



spol. s r. o.

924 01 Galanta, Nová Doba č. 924/13

Zapísaná v OR OS Trnava oddiel Sro. vložka číslo 10872/T

IČO 36 226 599

DIČ 2020193406

IČ DPH SK2020193406

Výročná správa spoločnosti za rok 2016

I. Všeobecné informácie a údaje

- 1.1. Založenie, vznik spoločnosti a zmeny údajov zapísaných do Obchodného registra
- 1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania
- 1.3. Štruktúra spoločníkov a orgány spoločnosti
- 1.4. Organizačná zložka v zahraničí
- 1.5. Vlastné obchodné podiely
- 1.6. Náklady na výskum a vývoj
- 1.7. Vplyvy činnosti spoločnosti na životné prostredie a na zamestnanosť
- 1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

II. Správa o podnikateľskej činnosti a o stave majetku

2.1. Vyhodnotenie naplnenia zásadných zámerov v roku 2016

2.2. Obchodná politika spoločnosti

2.3. Vývoj výkonnosti a efektívnosti hospodárenia

- 2.3.1. vývoj výkonnosti a jej rentability
- 2.3.2. vývoj štruktúry nákladov a ich efektívnosti
- 2.3.3. výsledok hospodárenia a jeho štruktúra

2.4. Vývoj stavu a štruktúry majetku, zdrojov jeho krytia a finančnej situácie

- 2.4.1. vývoj stavu majetku, jeho štruktúry a obratu
- 2.4.2. vývoj štruktúry zdrojov krytia majetku a zadlženosti

III. Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2017

- 3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania
- 3.2. Významné riziká a neistoty
- 3.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2017

IV. Celkové hodnotenie rokov 2014 - 2016 a hodnotenie vývojových tendencií

V. Návrh na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2016

- Prílohy:**
1. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2016
 2. Účtovná závierka k 31.12.2016

I. Všeobecné informácie a údaje

1.1. Založenie, vznik spoločnosti a zmeny údajov zapísaných do Obchodného registra

Spoločnosť BYSPRAV spol. s r.o., so sídlom 924 01 Galanta, Nová Doba 924/13, (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 17.11.1997 a do Obchodného registra (OR) bola zapísaná 30.1.1998. (OR Okresného súdu Trnava, oddiel s.r.o., vložka č. 10872/T).

V roku 2016 nenastali žiadne zmeny v údajoch, ktoré sa zapisujú do Obchodného registra.

1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania

V rokoch 2014 až 2016 Spoločnosť vykonávala tieto rozhodujúce činnosti:

- výroba a rozvod tepla,
- sprostredkovanie nákupu a predaja nehnuteľností,
- správa bytového fondu,
- údržba bytových a nebytových priestorov,
- upratovacie služby.

1.3. Štruktúra spoločníkov a orgány spoločnosti

a) Informácie o štruktúre spoločníkov

Obchodné meno spoločníka	Hodnota podielu na základnom imaní				Výška podielu na hlasovacích právach	
	absolútna		v %		%	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Mesto Galanta	13 278	13 278	100,0	100,0	100,0	100,0

Podiel spoločníka na ostatných položkách vlastného imania sa nelíši od jeho podielu na základnom imaní.

b) Orgány spoločnosti a ich zloženie

Obchodné meno, Meno a priezvisko člena orgánu	Názov orgánu	Poznámka
Mesto Galanta	Valné zhromaždenie	Zakladateľ a jediný spoločník
Ing. Zoltán Horváth	konateľ	od 11.08.2003
PaedDr. Peter Černý	Dozorná rada	Predseda DR, od 1.3.2011
Milan Bičan		člen DR od 26.2.2010
Mgr. László Benkovics		člen DR od 11.08.2003
Jozef Keppert		člen DR od 1.3.2011
MUDr. Richard Šimaljak		člen DR od 1.3.2011

1.4. Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí, ani neuvažuje s jej zriadením.

1.5. Vlastné obchodné podiely

Spoločnosť nenadobudla v roku 2016 žiadne podiely ani akcie v materskej spoločnosti. Možnosť nadobúdať podiely v materskej spoločnosti je právne vylúčená, keďže materská spoločnosť (Mesto Galanta) nie je obchodnou spoločnosťou. Rovnako Spoločnosť nevlastní žiadne akcie ani obchodné podiely v iných obchodných spoločnostiach.

1.6. Náklady na výskum a vývoj

Spoločnosť nevynakladá náklady na výskum a vývoj, lebo nie je na to zriadená ani na to nie sú, s ohľadom na predmet podnikania, vecné dôvody.

1.7. Vplyvy činnosti Spoločnosti na životné prostredie a na zamestnanosť

Charakter činnosti Spoločnosti nezakladá žiadne významné ekologické riziká. Prevádzka výroby a rozvodov tepla spĺňa všetky platné ekologické normy. Výmeny motorových olejov a pneumatík automobilovej techniky zabezpečujú pre Spoločnosť servisné firmy, ktoré sú na túto činnosť vybavené. Pozitívny vplyv na životné prostredie má realizácia projektu GEOCOM, ktorý bol zahájený už v roku 2010 a bol dokončený v roku 2015.

Zo strany štátneho dozoru životného prostredia neboli Spoločnosti v rokoch 2014 - 2016 uložené žiadne sankcie.

Ukazovateľ	Zamestnanci spolu			z toho: vedúci zamestnanci		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
1. Priemerný počet	38	36	38	5	5	5
2. Mzdové náklady celkom v €	342 962	339 442	343 699			
3. Čerpanie sociálneho fondu v €	7 920	9 331	8 175			

Spoločnosť neuvažuje v roku 2017 s významnejšou zmenou v úrovni zamestnanosti.

1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

V Spoločnosti nenastali v období od 31.12.2016 do dňa vyhotovenia tejto výročnej správy žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by ovplyvnili vykázaný stav majetku a záväzkov Spoločnosti a jej finančnú situáciu alebo jej predpokladaný budúci vývoj.

II. Správa o podnikateľskej činnosti a o stave majetku

2.1. Vyhodnotenie naplnenia zásadných zámerov v roku 2016

Spoločnosť vplyvom klimatických zmien nedosiahla v roku 2016 zámer v objeme vyrobeného tepla, ktorého dodávka tvorí vyše ¾ všetkých príjmov Spoločnosti. Rovnako pozitívne sa oproti zámeru vyvíjala aj efektívnosť tržieb, keď zámer v zisku pred zdanením, ktorý bol 22,18 tis. €, bol prekročený a zisk pred zdanením dosiahol úroveň 29,07 tis. €.

Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku dosiahli v roku 2016 objem 214,19 tis. €, týkajú sa investičných akcií: Rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ústredného vykurovania a rozvodov teplej vody OST-16, 2. a 3. etapa v hodnote 112,13 tis. €, Hydraulické vyregulovanie a termostatizácia MsÚ v hodnote 45,22 tis. €, stavebná úprava strechy Matúškovská 874 v sume 14,23 tis. €, stavebná úprava strechy Okresný súd v sume 11,20 tis. €, rekonštrukcia vykurovania a výplní otvorov Vajanského č. 909 v sume 29,16 tis. € a nákup serveru pre potreby spoločnosti Bysprav spol. s r.o. v sume 2,25 tis. €.

Ukazovateľ	2014	2015	2016	Index 2016/2014
Tržby z predaja vlastných výrobkov - výroby tepla (v tis.€)	1 613	1 582	1 464	90,8
Tržby z predaja služieb spolu (v tis. €)	458	447	436	95,2
Z i s k pred zdanením v (tis. €)	55,4	37,0	29,0	52,34
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku (v tis. €)	143	4,1	214	149,9

2.2. Obchodná politika Spoločnosti

Spoločnosť mala k 31.12.2016 v správe spolu 1 759 bytov v osobnom vlastníctve občanov a tiež nájomné (nepredané) byty vo vlastníctve Mesta Galanta, pričom:

- k 31.12.2014 Spoločnosť spravovala 100 nepredaných bytov,
- k 31.12.2015 Spoločnosť spravovala 96 nepredaných bytov
- k 31.12.2016 Spoločnosť spravovala 95 nepredaných bytov.

Rozhodujúci obchodný priestor Spoločnosti predstavuje dodávka tepla do spravovaných bytov a do prenajatých nebytových priestorov a využívanie prenajatého nehnuteľného majetku mesta na komerčné účely, na podnájom ako nebytové priestory.

2.3. Vývoj výkonnosti a efektívnosti hospodárenia

2.3.1. vývoj štruktúry výkonnosti a jej rentability

Popri tržbách za dodávku tepla do spravovaných bytov a nebytových priestorov, ktoré tvoria dlhodobo rozhodujúce príjmy Spoločnosti (vyše 76 %), predstavujú ďalšie významné príjmy Spoločnosti tieto príjmy:

- tržby z nájmu nebytových priestorov
- správcovský poplatok.

Vplyvom všeobecného poklesu ekonomickej aktivity v meste Galanta v ostatných troch rokoch, príjmy z prenájmu nebytových priestorov poklesli v roku 2016 oproti predchádzajúcemu roku o 8,7 % a dosiahli úroveň 229 tis. €, oproti 251 tis. € v roku 2015.

Pri stabilnom počte spravovaných bytov sú príjmy Spoločnosti za spravovanie bytových domov (správcovský poplatok) v ostatných troch rokoch v zásade rovnaké, ale predstavujú len niečo viac ako 6 % všetkých tržieb Spoločnosti.

Rentabilitosť tržieb a výnosov z čistého zisku nie je v ostatných dvoch rokoch vysoká, pozitívne je však potrebné hodnotiť jej vývoj za roky 2014 – 2016, keď Spoločnosť dosiahla kladný výsledok hospodárenia.

Prehľad vybraných výnosov za roky 2014 - 2016

Ukazovateľ	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Index 2016/2015
Výroba tepla v kWh	21 815 120	23 151 187	24 024 539	103,77
Tržby z predaja tepla a služieb spolu (v €)	2 070 881	2 029 216	1 900 003	93,63
- tržby z výroby tepla	1 612 508	1 582 037	1 463 812	92,53
- tržby - údržbárske práce	34 163	30 220	47 498	157,17
- tržby za nájomné byty	24 901	25 316	24 628	97,28
- správcovský poplatok	114 684	115 252	119 343	103,55
- tržby z nájmu nebyt. priestorov a valoriz.	268 350	250 699	228 785	91,26
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením (v €)	55 398	37 681	29 073	77,16
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení (v €)	37 030	33 947	21 375	62,96
Rentabilita tržieb zo zisku po zdanení (v %)	1,79	1,67	1,53	91,62

2.3.2. Vývoj štruktúry nákladov a ich efektívnosti

Rozhodujúcu položku nákladov Spoločnosti predstavujú **výdavky na nákup zemného plynu** pre výrobu tepla, ktorý tvorí dlhodobo okolo 52 % všetkých nákladov.

Pozitívny je relatívny vývoj nákladov na nákup energií na výrobu tepla a to vo vzťahu k tržbám za dodávky tepla. Tento podiel je v ostatných troch rokoch relatívne stabilný. V roku 2014 predstavovala energetická náročnosť výroby tepla 80,1 %, v roku 2015 mierne poklesla - na hodnotu 77,8 %.

Pokles nákladovosti výroby tepla pokračoval aj v roku 2016 - na úroveň 73,7 %. Pozitívny vývoj „priamej“ nákladovosti výroby tepla je výsledkom viacerých racionalizačných opatrení, ktoré Spoločnosť realizovala v ostatných troch rokoch.

Druhou najvýznamnejšou nákladovou položkou Spoločnosti sú **osobné náklady**, tvoriace približne 1/5 všetkých jej nákladov. Absolútna hodnota osobných nákladov je v ostatných troch rokoch v zásade rovnaká.

Prehľad vývoja vybraných nákladov za roky 2014 - 2016

Ukazovateľ	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Index 2016/2015
Náklady prvotné celkom (v €)	2 036 637	2 004 457	1 884 355	94,01
- spotreba energií spolu	1 291 596	1 230 597	1 079 670	87,73
v tom: spotreba plynu	1 178 712	1 126 510	980 664	87,05
- osobné náklady	505 278	498 073	500 095	100,40
- odpisy DHM	60 866	60 183	59 096	98,19

Ukazovateľ	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Index 2016/2015
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením	55 398	37 681	29 073	77,16
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení	37 030	33 947	21 375	62,96
Rentabilita nákladov zo zisku po zdanení (v %)	1,82	1,69	1,13	66,86

2.3.3. výsledok hospodárenia a jeho štruktúra

Základ zisku Spoločnosti tvorí dlhodobo **prevádzkový zisk**, ktorý je korigovaný tzv. mimo prevádzkovými vplyvmi (výsledok z predaja majetku, odpis pohľadávok a tvorba opravných položiek a ostatné náklady na hospodársku činnosť).

Pozitívnymi mimoprevádzkovými vplyvmi boli v roku 2016 najmä tieto výnosy:

- výnosové úroky z omeškania v celkovej sume 1 863 €,
- výnosy v čiastke 1 176 € z predaja kovového odpadu..

Rozhodujúce položky, ktoré negatívne ovplyvnili mimoprevádzkový výsledok hospodárenia boli v roku 2016 najmä tieto náklady:

- tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam v sume 1 086 €,
- neuplatniteľná pomerná časť DPH na vstupe v sume 25 526 €.

Opravné položky k ohrozeným pohľadávkam, vytvorené v rokoch 2011 – 2016, predstavujú k 31.12.2016 sumu 31 687 €, z čoho suma € sú opravné položky vytvorené k pohľadávkam za predaj tepla a nájom nebytových priestorov, čo však predstavuje iba 2,9 % z objemu ročných tržieb spoločnosti za tieto služby.

Odpis všetkých nedobytných pohľadávok, zúčtovaný v rokoch 2012 – 2016 predstavuje spolu sumu 34 324 €.

V rokoch 2014 až 2016 odčerpávala **strata z finančnej činnosti** zdroje v čiastke 3 039 €, čo je však nevýznamný objem - 2,5 % zo zisku z hospodárskej činnosti za uvedené roky a dlhodobá táto strata klesá.

Hlavnou položkou spôsobujúcou stratu z finančnej činnosti Spoločnosti v rokoch 2014 - 2016 boli bankové poplatky.

Štruktúra výsledku hospodárenia (v tis. €)

Položka	2014	2015	2016	2014 až 2016
1. prevádzkový zisk	91,6	42,0	56,6	190,2
2. mimoprevádzkové vplyvy	-34,9	-4,3	-26,6	-65,8
3. z i s k z hospodárskej činnosti (r.1+r.2)	56,7	37,7	30,0	124,4
4. strata z finančnej činnosti	-1,280	-0,669	-1,090	-3,039
5. z i s k celkom pred zdanením (r.3+r.4)	55,4	37,0	29,0	121,4
6. daň z príjmu spolu	18,4	3,1	7,7	29,2
7. z i s k po zdanení (r.5 – r.6)	37,0	33,9	21,3	92,2
Celkové zdanenie zisku (v %)	33,2 %	8,4 %	26,5%	24,0 %

2.4. Vývoj stavu a štruktúry majetku, zdrojov jeho krytia a finančnej situácie

2.4.1. vývoj stavu majetku, jeho štruktúry a obratu

Neobežný majetok v účtovných zostatkových cenách v roku 2016, vplyvom realizácie nových investícií, sa zvýšil o 155 tis. €, keď hodnota obstarania neobežného majetku v roku 2016 bola 214 tis. €, pričom odpisy tohto majetku dosiahli objem 59,1 tis. €.

Neobežný majetok Spoločnosti tvorí dlhodobo nevýznamnú časť z celkového majetku – a to vo výške 5,3 %, čo je s ohľadom na charakter podnikania Spoločnosti, ekonomicky relevantná štruktúra majetku.

Opotrebovanosť strojov a zariadení je však hraničná, keď na konci roka 2016 dosahuje 93 % a avizuje akútnu potrebu obnovy technológie v najbližších rokoch.

Celkový **obežný majetok** sa v roku 2016 zvýšil - o 1 488 tis. € (o 16,4 %), keď oproti roku 2015 narástli najmä tieto položky:

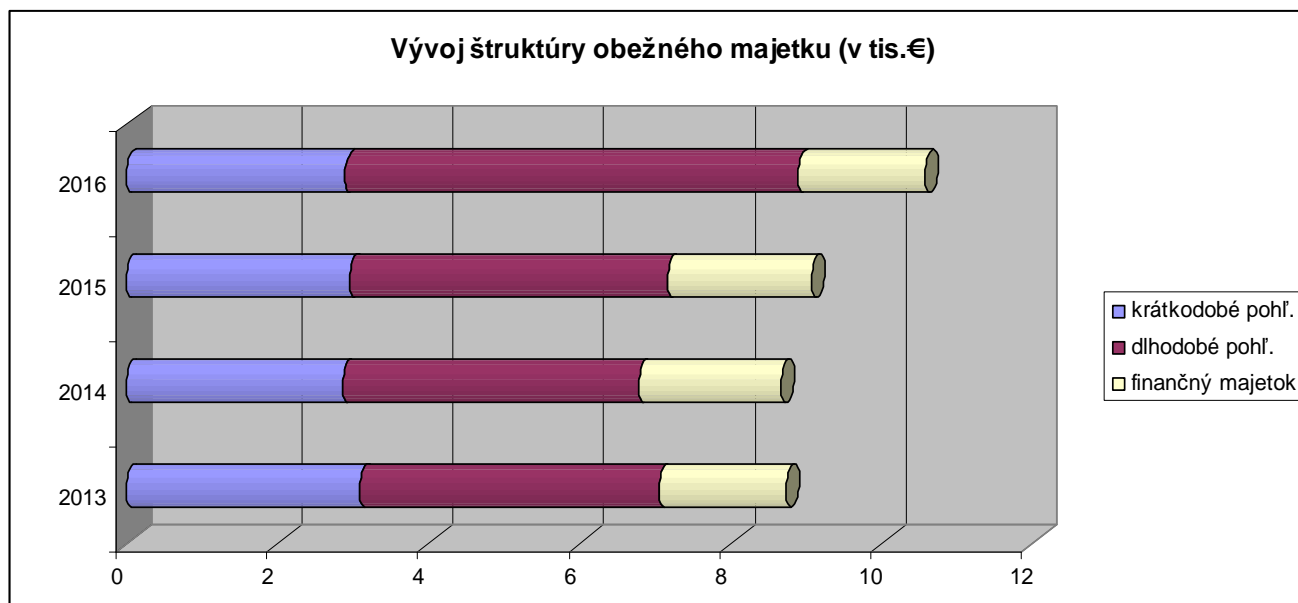
- pohľadávky na príspevky vlastníkov bytov do fondu opráv a údržby v súvislosti s čerpaním úverov od ŠFRB a od komerčných bánk, ktoré medziročne vzrástli o 1 734 tis. €. Opatrnejší prístup vlastníkov bytov z roku 2015 k ich ďalšiemu zadlžovaniu sa v roku 2016 nepotvrdil a pre komplexnú obnovu, s využitím úverov, sa v roku 2016 rozhodli ďalšie bytové domy. Relatívna zadlženosť domov voči komerčným bankám predstavuje na konci roka 2016 vyše 13 - násobok ročných splátok týchto úverov a zadlženosť bytových domov z pôžičiek od ŠFRB predstavuje objem viac ako 24 - násobku ročných splátok týchto pôžičiek.

Pohľadávky z prijatých platieb k vyúčtovaniu – preddavkov od vlastníkov a nájomníkov bytov v ostaných dvoch rokoch klesajú, pričom vyše 2/3 týchto preddavkov (1 458 tis. €) predstavujú preddavky na ÚK a TÚV.

Pohľadávky z obchodného styku za nájomné nebytových priestorov a za dodávky tepla a služieb sa v roku 2016 vyvíjali pozitívne, keď poklesli o 2,8 tis. € a predstavujú na konci roka 2016 sumu 26 tis. €, t.j. iba hodnotu 6 dňovej fakturácie za tieto výnosy Spoločnosti.

K pohľadávkam z obchodného styku boli vytvorené opravné položky, ktoré na konci roka 2016 dosahujú čiastku 6,67 tis. €.

Celková účtovná netto hodnota majetku sa v roku 2016, oproti predchádzajúcemu roku zvýšila, čím sa stabilizoval pozitívny vývoj od roku 2013. Tento vývoj umožnil zrýchlenie obratu kapitálu potrebného na prevádzkovanie činnosti Spoločnosti.



Objem **finančného majetku** Spoločnosti tvorí dlhodobo viac 1/5 obežných aktív Spoločnosti, jeho zostatok ku koncu roka 2016 predstavuje 1 665 tis. €.

Okrem zostatkov „vlastných“ bankových účtov Spoločnosti, sú v objeme finančného majetku vykázané aj bankové účty Fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov, termínované účty domov a účty stavebného sporenia domov.

Ich koncoročné zostatky predstavujú na konci roka 2016 spolu čiastku 962 tis. €, čo je 58 % zostatkov všetkých bankových účtov spravovaných Spoločnosťou.

Prehľad vybraných ukazovateľov štruktúry majetku v rokoch 2014 - 2016 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2014	2015	2016	Index 2016/2015	Index 2016/2014
1	Majetok celkom netto	9 158	9 519	11 163	117,3	121,9
2	z toho: neobežný majetok netto	490	434	589	135,7	120,2
2a	v tom: budovy a stavby	339	313	499	159,4	147,2
3	obežný majetok netto	8 668	9 085	10 573	116,4	122,0
3a	v tom: finančný majetok	1 884	1 912	1 665	87,1	88,4
3b	v tom: pohľadávky na vyúčtovanie	2 334	2 329	2 322	99,7	99,5
3c	v tom: dlhodobé pohľadávky (z FÚ a O)	3 910	4 202	4 236	100,8	108,3
3d	v tom: obchodné pohľadávky netto	37	23	27	117,4	73,0
	doba obratu celkového majetku (dní)	1 614	1 712	2 144	125,2	132,8
	doba obratu obežného majetku	1 528	1 634	2 031	124,3	132,9

Objem „vlastného“ finančného majetku Spoločnosti, na bankových účtoch na konci roka 2016 – v objeme 701 tis. €, je v relácii k jej krátkodobým záväzkom viac než dostatočný a Spoločnosť disponuje primeranou rezervou na časové výkyvy vo finančných tokoch.

Nárast objemu celkového majetku, v kontexte medziročného mierneho poklesu tržieb Spoločnosti (6,0 %), spôsobil v roku 2016 mierne spomalenie obrátky celkového aj obežného majetku. Nie je to však dramaticky vývoj a úroveň rýchlosti (obrátky) kapitálu nie je, s ohľadom na hlavný predmet podnikania Spoločnosti, typický ukazovateľ finančného zdravia Spoločnosti.

Stav a vývoj pohľadávok za užívanie predaných a nájomných bytov (v €)

	2014	2015	2016
Nájomné byty	49 037	52 527	55 352
Byty v osobnom vlastníctve	37 503	41 091	46 838
S P O L U	86 540	93 618	102 190

Pohľadávky za užívanie spravovaných bytov sa Spoločnosti od roku 2010 darí efektívne znižovať vďaka zvýšenej starostlivosti o ich vymáhanie, ale aj z dôvodu ich odpisu. Tieto pohľadávky predstavovali na konci roka 2010 sumu vyše 111 tis. €, pričom odpis nevymožiteľných pohľadávok dosiahol za ostatné tri roky sumu 6,9 tis. € a bol každoročne schválený Valným zhromaždením na základe odporúčania Dozornej rady Spoločnosti.

2.4.2. vývoj štruktúry zdrojov krytia majetku a zadlženosti

Prírastok neobežného majetku v roku 2016 – spolu v obstarávacej cene 214,2 tis. €, bol v roku 2016 krytý najmä vlastnými zdrojmi – ziskom a odpismi dlhodobého hmotného majetku za rok 2016, ktoré spolu predstavovali sumu 80,5 tis. € a nerozdeleným ziskom z roku 2015 v sume 33,9 tis. €.

Na krytie prírastku obežného majetku v roku 2016 - spolu v objeme 1 488 tis. €, najmä pohľadávok (nárast o 1 735 tis. €), boli použité tieto zdroje:

- prírastok komerčných úverov v objeme 389 tis. €,
- prírastok úverov ŠFRB v objeme 1 337 tis. €.

Celková **miera zadlženosti**, dosahujúca v rokoch 2014 - 2016 v priemere **okolo 95 %**, sa javí na prvý pohľad ako kritická, ale je potrebné hodnotiť ju v kontexte skutočnosti, že záväzky z úverov od ŠFRB (spolu k 31.12.2016 v čiastke 3 995 tis. €) a záväzky z úverov prijatých od komerčných bank (spolu v čiastke 2 335 tis. €), sa budú splácať postupne nasledujúcich 20 rokov z budúcich príspevkov vlastníkov bytov do Fondu opráv a údržby bytových domov.

Akútnu potrebu finančných zdrojov predstavujú iba krátkodobé prevádzkové záväzky z obchodného styku, záväzky voči zamestnancom, poisťovniam a voči správcovi dane. Tieto krátkodobé záväzky predstavujú k 31.12.2016 čiastku spolu iba 145 tis. €, pričom

Spoločnosť disponuje k 31.12.2016 likviditou na vlastných bankových účtoch (mimo účtov Fondu opráv a údržby) v sume 701 tis. €.

Vybrané ukazovatele štruktúry zdrojov krytia majetku v rokoch 2014 – 2016 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2014	2015	2016	Index 2016/2015	Index 2016/2014
1.	MAJETOK SPOLU netto	9 158	9 519	11 162	117,3	121,9
2.	v tom: finančný majetok spolu	1 884	1 912	1 665	87,1	88,4
3.	Vlastné imanie spolu	393	424	443	104,5	112,7
3a.	z toho: nerozdelený zisk minulých rokov	198	232	263	113,4	132,8
3b.	čistý zisk za účtovné obdobie	37	34	21	61,8	56,7
4.	Závazky celkom	8 731	9 064	10 688	117,9	122,4
CZ	celková zadlženosť v % (r. 4 : r.1)	95,3	95,2	95,7	100,5	100,4
	čistá zadlženosť v tis.€ (r.4. - r.2.)	6 847	7 152	9 023	126,2	131,8
4a.	dlhodobé záväzky spolu	2 861	2 976	3 929	132,0	137,3
4b.	krátkodobé záväzky spolu	4 157	4 107	4 391	106,9	105,6
4ba.	v tom: preddavky na ročné vyúčtovanie	3 219	3 087	3 068	99,4	95,3
4bb.	v tom: záväzky z obchodného styku	78	86	100	116,3	128,2
4c.	bankové úvery spolu	1 663	1 946	2 335	120,0	140,4
PK	Čistý pracovný kapitál	449	534	345	64,6	76,8

Vlastné zdroje (vlastné imanie) Spoločnosti kryli na konci roka 2016 len 4 % celkového majetku Spoločnosti, čo je však, s ohľadom na predmet podnikania Spoločnosti a štruktúru záväzkov analyzovaných v úvodnom odseku tejto strany, dostatočná úroveň samofinancovania.

Rezervy sú dlhodobo stabilné, ku koncu roka 2016 dosahujú v zásade úroveň predchádzajúcich rokov.

Krátkodobé záväzky a krátkodobé úvery tvoria na konci roka 2016 42,7 % všetkých záväzkov Spoločnosti a podiel týchto dlhových dlhodobo mierne klesá, čo je pozitívnym trendom vývoja finančného zdravia Spoločnosti.

Vývoj krátkodobých záväzkov je objektívnejšie hodnotiť vo vzťahu k vývoju výšky relevantných likvidných aktív, ktorými Spoločnosť disponuje na úhradu týchto záväzkov. Týmto objektívnejším ukazovateľom hodnotenia zníženia zadlženosti je tzv. **čistý pracovný kapitál**.

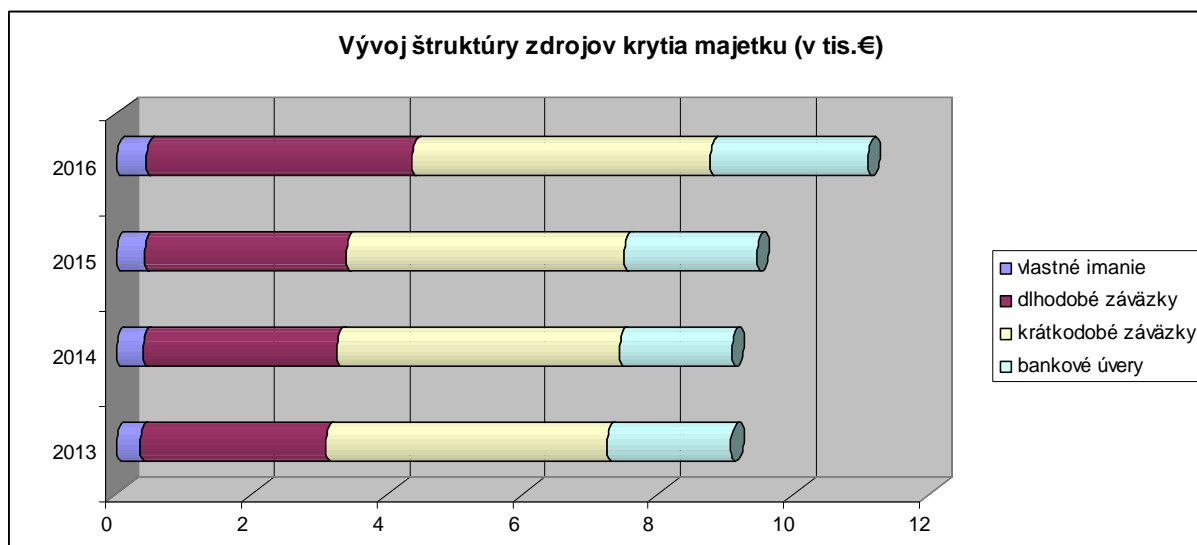
Čistý pracovný kapitál, ako absolútny prebytok krátkodobého obežného majetku Spoločnosti nad jej krátkodobými záväzkami, predstavuje úroveň okamžitej schopnosti Spoločnosti v lehote splácať svoje krátkodobé záväzky. Úroveň pracovného kapitálu súčasne prezentuje aj stav finančného zdravia Spoločnosti a vykazuje v ostatných troch rokoch dostatočnú hodnotu.

Pracovný kapitál v roku 2016 dosahuje absolútnu úroveň **345 tis. €**, znamená pozitívnu základňu likvidity pre udržanie solventnosti v roku 2016.

Zadlženosť bytových domov **voči bankám a voči ŠFRB** sa v ostatných troch rokoch zvýšila a predstavuje na konci roka 2016 záväzok v objeme 6 329 tis. €. Tento dlh bytových domov predstavuje takmer **8 – násobok ročných príspevkov domov do Fondu opráv a údržby**.

Napriek objektívnej skutočnosti, že záväzky voči bankám, resp. voči ŠFRB sa budú splácať rovnomerne v najbližších 20 – tich rokoch, nemala by sa relatívna miera dlhodobej zadlženosti domov ďalej zvyšovať.

Pri rozhodovaní o ďalšom zadlžovaní bytových domov, je **náležitá**, okrem iného prihliadať aj na objektívny fakt, že za záväzky domov voči bankám a voči ŠFRB ručí svojimi aktívami aj Spoločnosť.



Podiel vlastného imania na celkových zdrojoch krytia majetku Spoločnosti je síce nízky, ale je dlhodobo stabilný.

Celková absolútna zadlženosť Spoločnosti v roku 2016 v zásade nezmenila, predstavuje 95,7 %, ale vrástla čistá (absolútna) zadlženosť – medziročne o 1 623 tis. €, čo je následkom výhradne zvyšovania absolútnej zadlženosti bytových domov.

Zárukou finančnej stability Spoločnosti v nasledujúcich obdobiach je nezvyšovanie celkovej absolútnej zadlženosti a trvalé znižovanie jej krátkodobej zadlženosti.

Na dosiahnutie tohto cieľa je, počnúc rokom 2017, potrebné zabezpečiť:

- zamedziť neuváženému ďalšiemu nárastu zadlženosti bytových domov,
- napriek potrebe obnovy technológie, **limitovať investičný rozvoj** Spoločnosti - len do úrovne vlastných zdrojov, ktorými sú odpisy a zisk po zdanení,
- dosiahnuť do dvoch rokov vlastné imanie, ktoré bude 1,2 – násobkom objemu neobežného majetku Spoločnosti. Úroveň tohto kritéria na konci roka 2016: iba 0,75, je pod doporučenou úrovňou tohto limitu finančného zdravia obchodných spoločností, ktorý predstavuje koeficient 1,20.

III. Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2017

3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania

Spoločnosť, v nadväznosti na objektívne klimatické zmeny – trend k miernym zimám, neočakáva v roku 2017 nárast tržieb z predaja tepla z vlastnej výroby, ktorá tvorí podstatnú časť jej príjmov aj ekonomických efektov – prevádzkového zisku.

Očakávaná stabilizácia cien vstupov pre výrobu tepla neprinesie efekty vo forme zisku, keďže cena tepla vyrobeného Spoločnosťou je štátom regulovaná.

Obchodný priestor pre príjmy Spoločnosti z prenájmu nebytových priestorov sa objektívne nedá rozšíriť a Spoločnosť v tejto oblasti neočakáva v roku 2017 významnejšie zmeny. Napriek tomu vyvinie ďalšie úsilie na výraznejšie komerčné využitie neobsadených nebytových priestorov.

Pokles zamestnanosti Spoločnosť v roku 2017 nepredpokladá a rovnako neuvažuje ani s rozšírením podnikania o nové oblasti.

3.2. Významné riziká a neistoty

Vzhľadom na stav dlhodobo nesplácaných pohľadávok za užívanie bytov, predovšetkým u nájomných bytov, ale aj za nájomné nebytových priestorov, možno očakávať, že v roku 2017 bude potrebné vykonať odpis pohľadávok resp. vytvárať opravné položky k týmto pohľadávkam.

Pôjde hlavne o prípady, kde nebude možné pre nemajetnosť nájomníka uspokojiť pohľadávky Spoločnosti, resp. ak výdavky spojené s právnym vymáhaním týchto pohľadávok presiahnu ich nominálnu hodnotu.

3.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2017

Spoločnosť zostavila pre rok 2017 finančný plán, podľa ktorého sa očakáva zisk pred zdanením v sume 29 tis. €, pričom predpokladá vynaložiť na svoju činnosť prvotné náklady v sume 1 952,7 tis. € a dosiahnuť výnosy spolu v sume 1 981,7 tis. €.

Najväčšou nákladovou položkou ostane naďalej nákup energií a to v sume 1 109,3 tis. €, z toho nákup plynu 987,6 tis. €.

Mzdové náklady sa predpokladajú v roku 2017 čerpať na 38 pracovníkov v celkovej sume 361 tis.€.

Na nájomnom zaplatí Spoločnosť Mestu Galanta v roku 2017 sumu 62 tis. €.

Spoločnosť uskutoční v roku 2017 na vlastné náklady realizáciu týchto významných akcií (v celkovej hodnote **79,7 tis. €**):

- Rekonštrukcia výťahu kompletnou výmenou v sedempodlažnej časti administratívnej budovy Okresného súdu Galanta vrátane opláštenia šachty vo výške **47 500 €** s DPH,
- Stavebná úprava strešnej krytiny živičnej na kotolni K – 12 sídl. SNP, v predpokladanej hodnote **18 500 €** bez DPH
- Rekonštrukcia rozvodov tepla a teplej vody v teplovodnom kanáli v okruhu OST – 16 od Hlavnej ulice po bytový dom Hlavná 1409 vo výške **13 700 €** bez DPH.

IV. Celkové hodnotenie rokov 2014 - 2016 a hodnotenie vývojových tendencií

- a) Spoločnosť svoju pozíciu v rozhodujúcej oblasti podnikania si trvale svojou výkonnosťou a kvalitou prác udržiava a zaraduje sa k významným spoločnostiam v odbore výroby a rozvodu tepla a v správe bytového fondu v širšom regióne.
- b) Spoločnosť dosahuje dlhodobu štandardnú efektívnosť tržieb aj kapitálu. Obchodné pohľadávky s ohrozenou splatnosťou predstavujú nevýznamnú čiastku.
- c) Finančno – ekonomická situácia Spoločnosti je trvale stabilná, Spoločnosť si dlhodobo udržiava povesť seriózneho obchodného partnera a v lehote plní aj svoje daňové a odvodové povinnosti a spláca úvery a prijaté pôžičky podľa uzavretých zmlúv.
- d) úroveň zadlženosti Spoločnosti dosahuje doporučené hodnoty kritérií finančného riadenia v odbore podnikania. Úroveň zadlženosti nie je zásadným rizikom, ale jej ďalšie zadlžovanie je potrebné zastaviť.
- e) Spoločnosť stabilizovala pracovné miesta rozhodujúcich odborných pracovníkov v manažérskych aj v odborných činnostiach. Pracovný team je stabilizovaný, fluktuácia zamestnancov aj vďaka účinnej stimulácii je nevýznamná.

V. Návrh na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2016

Spoločnosť dosiahla za obdobie od 01.01.2016 do 31.12.2016 zisk po zdanení v sume **21 375,42 €**.

Dosiahnutý zisk za rok 2016 po zdanení navrhujem rozdeliť takto:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Prídely do sociálneho fondu | 3 000,00 € |
| 2. Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov – investičné akcie | 18 375,42 €. |

V minulých rokoch bola v prospech nerozdeleného zisku minulých rokov pridelená časť zisku po zdanení za účelom krytia budúcich možných rizík hospodárenia spoločnosti. Celková suma tohto zdroja k 31.12.2016 predstavuje sumu 262,6 tis. €.

Prídel zo zisku 2016 do rezervného fondu nie je potrebný vzhľadom k tomu, že už na konci roka 2011 dosiahla výška rezervného fondu čiastku 13 891 €, čo je úroveň vyššia, ako je jeho maximálna výška v zmysle dodatku k zakladateľskej listine, ktorý bol schválený na Valnom zhromaždení spoločnosti dňa 24.4.2012.

Z á v e r:

Spoločnosť, s ohľadom na súčasný stav majetku, záväzkov a dosahovanej rentability a očakávaným objektívnym podmienkam v odbore podnikania v roku 2017, má ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej činnosti.

Galante, 5. apríla 2017

Vyhotovil a predkladá:

Ing. Zoltán Horváth

konateľ