



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 2017

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 2017

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 2018

- 3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania
- 3.2. Významné riziká a neistoty
- 3.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2018

IV. Celkové hodnotenie rokov 2015 - 2017 a hodnotenie vývojových tendencií

V. Návrh na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2017

Prílohy: 1. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2017
2. Účtovná závierka k 31.12.2017

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 2017 nenastali žiadne zmeny v údajoch, ktoré sa zapisujú do Obchodného registra.

1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania

V rokoch 2015 až 2017 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 %		%	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
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 24.5.2017
Milan Bičan		člen DR od 26.2.2010
Mgr. László Benkovics		člen DR od 24.05.2017
Mgr. Andrej Tábori		člen DR od 24.5.2017
MUDr. Helena Kertészová		člen DR od 24.5.2017

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 2017 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 rozvodu 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 2015 - 2017 uložené žiadne sankcie.

Ukazovateľ	Zamestnanci spolu			z toho: vedúci zamestnanci		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
1. Priemerný počet	36	38	38	5	5	5
2. Mzdové náklady celkom v €	339 442	343 699	353 246			
3. Čerpanie sociálneho fondu v €	9 331	8 175	6 801			

Spoločnosť neuvažuje v roku 2018 s významnejšou zmenou v úrovni zamestnanosti.

1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

V Spoločnosti nenastali v období od 31.12.2017 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 2017

Spoločnosť vplyvom klimatických zmien nedosiahla v roku 2017 zámer v objeme vyrobeného tepla, ktorého dodávka tvorí vyše ¾ všetkých príjmov Spoločnosti.

Pozitívne sa oproti zámeru vyvíjala efektívnosť tržieb, keď zámer v zisku pred zdanením, ktorý bol 29,07 tis. €, bol prekročený a zisk pred zdanením dosiahol úroveň 45,13 tis. €.

Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku dosiahli v roku 2017 objem 96,1 tis. €, týkajú sa investičných akcií: Rekonštrukcia rozvodov ústredného vykurovania a rozvodov teplej vody v teplovodnom kanáli v okruhu OST-16 od Hlavnej ulice po bytový dom Hlavná 1409 v Galante v hodnote 13,8 tis. €, rekonštrukcia expanzného systému v kotolni K-12, sídl. SNP v Galante v hodnote 9,2 tis. €, stavebná úprava strešnej krytiny živičnej na kotolni K-12, sídl. SNP v Galante v hodnote 18,5 tis. €, rekonštrukcia osobného výtahu kompletnou výmenou v sedempodlažnej časti administratívnej budovy Okresného súdu v Galante vrátane opláštenia šachty v hodnote 38,8 tis. €. Ako nezaradená investícia ostáva vypracovaná projektová dokumentácia na rekonštrukciu rozvodov v okruhu OST-16 a kotolne K-12 v hodnote 15,8 tis. €, tieto investičné akcie sa nachádzajú v prípravnej fáze a budú sa realizovať postupne.

Ukazovateľ	2015	2016	2017	Index 2017/2015
Tržby z predaja vlastných výrobkov - výroby tepla (v tis. €)	1 582	1 464	1 432	90,5
Tržby z predaja služieb spolu (v tis. €)	447	436	411	91,9
Zisk pred zdanením v (tis. €)	37,0	29,0	58,81	158,9
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku (v tis. €)	4,1	214	96,1	2 343,9

2.2. Obchodná politika Spoločnosti

Spoločnosť mala k 31.12.2017 v správe spolu 1 759 bytov v osobnom vlastníctve občanov a tiež nájomné (nepredané) byty vo vlastníctve Mesta Galanta, pričom:

- k 31.12.2015 Spoločnosť spravovala 96 nepredaných bytov,
- k 31.12.2016 Spoločnosť spravovala 95 nepredaných bytov
- k 31.12.2017 Spoločnosť spravovala 92 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 2017 oproti predchádzajúcemu roku o 12,2 % a dosiahli úroveň 201 tis. €, oproti 229 tis. € v roku 2016.

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.

Rentabilita tržieb a výnosov z čistého zisku nie je v ostatných dvoch rokoch vysoká, pozitívne je však potrebné hodnotiť jej vývoj za roky 2015 – 2017, keď Spoločnosť dosiahla kladný výsledok hospodárenia.

Prehľad vybraných výnosov za roky 2015 - 2017

Ukazovateľ	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Index 2017/2016
Výroba tepla v kWh	23 151 187	24 024 539	21 852 024	90,96
Tržby z predaja tepla a služieb spolu (v €)	2 029 216	1 900 003	1 843 309	97,01
- tržby z výroby tepla	1582 037	1 463 812	1 432 350	97,85
- tržby - údržbárske práce	30 220	47 498	50 075	105,43
- tržby za nájomné byty	25 316	24 628	23 996	97,43
- správcovský poplatok	115 252	119 343	119 582	100,20
- tržby z nájmu nebyt. priestorov a valoriz.	250 699	228 785	201 386	88,02
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením (v €)	37 681	29 073	45 112	155,17
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení (v €)	33 947	21 375	46 235	216,30
Rentabilita tržieb zo zisku po zdanení (v %)	1,67	1,12	2,50	223,21

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 50 % 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 2015 predstavovala energetická náročnosť výroby tepla 77,8 %, v roku 2016 mierne poklesla - na hodnotu 73,7 %.

Pokles nákladovosti výroby tepla pokračoval aj v roku 2017 - na úroveň 69,5 %. 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 2015 - 2017

Ukazovateľ	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Index 2017/2016
Náklady prvotné celkom (v €)	2 004 457	1 884 355	1 826 130	96,91
- spotreba energií spolu	1 230 597	1 079 670	1 028 661	95,27
v tom: spotreba plynu	1 126 510	980 664	922 384	94,06
- osobné náklady	498 073	500 095	516 164	103,21
- odpisy DHM	60 183	59 096	58 124	98,35

Ukazovateľ	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Index 2017/2016
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením	37 681	29 073	58 843	202,40
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení	33 947	21 375	46 235	216,30
Rentabilita nákladov zo zisku po zdanení (v %)	1,69	1,13	2,53	223,89

2.3.3. výsledok hospodárenia a jeho štruktúra

Základ zisku Spoločnosti tvorí dlhodobý **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 2017 najmä tieto výnosy:

- výnosové úroky a poplatky z omeškania v celkovej sume 2 475 €,
- výnosy z opráv prenajatých bytov financovaných Mestom Galanta v sume 6 761 €.

Rozhodujúce položky, ktoré negatívne ovplyvnili mimoprevádzkový výsledok hospodárenia boli v roku 2017 najmä tieto náklady:

- tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam v sume 2 458,95 €,
- neuplatniteľná pomerná časť DPH na vstupe v sume 12 430 €.

Opravné položky k ohrozeným pohľadávkam, vytvorené v rokoch 2011 – 2017, predstavujú k 31.12.2017 sumu 33 969 €, z čoho suma 9 126 € sú opravné položky vytvorené k pohľadávkam za predaj tepla a nájom nebytových priestorov, čo však predstavuje iba 0,56 % z objemu ročných tržieb spoločnosti za tieto služby.

Odpis všetkých nedobytných pohľadávok, zúčtovaný v rokoch 2011 – 2017 predstavuje spolu sumu 34 324 €.

V rokoch 2015 až 2017 odčerpávala **strata z finančnej činnosti** zdroje v čiastke 3 299 €, čo je však nevýznamný objem - 2,6 % zo zisku z hospodárskej činnosti za uvedené roky a dlhodobá táto strata klesá.

Hlavnou položkou spôsobujúcou stratu z finančnej činnosti Spoločnosti v rokoch 2015 - 2017 boli bankové poplatky.

Štruktúra výsledku hospodárenia (v tis. €)

Položka	2015	2016	2017	2015 až 2017
1. prevádzkový zisk	42,0	56,6	75,3	173,9
2. mimoprevádzkové vplyvy	-4,3	-26,6	-14,9	-45,8
3. z i s k z hospodárskej činnosti (r.1 + r.2)	37,7	30,0	60,4	128,1
4. strata z finančnej činnosti	-0,669	-1,090	-1,540	-3,299
5. z i s k celkom pred zdanením (r.3 + r.4)	37,0	29,0	58,8	124,8
6. daň z príjmu spolu	3,1	7,7	12,6	23,4
7. z i s k po zdanení (r.5 – r.6)	33,9	21,3	46,2	101,4
Celkové zdanenie zisku (v %)	8,4 %	26,5 %	21,4 %	56,3 %

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 2017, vplyvom realizácie nových investícií, sa zvýšil o 38 tis. €, keď hodnota obstarania neobežného majetku v roku 2017 bola 96,1 tis. €, pričom odpisy tohto majetku dosiahli objem 58,1 tis. €.

Neobežný majetok Spoločnosti tvorí dlhodobú 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 2017 dosahuje 91 % a avizuje akútnu potrebu obnovy technológie v najbližších rokoch.

Celkový **obežný majetok** sa v roku 2017 znížil - o 10,6 tis. €, keď oproti roku 2016 sa znížili najmä tieto položky:

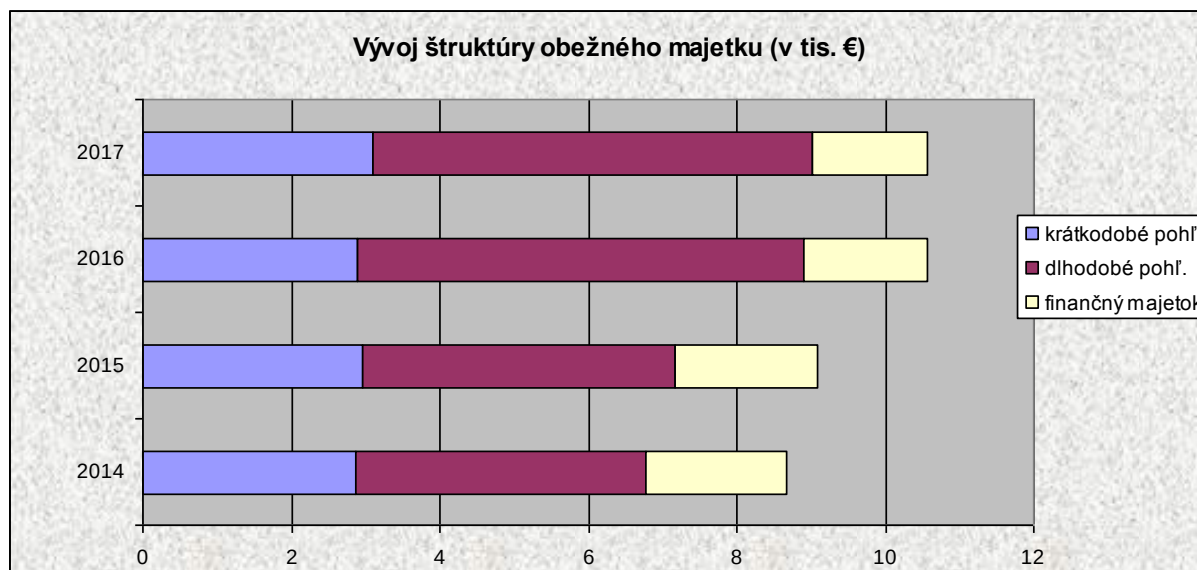
- dlhodobé pohľadávky na príspevky vlastníkov bytov do fondu opráv a údržby v súvislosti s čerpaním úverov od ŠFRB a od komerčných bánk, ktoré sa medziročne znížili o 72,9 tis. € z dôvodu splácania úverov prijatých v predchádzajúcich rokoch. Opatrnejší prístup vlastníkov bytov z roku 2016 k ich ďalšiemu zadlžovaniu sa v roku 2017 nepotvrdil a pre komplexnú obnovu, s využitím úverov tak od ŠFRB ako od komerčných bánk, sa v roku 2017 rozhodli ďalšie bytové domy. Relatívna zadlženosť domov voči komerčným bankám predstavuje na konci roka 2017 vyše 10 - násobok ročných splátok týchto úverov a zadlženosť bytových domov z pôžičiek od ŠFRB predstavuje objem takmer 14 - 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 (1 425 tis. €) predstavujú preddavky na ÚK a TÚV.

Pohľadávky z obchodného styku za nájomné nebytových priestorov a za dodávky tepla a služieb oproti roku 2016 sa v roku 2017 za zvýšili iba nepatrne, o 1 tis. € a predstavujú na konci roka 2017 sumu 22,5 tis. €.

K pohľadávkam z obchodného styku boli vytvorené opravné položky, ktoré na konci roka 2017 dosahujú čiastku 9,1 tis. €.

Celková účtovná netto hodnota majetku sa v roku 2017, 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 ako 1/5 obežných aktív Spoločnosti, jeho zostatok ku koncu roka 2017 predstavuje 1 538 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 2017 spolu čiastku 1 069 tis. €, čo je 69 % zostatkov všetkých bankových účtov spravovaných Spoločnosťou.

Prehľad vybraných ukazovateľov štruktúry majetku v rokoch 2015 - 2017 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2015	2016	2017	Index 2017/2016	Index 2017/2015
1	Majetok celkom netto	9 519	11 163	11 180	100,15	117,45
2	z toho: neobežný majetok netto	434	589	627	106,45	144,47
2a	v tom: budovy a stavby	313	499	496	99,40	158,47
3	obežný majetok netto	9 085	10 573	10 552	99,80	116,15
3a	v tom: finančný majetok	1 912	1 665	1 538	92,37	80,44
3b	v tom: pohľadávky na vyúčtovanie	2 329	2 322	2 388	102,84	102,53
3c	v tom: dlhodobé pohľadávky (z FÚ a O)	4 202	4 236	5 933	140,06	141,19
3d	v tom: obchodné pohľadávky netto	23	27	30	111,10	130,43
	doba obratu celkového majetku (dní)	1 712	2 144	2 214	103,26	129,32
	doba obratu obežného majetku	1 634	2 031	2 089	102,86	127,85

Objem „vlastného“ finančného majetku Spoločnosti, na bankových účtoch na konci roka 2017 – v objeme 466 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 (3,1 %), spôsobil v roku 2017 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 €)

	2015	2016	2017
Nájomné byty	52 527	55 352	59 323
Byty v osobnom vlastníctve	41 091	46 838	47 379
S P O L U	93 618	102 190	106 702

Pohľadávkam za užívanie spravovaných bytov Spoločnosti od roku 2010 venuje zvýšenú starostlivosť pri ich vymáhaní. Pri nevymožiteľných pohľadávkach pristupujeme k ich postupnému odpisovaniu a pri rizikových pohľadávkach k vytvoreniu opravných položiek. 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 2017 – spolu v obstarávacej cene 96,1 tis. €, bol v roku 2017 krytý najmä vlastnými zdrojmi – ziskom a odpismi dlhodobého hmotného majetku za rok 2017, ktoré spolu predstavovali sumu 103,3 tis. € a nerozdeleným ziskom z roku 2016 v sume 21,4 tis. €.

Zdroje zo zníženia obežného majetku v roku 2017 – spolu o 10,6 tis. €, ktoré boli získané najmä z poklesu dlhodobých pohľadávok, boli použité najmä:

- na zníženie bankových úverov domov, ktoré medziročne poklesli o 125 tis. € a
- na zníženie krátkodobých záväzkov, ktoré medziročne poklesli o 201 tis. €.

Celková **miera zadlženosti**, dosahujúca v rokoch 2015 - 2017 v priemere **okolo 95,5 %**, sa javí na prvý pohľad ako kritická, ale je potrebné hodnotiť ju v kontexte skutočnosti, že záväzky z úverov od ŠFRB (spolu k 31.12.2017 v čiastke 4 199 tis. €) a záväzky z úverov prijatých od komerčných bank (spolu v čiastke 2 209 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 31.12.2017 čiastku spolu iba 140 tis. €, pričom

Spoločnosť disponuje k 31.12.2017 likviditou na vlastných bankových účtoch (mimo účtov Fondu opráv a údržby) v sume 466 tis. €.

Vybrané ukazovatele štruktúry zdrojov krytia majetku v rokoch 2015 – 2017 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2015	2016	2017	Index 2017/2016	Index 2017/2015
1.	MAJETOK SPOLU netto	9 519	11 162	11 180	100,16	117,45
2.	v tom: finančný majetok spolu	1 912	1 665	1 538	92,37	80,44
3.	Vlastné imanie spolu	424	443	486	109,71	114,62
3a.	z toho: nerozdelený zisk minulých rokov	232	263	281	106,84	121,12
3b.	čistý zisk za účtovné obdobie	34	21	46	219,05	135,29
4.	Závazky celkom	9 064	10 688	10 670	99,83	117,72
CZ	celková zadlženosť v % (r. 4 : r.1)	95,2	95,7	95,4	99,69	100,21
čistá zadlženosť v tis.€ (r.4. - r. 2.)		7 152	9 023	9 132	101,21	127,68
4a.	dlhodobé záväzky spolu	2 976	3 929	4 248	108,12	142,74
4b.	krátkodobé záväzky spolu	4 107	4 391	4 178	95,15	101,73
4ba.	v tom: preddavky na ročné vyúčtovanie	3 087	3 068	2 894	94,33	93,75
4bb.	v tom: záväzky z obchodného styku	86	100	89	89,00	103,49
4c.	bankové úvery spolu	1 946	2 335	2 209	94,60	113,51
PK	Čistý pracovný kapitál	534	345	241	69,86	45,13

Vlastné zdroje (vlastné imanie) Spoločnosti kryli na konci roka 2017 len 4,3 % 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 2017 dosahujú v zásade úroveň predchádzajúcich rokov.

Krátkodobé záväzky a krátkodobé úvery tvoria na konci roka 2017 41,1 % 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 2017 dosahuje absolútnu úroveň **246 tis. €**, znamená pozitívnu základňu likvidity pre udržanie solventnosti v roku 2017.

Zadlženosť bytových domov **voči bankám a voči ŠFRB** sa v ostatných troch rokoch zvýšila a predstavuje na konci roka 2017 záväzok v objeme 6 409 tis. €. Tento dlh bytových domov predstavuje viac ako 7 – 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 **náležité**, 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 sa v roku 2017 v zásade nezmenila, predstavuje 95,5 %, mierne sa znížila čistá (absolútna) zadlženosť – medziročne o 6,5 tis. €, pri komerčných úveroch bytových domov bolo vykázané zníženie medziročne o 125 tis. €, pri úveroch ŠFRB pre bytové domy zvýšenie o 204 tis. €.

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 2018, potrebné zabezpečiť:

- a) zamedziť neuváženému ďalšiemu nárastu zadlženosti bytových domov,
- b) napriek potrebe obnovy technológie, **limitovať investičný rozvoj** Spoločnosti - len do úrovne vlastných zdrojov, ktorými sú odpisy a zisk po zdanení,
- c) dosiahnuť do dvoch rokov vlastné imanie, ktoré bude 1,2 – násobkom objemu neobežného majetku Spoločnosti. Úroveň tohto kritéria na konci roka 2017: iba 0,77, je pod doporučenou úrovňou tohto limitu finančného zdravia obchodných spoločností, ktorý predstavuje koeficient 1,2.

III. Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2018

3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania

Spoločnosť, v nadväznosti na objektívne klimatické zmeny – trend k miernym zimám, neočakáva v roku 2018 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 2018 významnejšie zmeny. Napriek tomu vyvinie ďalšie úsilie na výraznejšie komerčné využitie neobsadených nebytových priestorov.

Pokles zamestnanosti Spoločnosť v roku 2018 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 2018 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 2018

Spoločnosť zostavila pre rok 2018 finančný plán, podľa ktorého sa očakáva zisk pred zdanením v sume 19 tis. €, pričom predpokladá vynaložiť na svoju činnosť prvotné náklady v sume 1 930,58 tis. € a dosiahnuť výnosy spolu v sume 1 949 tis. €.

Najväčšou nákladovou položkou ostane naďalej nákup energií a to v sume 1 033 tis. €, z toho nákup plynu 927 tis. €.

Mzdové náklady sa predpokladajú v roku 2018 čerpať na 38 pracovníkov v celkovej sume 393 tis.€.

Na nájomnom zaplatí Spoločnosť Mestu Galanta v roku 2018 sumu 62 tis. €.

Spoločnosť uskutoční v roku 2018 na vlastné náklady realizáciu týchto významných akcií (v celkovej hodnote **103,9 tis. €**):

- V nebytových priestoroch budovy sídla Mestského úradu v Galante: maľovanie kancelárií, stavebné úpravy na matričnom úrade 1. posch., inštalácia kamier vo vestibule a na 1. poschodí, rekonštrukcia ozvučenia veľkej zasadacej miestnosti za celkovú sumu **11,5 tis. €** vrátane DPH,
- Výmena neopraviteľných drevených okien za plastové v nájomných bytoch vo vlastníctve mesta Galanta na ul. Hodská č. 1645, Garažd č. 1600, ul. Z. Kodálya č. 763 v celkovej sume **11,3 tis. €** vrátane DPH
- Čiastočná rekonštrukcia sekundárnych rozvodov (tepla a teplej úžitkovej vody) – štvrt' SNP – okruh kotolne K-12 – okruhy 5A, 5B, 5E vo výške **81,1 tis. €** bez DPH.

IV. Celkové hodnotenie rokov 2015 - 2017 a hodnotenie vývojových tendencií

- a) Spoločnosť svoju pozíciu v rozhodujúcej oblasti podnikania si trvale svojou výkonnosťou a kvalitou prác udržiava a zaraďuje 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 dlhodobu 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 zadlžeností 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 2017

Spoločnosť dosiahla za obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017 zisk po zdanení v sume **46 235 €**.

Dosiahnutý zisk za rok 2017 po zdanení navrhujem rozdeliť takto:

1. Prídel do sociálneho fondu 3 000,00 €
2. Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov – investičná akcia čiastočná rekonštrukcia sekundárnych rozvodov štvrť SNP – okruh kotolne K-12 43 235,00 €

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 31.12.2017 predstavuje sumu 281 tis. €.

Prídel zo zisku 2017 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 2018, má ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej činnosti.

Galante, 15. marca 2017

Vyhotovil a predkladá:

Ing. Zoltán Horváth

konateľ

Martin Fukas

konateľ