



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

V ý r o č n á s p r á v a

2 0 1 7

Nové Zámky, marec 2018

1. Úvod

Spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. je modernou a významnou firmou v oblasti energetického, objektového a bytového manažmentu, ktorá pôsobí čiastočne na regulovanom trhu. Medzi nosné úlohy patrí výroba a dodávka tepla a elektrickej energie, správa nehnuteľností a súvisiace služby. Rok 2017 je možné hodnotiť z hľadiska dosiahnutých výsledkov za veľmi úspešný. Splnením podnikateľského plánu a plánovaného zisku sa tento rok zaraduje medzi najlepšie.

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 02 Nové Zámky.

Základné imanie spoločnosti je 7 037 112,-EUR.

Spoločníkmi spoločnosti sú:

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

Facilitycomfort 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 Paul Minarik, Dipl. Ing., a Ing. Lukáš Štefánik

Dozorná rada je v zložení:

Mgr. Art. Otokar Klein

DR.IUR. Martina Jochmann do 30.05.2017

Mgr. Klaus Bader

PaedDr. Mária Malperová

RNDr. Peter Lénárt

Ing. Manfred Blösch MBA od 30.05.2017

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 častiam, pozemkom, príslušenstvu bytov, nebytovým priestorom a ich príslušenstvu a k objektom pre ubytovacie služby
17. Faktoring a forfaiting (vymáhanie pohľadávok od neplatičov)
18. správa a údržba bytového fondu
19. inštalácia elektrických rozvodov a zariadení na bezpečné napätie
20. účtovníctvo v rámci voľnej živnosti
21. poskytovanie úverov nebankovým spôsobom z vlastných zdrojov
22. 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 2017 a zároveň boli vyhodnotené ciele a procesné ukazovatele za rok 2016.

Na základe plánov interných auditov boli v priebehu roka realizované pravidelné interné audity na jednotlivých organizačných útvaroch a v júni 2017 bol v spoločnosti vykonaný 6. dozorný audit na systém manažérstva kvality, pričom spoločnosť úspešne obhájila svoj certifikát pre normu EN ISO 9001:2009.

V priebehu roka boli zabezpečené:

- aktualizácia existujúcej dokumentácie – príručka kvality, smernice, procesné karty, formuláre, záznamy,
- v prípade potreby tvorba novej dokumentácie,
- pravidelná aktualizácia údajov manažérstva kvality na spoločnej sieti spoločnosti v zmysle požiadaviek EN ISO 9001:2009.

5. Pracovníci

Evidenčný počet zamestnancov k 31.12.2017 - 80.

Kmeňový stav zamestnancov k 31.12.2017 - 81.

Priemerný evidenčný počet zamestnancov za rok 2017 - 82,58 zamestnancov.

Priemerný evidenčný počet zamestnancov prepočítaný na plne zamestnaných za rok 2017 - 80,76 zamestnancov.

Voľných pracovných pozícií k 31.12.2017 bolo evidovaných v počte 3.

Priemerné vekové zloženie zamestnancov - 47,5 roka.

Spoločnosť zamestnávala celý rok 2017 2 zamestnancov so zníženou pracovnou schopnosťou vykonávať prácu nižšou ako 70% (ZPS) a časť roka ešte ďalších 3. Časť roku 2017 spoločnosť zamestnávala aj 2 zamestnancov so zníženou pracovnou schopnosťou s poklesom väčším ako 70 % čím splnila povinný 3,2 % podiel zamestnancov so ZPS na celkovom počte zamestnancov a nemusí odvádzať dodatočné odvody.

Okrem zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere spoločnosť zamestnávala zamestnancov aj na základe dohôd.

Zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov majú na výkon funkcie uzatvorené Mandátne zmluvy podľa Občianskeho zákonníka v priemere v r. 2017 bolo evidovaných 200 zmlúv.

Upratovanie nebytových priestorov je zabezpečované aj na základe dohôd o pracovnej činnosti (30).

Vzdelávanie zamestnancov

Ďalšie vzdelávanie zamestnancov bolo zabezpečené formou externého a interného vzdelávania v súlade s plánom vzdelávania na rok 2017. Boli to povinné preškolenia potrebné k výkonu práce, odborné školenia a semináre, workshopy z oblasti energetiky a vykurovania, facility manažmentu, metrológie, pracovného, občianskeho a obchodného práva, BOZP, ekonomiky a účtovníctva, daní, poplatkov a komunikácie. Napríklad:

Pre útvar FM:

- komplexná obnova bytových domov
- meranie a rozpočítavanie tepla
- legislatíva pri správe bytových domov
- ochrana osobných údajov a vplyv zákona na spracúvanie osobných údajov pri správe bytových domov
- modul DOMUS 3 – merače
- konferencia DOMUS 2017
- vykurovanie 2017
- vymáhanie nedoplatkov v praxi

Pre útvar EM:

- rozšírenie osvedčení a nové osvedčenia pri činnosti na riadenie alebo prevádzku v objektoch s nebezpečenstvom výbuchu
- vodný zákon pre podniky

- moderné centrálné vykurovanie
- odborná príprava podľa zákona o tepelnej energetike
- seminár pre elektrotechnikov a prevádzkovateľov elektrických zariadení
- vyhláška MH SR ktorou sa ustanovuje postup pri výpočte faktora primárnej energie systému centrálného zásobovania teplom

Pre útvar RS:

- novinky v exekučnom a konkurznom práve, upomínacie konanie ...
- riešenie pohľadávok a záväzkov cestou konkurzu, reštrukturalizácie a exekúcie
- portál www.istp.sk
- právne úkony v aplikačnej praxi personalistov
- register partnerov verejného sektora
- zmeny v zákonníku práce od 1.6.2017
- exekúcie v roku 2017
- vymáhanie nedoplatkov v praxi
- ochrana osobných údajov

Pre útvar EaFM:

- Ročné zúčtovanie dane zo závislej činnosti
- Ochrana osobných údajov v praxi
- Zmeny v oblasti personalistiky a miezd od 1.5.2017
- konferencia DOMUS 2017
- modul FINUS 1 – Platobný styk, faktúry
- zmeny v zákonoch o DPH
- ročná účtovná závierka
- daňové priznanie PO

6. Marketing

Marketingové aktivity v roku 2017 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,
- podpora detského športu prostredníctvom športových podujatí Bytkomfort-cup,
- 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, letáky a brožúry, plagáty MsKS Nové Zámky,
- 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

V roku 2017 bola v Centrálnom tepelnom zdroji (CTZ) úspešne zahájená prevádzka nového elektrokotla výkonu 2,4 MW. Cieľom jeho montáže bolo rozšíriť jestvujúci výkonový rozsah na poskytovanie najmä zápornej regulačnej elektriny do distribučnej siete Západoslovenskej distribučnej, a.s. Bratislava.

Plán predaja tepelnej energie v roku 2017 bol stanovený o výške 71 700 MWh. V skutočnosti bolo predaných až 73 085 MWh, čo predstavuje plnenie vo výške 101,93 %. Skutočný predaj tepla oproti roku 2016 je o 429 MWh nižší, aj keď vykurovacie obdobia v roku 2016 a 2017 boli teplotne aj v počtoch dní prakticky totožné. Medziročný rozdiel v predaji bol prakticky ovplyvnený iba poklesom spotreby tepla na prípravu teplej úžitkovej vody oproti roku 2016 o 384 MWh. Prejavuje sa efekt postupného spotrebiteľského šetrenia teplou úžitkovou vodou.

Z biomasy bolo vyrobených 19 679 MWh tepla, čo z celkovej výroby tepla v CTZ predstavuje 24,03 %. V kogeneračných jednotkách, vrátane elektrokotla, bolo vyrobených 33 679 MWh tepla. Podiel z celkovej výroby tepla v CTZ z kombinovanej výroby činil 41,13 %. Potom z obnoviteľných zdrojov energie a kombinovanej výroby elektriny a tepla, bolo spolu v roku 2017 vyrobených 65,16 % tepla.

Aj rok 2017 potvrdil, že legislatívne definovaný účinný systém centralizovaného zásobovania teplom CTZ je prevádzkovo stabilizovaný.

Prevádzkou elektrokotla, v kontexte s prioritou poskytovania zápornej regulačnej elektriny, bolo do tepelnej siete dodaných 4 429 MWh tepla.

Plán predaja elektrickej energie predpokladal predaj až 23 650 MWh, s uvažovaním vyššieho podielu predaja tzv. zápornej regulačnej elektriny z elektrokotla. V skutočnosti bolo do siete predaných len 20 994 MWh, čo je až o 11,23 % menej oproti plánu. Plán predaja bol postavený vysoko a predpokladala sa i nižšia spotreba elektrickej energie elektrokotla, ktorá bola až 4 526 MWh. Celková výška tržieb za regulačnú elektrinu dosiahla hodnotu 137 tis. EUR.

Investičný plán v tepelnom hospodárstve predstavoval realizáciu nových sekundárnych tepelných rozvodov na pripojenie ďalších bytových domov - odberov tepla, rekonštrukcie troch poruchových úsekov sekundárnych rozvodov tepla, rekonštrukciu jedného transformátora 22/6kV na CTZ a rekonštrukciu membrán reverznej osmózy.

8. Správa bytov a objektov

K 31.12.2017 spoločnosť spravovala v bytových domoch celkove 6 427 bytov. V roku 2017 pribudlo do správy 143 bytov v meste Nové Zámky, 37 bytov v Šuranoch, 8 bytov v Komárne, 14 bytov v Bajči a 18 bytov v Rastislaviciach.

Okrem správy bytov a nebytových priestorov v bytových domoch firma zabezpečuje správu a Facility management o podlahovej ploche 35 000 m² a to v objektoch ako obchodné centrum AQUARIO Nové Zámky, Kik Nové Zámky, 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 2017 zabezpečila vybavenie dvadsaťpäť úverov v celkovom objeme 3,475 mil. EUR z čoho bolo 20 komerčných úverov v celkovej výške 2,380 mil. EUR a 5 úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania v celkovej výške 1,095 mil. 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, výmenu výťahov. Na mnohých objektoch boli vykonané opravy a údržby bežného charakteru a odstránenie havarijného stavu podľa požiadaviek vlastníkov.

9. Finančné a ekonomické výsledky

Výnosy z predaja tepelnej energie sa podieľali na úrovni 63,7% a výnosy z predaja elektriny predstavovali 24,24% z celkových výnosov. Napriek tomu, že dodávka tepelnej energie bola približne na úrovni predchádzajúceho roka, tržby sú nižšie ako v roku 2016 z dôvodu nižšej ceny variabilnej zložky tepelnej energie v roku 2017. Cena tepla bola značnou mierou ovplyvnená priaznivou cenou plynu a spôsobom výroby elektrickej energie v rámci kombinovanej výroby elektriny a tepla. Zisk spoločnosti bol priaznivo ovplyvnený reguláciou dodávky elektriny prostredníctvom odberateľa elektriny. Uvedením elektrokotla do prevádzky sa podarilo rozšíriť regulačný rozsah a tým zabezpečiť priaznivý dopad na tržby za regulačnú elektrinu. Napriek nižšieho objemu predanej elektriny sa podarilo udržať tržby na úrovni roku 2016. V priebehu roka sa podarilo zvýšiť objem tržieb za správu nehnuteľností, čo tiež priaznivo ovplyvnilo prevádzkový výsledok spoločnosti. V tržbách za služby pokles voči roku 2016 spôsobujú refakturované výkony.

V oblasti ročných nákladov spoločnosti sú rozhodujúce náklady na energiu, ktoré predstavujú 50,94% z celkových nákladov. Spotreba plynu bola na úrovni predchádzajúceho roka, ale náklady na túto komoditu boli nižšie z dôvodu nižšej ceny. Materiálové náklady sú tiež nižšie ako v roku 2016 z dôvodu nižších nákladov na drevnú štiepku. Odpisy sú vyššie z dôvodu zaradenia elektrokotla do užívania. Ostatné náklady sú ovplyvnené nižšími nákladmi na spotrebu emisií ako v roku 2016 z dôvodu nižšej jednotkovej ceny. Finančný výsledok je v porovnaní s rokom 2016 ovplyvnený rezervami a nižšími nákladmi na úroky z investičného úveru. V priebehu roka 2017 spoločnosť obstarala nové investície v objeme 681 tis. EUR. Boli to investície do tepelného hospodárstva, ale aj do automobilového parku a výpočtovej techniky. Pohľadávky sú vyššie ako v predchádzajúcom roku z dôvodu nárastu pohľadávok za elektrinu a záväzky sú nižšie ako v predchádzajúcom roku z dôvodu poklesu záväzkov za plyn. Spoločnosť vykazuje len relatívne malý objem pohľadávok po splatnosti-väčšinou do 30 dní, čo dosahuje dôsledným vymáhaním. Finančné ukazovatele potvrdzujú priaznivý vývoj spoločnosti aj v roku 2017.

Prehľad výkonov a tržieb za teplo, teplú úžitkovú vodu (TÚV) a elektrickú energiu						
	2015		2016		2017	
Tovar/jednotky	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR
Predaj tepla a TÚV*	72 280	6 538	73 453	6 435	73 085	6 229
Predaj el. energie	2 528	2 415	25 477	2 387	20 994	2 368

*tržby obsahujú aj náklady na studenú vodu v teplej vode (TÚV)

Prehľad tržieb za služby v tis. EUR			
	2015	2016	2017
Tržby z predaja za rok	943	1 126	1 049

Účtované ceny v EUR (bez DPH) tepelnej energie v roku 2017		
EUR/kWh	Variabilná zložka	Fixná zložka
Nové Zámky	0,0441/kWh	170,9791/kW
Hurbanovo	0,0463/kWh	156,1307/kW
Bratislava Staré mesto	0,0446/kWh	111,0845/kW
Bratislava Nové mesto	0,0381/kWh	133,1140/kW

Výsledovka (v tis. EUR)	2015	2016	2017
Prevádzkové výnosy	10 066	10 179	9 768
Tržby za vlastné výrobky	7 988	7 602	7 199
Tržby za služby	943	1 126	1 049
Zmena stavu výrobkov	0	0	0
Aktivácia	0	0	0
Ostatné výnosy	1 135	1 451	1 520
Prevádzkové náklady	9 165	8 965	8 701
Spotreba materiálu	626	565	556
Spotreba energií	4 875	4 750	4 432
Služby	1 250	1 269	1 276
Osobné náklady	1 338	1 283	1 361
Dane a poplatky	47	46	47
Odpisy DNM a DHM	844	851	872
Zostatková cena predaného majetku-materiálu	0	29	9
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	185	172	148
Výsledok hospodárenia z HČ	902	1 214	1 067
Finančné výnosy	59	60	55
Finančné náklady	80	237	78
Výsledok za bežnú činnosť	881	1 037	1 044
Daň z príjmov z bežnej činnosti	193	266	223
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	688	771	821

Finančné ukazovatele

Ukazovateľ	2015	2016	2017
Rentabilita vlastného imania ROE (%)	8,39	9,28	9,77
Prevádzková rentabilita tržieb ROS (%)	10,10	13,91	12,94
Celková zadlženosť aktív (%)	23,99	27,17	20,69
Likvidita celková (koeficient)	1,88	1,54	1,88
Stupeň odpísania dlhodobého hmotného majetku %	49,64	52,18	55,04

Súvaha (v tis. EUR)	2015	2016	2017
Aktíva	10 790	11 407	10 594
Neobežný majetok	8 522	8 399	8 206
Dlhodobý nehmotný majetok	8	2	2
Dlhodobý hmotný majetok	8 318	8 220	8 020
Dlhodobý finančný majetok	196	177	184
Obežný majetok	2 248	2 989	2 368
Zásoby	146	131	146
Pohľadávky	568	650	787
Krátkodobý finančný majetok	241	196	158
Finančné účty	1 311	2 012	1 277
Časové rozlíšenie	21	18	20
Pasíva	10 790	11 407	10 594
Vlastné imanie	8 201	8 308	8 403
Základné imanie	7 037	7 037	7 037
Kapitálové fondy	-19	-37	-30
Fondy zo zisku	498	533	571
Výsledok hosp. min. rokov	-3	4	4
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	688	771	821
Záväzky	2 288	2 767	1 965
Rezervy	242	382	377
Dlhodobé záväzky	159	173	167
Krátkodobé záväzky	421	992	446
Bankové úvery a výpomoci	1 466	1 220	974
Časové rozlíšenie	301	332	226

8. Očakávaný vývoj

Medzi hlavné úlohy v roku 2018 patrí kvalitná a spoľahlivá dodávka energií a zvýšenie spokojnosti klientov pri správe ich nehnuteľnosti. V procese výroby elektriny kogeneračnými jednotkami a jej odberateľom regulovanej dodávky do siete predpokladáme, že bude naďalej priaznivo pôsobiť na hospodársky výsledok prevádzkovanie elektro-kotla. Medzi ďalšie ciele v oblasti výroby energií patrí napojenie ďalších objektov na systém centrálného vykurovania na sídlisku Západ v Nových Zámkoch, optimalizácia zdrojov tepla nasadením nového kotla na plyn na CTZ a zníženie strát v rozvodoch a výmenníkových staniciach tepla

postupnou rekonštrukciou sekundárnych tepelných rozvodov , modernizáciou meracej a regulačnej techniky v odovzdávacích staniciach tepla.

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

9. Účtovná závierka

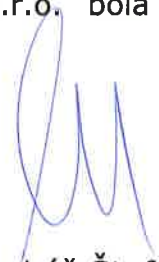
Účtovná závierka bola vyhotovená v súlade so zákonom o účtovníctve s výrokom bez modifikácie názoru audítora.

10. Záver

Účtovná závierka bude predložená na schválenie valnému zhromaždeniu dňa 24. 5. 2018.

Táto výročná správa spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. bola vyhotovená v Nových Zámkoch dňa 01. 3. 2018.


Paul Minarik, Dipl. Ing.
konateľ


Ing. Lukáš Štefánik
konateľ