



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

V ý r o č n á s p r á v a

2 0 1 5

Nové Zámky, marec 2016

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 v priebehu roka boli Ing. Štefan Tóth do 19.10.2015 a Ing. Manfred Blösch, MBA do 1.6.2015, Paul Minarik, Dipl. Ing., od 1.6.2015, Ing. Lukáš Štefánik od 19.10.2016

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., do 1.06.2015

Mgr. Klaus Bader

Mgr. Art. Otokar Klein od 23.01.2015

Ing. Lukáš Štefánik od 23.01.2015 do 19.10.2015

Ing. Bertalan Bóna od 23.01.2015

DR.IUR. Martina Jochmann od 1.06.2015

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. 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. Montáž, oprava, údržba tlakových zariadení
19. Montáž, oprava, odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení
20. správa a údržba bytového fondu
21. montáž, rekonštrukcia, oprava, údržba plynových zariadení
22. inštalácia elektrických rozvodov a zariadení na bezpečné napätie
23. účtovníctvo v rámci voľnej živnosti
24. poskytovanie úverov nebankovým spôsobom z vlastných zdrojov
25. 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

Na úvod roka vedenie spoločnosti stanovilo ciele a politiku kvality pre rok 2015 a zároveň boli vyhodnotené ciele a procesné ukazovatele za rok 2014 na zasadnutí rady kvality.

Na základe plánov interných auditov boli v priebehu roka realizované pravidelné interné audity na jednotlivých organizačných útvaroch a v júni 2015 bol v spoločnosti vykonaný recertifikačný audit na systém manažérstva kvality, pričom spoločnosť úspešne obhájila svoj certifikát pre normu EN ISO 9001:2008.

V priebehu roka boli zabezpečené:

- aktualizácia existujúcej dokumentácie – smernice, procesné karty, formuláre, záznamy,
- v prípade potreby tvorba novej dokumentácie,

- a zároveň pravidelná aktualizácia údajov manažérstva kvality na spoločnej sieti spoločnosti v zmysle požiadaviek EN ISO 9001:2008.

5. Pracovníci

Evidenčný počet zamestnancov k 31.12.2015 bol 86, čo znamená v porovnaní s predchádzajúcim rokom (89) pokles o troch zamestnancov. 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 2015. Boli to povinné preškolenia potrebné k výkonu činnosti, odborné školenia a semináre, workshopy z oblasti energetiky a vykurovania, facility manažmentu (FM), metrológie, pracovného, občianskeho a obchodného práva, BOZP, ekonomiky a účtovníctva, daní, poplatkov a komunikácie. Napríklad: pre útvar FM vedecko odborná konferencia „Vykurovanie“, vyškolenie na „Výkon odbornej činnosti na opravu a obsluhu plynových zariadení“, odborný seminár „legislatíva v oblasti výťahov“. Pre EM odborný seminár „Postavenie výrobcov elektriny a tepla na trhu s elektrinou a teplom“, semináre „Uplatnenie požiadaviek o priemyselných emisiách pre veľké spaľovacie zariadenia“, „Bezpečnosť technických zariadení elektrických“, odborné prípravy v oblasti tepelnej energetiky, práce s toxickými látkami a zmesami a každoročné pravidelné školenia zamestnancov na centrálnom tepelnom zdroji (CTZ). Pre útvar generálneho riaditeľa – úsek právny, semináre „Notárska zápisnica ako forma náhrady rozhodnutia súdu“, „Záložné právo a jeho výkon v právnej praxi“, úsek odbytu, seminár „Ako uspieť a získať zákazníka“, úsek LZ - seminár „Aktuálne zmeny v Zákonníku práce“... na útvare ekonomického a finančného manažmentu semináre – „Ročné zúčtovanie dane „ „Daňové priznanie PO“ ...

6. Marketing

Marketingové aktivity v roku 2015 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 Tataríka - „Štrandbus“,
- podujatie pre zástupcov vlastníkov bytov a odberateľov tepla
- printová reklama: Castrum Novum, Zlaté stránky, letáky a brožúry, plagáty MsKS Nové Zámky,

- v roku 2015 bola posilnená reklama v regionálnej 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 tepla v roku 2015 bol vo výške 84 200 MWh. V skutočnosti bolo predaných iba 72 280 MWh, čo predstavuje plnenie vo výške 85,84 %. Hlavným faktorom ovplyvňujúci predaj bola skutočnosť, že rok 2015 bol nadpriemerne teplý s teplotou vonkajšieho vzduchu až 5,46 °C a spotrebiteľské chovanie konečných spotrebiteľov. Napriek tomu že počet vykurovacích dní bol prakticky na úrovni dlhodobého priemeru t.j. 204 dní, bol pokles denno-stupňov oproti normatívu až 10,60 %. Nenaplnenie plánu predaja bolo tiež ovplyvnené miernym poklesom spotreby teplej vody a nesplnením predpokladu kompenzácie poklesu prípadným napojením nových plánovaných objektov.

Z biomasy bolo vyrobených 23 193 MWh tepla. Z celkovej výroby tepla v Nových Zámkoch to predstavuje 27,98 %. Podiel výroby tepla z kombinovanej výroby činil 36,75 %. Potom z obnoviteľných zdrojov energie a kombinovanej výroby elektriny a tepla, bolo spolu vyrobených 64,73 % tepla. Rok 2015 potvrdil, že legislatívne definovaný účinný systém centralizovaného zásobovania teplom už je prevádzkovo stabilizovaný.

Plán predaja elektrickej energie predpokladal predáť 27 500 MWh v kontexte s vyšším podielom predaja tzv. regulačnej elektriny. V skutočnosti bolo do siete predaných 25 517 MWh, čo je len o 7,20 % menej oproti plánu. Finančný efekt z predaja regulačnej elektriny je veľmi priaznivý. Vecný plán investícií v sledovanom období zameraný na obnovu technologických častí, meracej a regulačnej techniky vlastných prevádzkovaných zariadení, ako i na systematické rozširovanie služieb v oblasti výroby a dodávky tepelnej energie bol v plnom rozsahu splnený.

8. Správa bytov a objektov

K 31.12.2015 spoločnosť spravovala v bytových domoch celkove 6 085 bytov. V roku 2015 pribudlo do správy 185 bytov v meste Nové Zámky, 52 bytov v Šali, Komárne

Okrem správy bytov a nebytových priestorov v bytových domoch firma zabezpečuje správu a Facility management o podlahovej ploche 35 600 m² a to v objektoch ako obchodné centrum AQUARIO Nové Zámky, Kik Nové Zámky, ABC Klíma, Medicentrum Pod lipou, Medicentrum Prednádražie a od roku 2015 Medicentrum Unipharmed o rozlohe 2100m² v Nových Zámkoch a Centrum občianskej vybavenosti v Šali. Facility management sa zabezpečuje aj v šiestich predškolských a iných zariadeniach.

V oblasti obnovy bytových objektov spoločnosť v roku 2015 zabezpečila vybavenie dvadsaťjeden úverov v celkovom objeme 3,2 mil. EUR z čoho bolo 13 komerčných úverov v celkovej výške 1,6 mil. EUR a 8 úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania v celkovej výške 1,7mil. 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 ôsmich objektov bola vykonaná kompletná rekonštrukcia fasády so zateplením v sume 2,1mil. EUR. V ôsmich objektoch bola zabezpečená komplexná rekonštrukcia vyhradených technických zariadení (14 výťahov). 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

Výnosy z predaja tepelnej energie sa podieľali na úrovni 64,53% a výnosy z predaja elektriny predstavovali 23,83% z celkových výnosov. Dodávka tepelnej energie bola vyššia ako v predchádzajúcom roku z dôvodu nižšej priemernej teploty, napriek tomu tržby sú na úrovni roku 2014 z dôvodu nižšej ceny v roku 2015. Na cenu tepla naďalej priaznivo vplyva výroba elektrickej energie v rámci kombinovanej výroby elektriny a tepla. Zisk spoločnosti bol priaznivo ovplyvnený reguláciou dodávky elektriny prostredníctvom odberateľa elektriny. Nárast spravovaných bytových jednotiek a nebytových plôch tiež priaznivo ovplyvnil prevádzkový výsledok spoločnosti.

Prehľad výkonov a tržieb za teplo, teplú úžitkovú vodu (TÚV) a elektrickú energiu						
	2013		2014		2015	
Tovar/jednotky	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR
Predaj tepla a TÚV*	84 318	7 381	69 058	6 543	72 280	6 538
Predaj energie el.	27 811	2 572	26 074	2 528	25 517	2 415

*tržby obsahujú aj náklady na studenú vodu v TÚV

Účtované ceny v EUR (bez DPH) tepelnej energie v roku 2015		
EUR/kWh	Variabilná zložka	Fixná zložka
Nové Zámky	0,0490/kWh	154,25/kW
Hurbanovo	0,0518/kWh	148,14/kW
Bratislava Staré mesto	0,0516/kWh	111,45/kW
Bratislava Nové mesto	0,0512/kWh	148,16/kW

Výsledovka (v tis. EUR)	2013	2014	2015
Prevádzkové výnosy	11 062	10 166	10 066
Tržby za vlastné výrobky	8 961	8 090	7 988
Tržby za služby	850	954	943
Zmena stavu výrobkov	11	0	0
Aktivácia	0	0	0
Ostatné výnosy	1 240	1 122	1 135
Prevádzkové náklady	10 096	9 185	9 165
Spotreba materiálu	715	656	626
Spotreba energií	5 633	5 051	4 875
Služby	1 257	1 185	1 250
Osobné náklady	1 320	1 327	1 338
Dane a poplatky	51	49	47
Odpisy DNM a DHM	931	801	844
Zostatková cena predaného majetku-materiálu	23	2	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	166	114	185
Výsledok hospodárenia z HČ	966	981	902
Finančné výnosy	50	59	59
Finančné náklady	104	91	80
Výsledok hosp. z finančnej činnosti	-54	-32	-21
Daň z príjmov z bežnej činnosti	208	202	193
Výsledok hospodárenia z mim. čin.	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účt.obdobie	704	747	688

V oblasti nákladov prevažujú náklady na energie ktoré predstavujú 53% z celkových nákladov. Napriek vyššej spotrebe plynu ako v predchádzajúcom roku, náklady v sledovanom období sú nižšie z dôvodu nižšej ceny tejto komodity. Náklady na služby v porovnaní s rokom 2014 sú vyššie z dôvodu vyššej potreby opravy v dôsledku havárií tepelno-technických zariadení. Osobné náklady a odpisy sú nepatrne vyššie ako v roku 2014. V priebehu roka 2015 spoločnosť obstarala nové investície v objeme 585 tis. EUR. Ostatné náklady boli ovplyvnené nákladmi na vypustené emisie. Lepší finančný výsledok bol dosiahnutý poklesom nákladov na úroky z investičného úveru. Pohľadávky sú vyššie ako v predchádzajúcom roku z dôvodu vyšších objemov dodávky tepla, záväzky nižšie najmä v dôsledku splácania investičného úveru. Spoločnosť dôsledne postupuje pri vymáhaní svojich pohľadávok.

Súvaha (v tis. EUR)	2013	2014	2015
Aktíva	11 081	10 864	10 790
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0
Neobežný majetok	8 844	8 778	8 522
Dlhodobý nehmotný majetok	22	10	8
Dlhodobý hmotný majetok	8 631	8 581	8 318
Dlhodobý finančný majetok	191	187	196
Obežný majetok	2 226	2 071	2 248
Zásoby	225	135	146
Pohľadávky	886	450	568
Krátkodobý finančný majetok	95	208	241
Finančné účty	1 115	1 278	1 311
Časové rozlíšenie	11	15	21
Pasíva	11 081	10 864	10 790
Vlastné imanie	8 131	8 215	8 201
Základné imanie	7 037	7 037	7 037
Kapitálové fondy	-24	-27	-19
Fondy zo zisku	417	461	498
Výsledok hosp. min. rokov	-3	-3	-3
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	704	747	688
Záväzky	2 752	2 454	2 288
Rezervy	207	159	242
Dlhodobé záväzky	47	93	159
Krátkodobé záväzky	540	490	421
Bankové úvery a výpomoci	1 958	1 712	1 466
Časové rozlíšenie	198	195	301

10. Očakávaný vývoj

Medzi hlavné úlohy v roku 2016 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. Zvýšenie rozsahu regulácie plánuje spoločnosť v priebehu roka dosiahnuť inštaláciou elektrokotla. Medzi investičné ciele patrí napojenie ďalších klientov na centrálnu zásobovanie teplom, zníženie strát v rozvodoch, rekonštrukcia rozvodov a výmenníkových staníc.

V oblasti technickej správy budov a správy bytov sa očakáva získanie nových klientov v Nových Zámkoch a v mestách a obciach regiónu.

11. Účtovná závierka a správa audítora

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

12. Záver

Účtovná závierka bude predložená na schválenie valnému zhromaždeniu dňa 9.6.2016.

Táto výročná správa spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. bola vyhotovená v Nových Zámkoch dňa 31. 3. 2016.



Pavol Minarik, Dipl.Ing.
konateľ



Ing. Lukáš Štefánik
konateľ

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a štatutárnemu orgánu spoločnosti Bytkomfort, s.r.o.

Uskutočnil som audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Bytkomfort, s.r.o., SNP 9, Nové Zámky, IČO: 36 555 193 („spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2015, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti 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 štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Mojou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe môjho auditu. Audit som uskutočnil v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov mám dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby som získal primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti. Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky. Som presvedčený, že audítorské dôkazy, ktoré som získal, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Názor

Podľa môjho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. k 31. decembru 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

V Nových Zámkoch,
18.3.2016

Ing. Jozef Szekeres – zodpovedný audítor č. lic. SK Au 476
RIGHTAUDIT s.r.o. Jeruzalemská 39, Nové Zámky,
č. licencie UDVA 381

