepla v Nových Zámkoch bolo vyrobených 67,45 % tepla z obnoviteľných zdrojov a kombinovanej výroby elektriny a tepla, čím výroba napĺňa podstatu účinného centralizovaného zásobovania teplom definovaného zákonom o tepelnej energetike. Plán predaja elektrickej energie 29 000 MWh bol naplnený vo výške 26 074 MWh. V sledovanom roku spoločnosť realizovala produkt, regulácie siete prostredníctvom odberateľa (výkupcu) 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 31.12.2014 spoločnosť spravovala v bytových domoch celkove 5 841 bytov. V roku 2014 pribudlo do správy 184 bytov v meste Nové Zámky, 111 bytov a 4 garáže v Šali, Hurbanove, Gbelciach, Komjaticiach, Rastislaviciach a Diakovciach.

Okrem správy bytov a nebytových priestorov v bytových domoch firma zabezpečuje správu a Facility management o podlahovej ploche 33 500 m² a to v objektoch ako obchodné centrum AQUARIO Nové Zámky, Kik Nové Zámky, ABC Klíma, Medicentrum Pod lipou, Medicentrum Prednádražie v Nových Zámkoch a Centrum občianskej vybavenosti v Šali. Facility management sa zabezpečuje aj v šiestich predškolských a iných zariadeniach. V roku 2015 pribudol do správy Kik Nové Zámky o rozlohe 800 m² a objekt ABC Klíma s.r.o. v Nových Zámkoch o celkovej ploche 800m².

V oblasti obnovy bytových objektov spoločnosť v roku 2014 zabezpečila vybavenie devätnástich úverov v celkovom objeme 2,2 mil. EUR z čoho bolo 10 komerčných úverov v celkovej výške 1 mil. EUR a 9 úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania v celkovej výške 1,2mil. EUR. Na všetkých týchto objektoch firma zabezpečovala a zabezpečuje 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 dvanástich objektov bola vykonaná kompletná rekonštrukcia fasády so zateplením v sume 1,2mil. EUR. V piatich objektoch bola zabezpečená komplexná rekonštrukcia vyhradených technických zariadení (9 výťahov) v celkovom objeme 470 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, čo znamenalo pokles tržieb a pokles nákladov na energie v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi. Na cenu tepla naďalej priaznivo vplyva výroba elektrickej energie v rámci kombinovanej výroby elektriny a tepla. Na hospodársky výsledok priaznivo vplyvala regulácia siete prostredníctvom odberateľa elektriny.

Výsledok z hospodárskej činnosti bol priaznivo ovplyvnený aj nárastom spravovaných bytových jednotiek. Finančný výsledok bol ovplyvnený lepším hospodárskym výsledkom dcérskych spoločností a poklesom nákladov na úroky z úveru.

Prehľad výkonov a tržieb za teplo, teplú úžitkovú vodu (TÚV) a elektrickú energiu						
	2012		2013		2014	
Tovar/jednotky	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR
Predaj tepla a TÚV*	86 550	7 574	84 318	7 381	69 058	6 543
Predaj energie el.	32 267	2 704	27 811	2 572	26 074	2 528

*tržby obsahujú aj náklady na studenú vodu v TÚV

Účtované ceny v EUR (bez DPH) tepelnej energie v roku 2014		
EUR/kWh	Variabilná zložka	Fixná zložka
Nové Zámky	0,0518/kWh	151,35/kWh
Hurbanovo	0,0540/kWh	162,44/kWh
Bratislava Staré mesto	0,0546/kWh	116,83/kWh
Bratislava Nové mesto	0,0545/kWh	164,18/kWh

Výsledovka (v tis. EUR)	2012	2013	2014
Prevádzkové výnosy	11 490	11 062	10 166
Tržby za vlastné výrobky	9 513	8 961	8 090
Tržby za služby	921	850	954
Zmena stavu výrobkov	0	11	0
Aktivácia	0	0	0
Ostatné výnosy	1 056	1 240	1 122
Prevádzkové náklady	10 674	10 096	9 185
Spotreba materiálu	754	715	656
Spotreba energií	6 108	5 633	5 051
Služby	1 353	1 257	1 185
Osobné náklady	1 237	1 320	1 327
Dane a poplatky	46	51	49
Odpisy DNM a DHM	910	931	801
Zostatková cena predaného majetku-materiálu	9	23	2
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	257	166	114
Výsledok hospodárenia z HČ	816	966	981
Finančné výnosy	37	50	59
Finančné náklady	119	104	91
Výsledok hosp. z finančnej činnosti	-82	-54	-32
Daň z príjmov z bežnej činnosti	140	208	202
Výsledok hospodárenia z mim. čin.	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účt.obdobie	594	704	747

Súvaha (v tis. EUR)	2012	2013	2014
Aktíva	11 038	11 081	10 864
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0
Neobežný majetok	9 191	8 844	8 778
Dlhodobý nehmotný majetok	43	22	10
Dlhodobý hmotný majetok	9 031	8 631	8 581
Dlhodobý finančný majetok	117	191	187
Obežný majetok	1 833	2 226	2 071
Zásoby	229	225	135
Pohľadávky	404	886	450
Finančné účty	1 200	1 115	1 486
Časové rozlíšenie	13	11	15
Pasíva	11 038	11 081	10 864
Vlastné imanie	7 916	8 131	8 215
Základné imanie	7 037	7 037	7 037
Kapitálové fondy	-97	-24	-27
Fondy zo zisku	387	417	461
Výsledok hospodárenia min. rokov	-5	-3	-3
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	594	704	747
Záväzky	2 880	2 752	2 454
Rezervy	300	207	159
Dlhodobé záväzky	47	47	93
Krátkodobé záväzky	329	540	490
Bankové úvery a výpomoci	2 204	1 958	1 712
Časové rozlíšenie	242	198	195

8. Očakávaný vývoj

Medzi hlavné úlohy v roku 2015 patrí kvalitná a spoľahlivá dodávka energií s využitím kombinovanej výroby elektriny a tepla a ekologicky výhodnou výrobou tepla v kotolni na biomasu. V procese výroby elektriny spoločnosť naďalej bude využívať možnosť regulácie siete, čo má priaznivý dopad na hospodársky výsledok. Medzi investičné ciele patrí napojenie ďalších klientov na centrálnu zásobovanie teplom, zníženie strát v rozvodoch, rekonštrukcia rozvodov a kotolní.

V oblasti technickej správy budov a správy bytov sa očakáva zisk nových klientov v sídle spoločnosti a v mestách a obciach regiónu.

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 28.5.2015.

Táto výročná správa spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. bola vyhotovená v Nových Zámkoch dňa 14. 4. 2015.

Ing. Štefan Tóth
konateľ

