



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

V ý r o č n á s p r á v a

2 0 1 9

Nové Zámky, marec 2020

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, Šurany, Bratislava, Komárno, Šaľa 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 2019 a zároveň boli vyhodnotené ciele a procesné ukazovatele za rok 2018.

Na základe plánov interných auditov boli v priebehu roka realizované pravidelné interné audity na jednotlivých organizačných útvaroch a v júni 2019 bol v spoločnosti vykonaný 7. dozorný audit na systém manažérstva kvality, pričom spoločnosť úspešne obhájila svoj certifikát pre normu STN EN ISO 9001:2016.

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 STN EN ISO 9001:2016.

5. Zamestnanci

Evidenčný počet zamestnancov k 31.12.2019 - 78

Kmeňový stav zamestnancov k 31.12.2019 - 80

Priemerný evidenčný počet zamestnancov za rok 2019 - 78 zamestnancov.

Priemerný evidenčný počet zamestnancov prepočítaný na plne zamestnaných za rok 2019 – 76,73 zamestnancov.

Na materskej dovolenke a rodičovskej dovolenke sú 3 zamestnankyne.

Rozhodnutím vedenia spoločnosti a po prerokovaní s odborovou organizáciou bola upravená organizačná štruktúra a následne aj plán počtu zamestnancov spoločnosti od 01.04.2019. Po týchto úpravách spoločnosť mala ku koncu roku 2019 obsadené všetky pracovné pozície.

Spoločnosť zamestnávala v priebehu roku 2019 dvoch zamestnancov so zmenenou pracovnou schopnosťou (ZPS). Okrem zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere

spoločnosť zamestnávala zamestnancov aj na základe dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru.

Zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov majú na výkon funkcie uzatvorené Mandátne zmluvy podľa Občianskeho zákonníka v priemere v roku 2019 bolo evidovaných 220 zmlúv.

Upratovanie nebytových priestorov je zabezpečované na základe dohôd o pracovnej činnosti, ktoré sa uzatvárajú na obdobie jedného roku. (25).

Vzdelávanie zamestnancov

Ďalšie vzdelávanie zamestnancov bolo zabezpečené formou externého a interného školenia v súlade s plánom vzdelávania na rok 2019. 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 Facility manažmentu:

- konferencia o vykurovaní 2019
- konferencia ZBHS
- evidencia schôdzí, rozhodnutí a súdnych sporov v IS DOMUS podľa platnej legislatívy
- výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP
- konferencia DOMUS 2019

Pre útvar Energetického manažmentu:

- konferencia ZBHS
- školenie o bezodplatnom pridelení emisných kvót
- odborná príprava na podnikanie v energetike podľa § 5 ods. 5 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike
- skúška z podnikania v energetike podľa § 5 ods. 5 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike
- Konferencia – ENVIRO 2019
- preškolenie na prácu vo výškach a nad voľnou hĺbkou
- preškolenie na prácu lešenárov
- preškolenie a AOP na obsluhu stavebných strojov
- preškolenie na obsluhu zdvíhačích zariadení
- preškolenie na prácu viazača bremien
- výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP
- seminár SZVT

Pre útvar Generálneho riaditeľa:

- ochrana osobných údajov v praxi
- výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP
- personálny špeciál
- vzdelávacie podujatie – spoločenská etiketa a biznis protokol v pracovnej sfére
- školenie - Infozákon

Pre útvar Ekonomického a finančného manažmentu:

- ročné zúčtovanie dane zo závislej činnosti za rok 2019
- zákonník práce a legislatívne zmeny od 1.1.2020
- zákon o ERP a novela zákona (E-KASA)
- konferencia ZBHS
- mzdový špeciál extra
- mzdový špeciál – jeseň 2019
- výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP
- Zákonník práce 2019/2020 - príspevky na rekreáciu a rekreačné poukazy, minimálna mzda v roku 2020,

- konferencia DOMUS 2019
- školenie zamerané na konfiguráciu ústrední Telefonie 5

6. Marketing

Marketingové aktivity v roku 2019 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, INFO magazín k vyúčtovaniu,
- reklama v regionálnej televízii,
- reklamné plochy na viacerých objektoch v Nových Zámkoch: FKM Nové Zámky, TJ Štart Nové Zámky, TTC Nové Zámky, Atletický klub Nové Zámky, HC Nové Zámky, domové objekty...
- narodeninové darčeky pre existujúcich klientov spoločnosti a zamestnancov, reklamné a upomienkové predmety pre marketingové podujatia.

7. Výroba a rozvod energií

Plán predaja tepelnej energie v roku 2019 predpokladal predaj vo výške 72 700 MWh. V skutočnosti bolo predaných len 62 395 MWh, čo predstavuje plnenie plánu vo výške 85,83 %. Skutočný predaj tepla bol výrazne ovplyvnený najmä nástupom vysokých vonkajších priemerných denných teplôt už v jarných mesiacoch a pretrvávajúcimi vysokými priemernými vonkajšími teplotami až do konca roka. Pre porovnanie boli priemerné teploty vonkajšieho vzduchu počas 176 dní vykurovacieho obdobia v roku 2018 + 4,26 °C a počas 200 dní vykurovacieho obdobia v roku 2019 bola priemerná vonkajšia teplota vzduchu až + 6,11 °C. Z porovnania oboch vykurovacích období v dennostupňoch $Ds_{2018} = 2\,770$ a $Ds_{2019} = 2\,778$ vyplýva prakticky rovnaká energetická náročnosť na dodávku tepla, napriek tomu predaj v roku 2019 bol oproti roku 2018 až o 3 009 MWh nižší. Príčinou tohoto rozdielu je zrejme zrýchlené tempo zateplovania bytových domov v meste. Taktiež počet dní dodávky tepla na vykurovanie bol v roku 2019 oproti normatívu pre oblasť Nové Zámky 210 dní, o 10 menej.

Kotol na biomasu bol odstavený z prevádzky dňa 10. apríla a znova uvedený do prevádzky až 11.11.2019. Z biomasy bolo vyrobených 15 205 MWh tepla, čo z celkovej výroby tepla v CTZ predstavuje 22,16 %. V kogeneračných jednotkách, vrátane elektrokotla, bolo vyrobených 34 051 MWh tepla. Potom podiel tepla z celkovej výroby tepla v CTZ z kombinovanej výroby a z elektrokotla činil 49,62 %. Súhrnne z obnoviteľných zdrojov energie a z kombinovanej výroby elektriny a tepla, vrátane elektrokotla, bolo spolu v roku 2019 vyrobených až 71,78 % tepla.

Napriek k poklesu predaja, teda aj výroby tepla, sa podarilo zabezpečiť výborný pomer súčtu výroby tepla z biomasového kotla a z kombinovanej výroby, k celkovej výrobe tepla z CTZ. Tak rok 2019 potvrdil, že legislatívne definovaný účinný systém centralizovaného zásobovania teplom CTZ je prevádzkovo stabilizovaný - aktuálne narastajúci.

Prevádzkou elektrokotla, v kontexte s prioritou poskytovania zápornej regulačnej elektriny, bolo do tepelnej siete dodaných 5 381 MWh tepla. Plán predaja elektrickej energie predpokladal predaj 20 500 MWh, s uvažovaním vyššieho podielu predaja tzv.

zápornej regulačnej elektriny z elektrokotla. V skutočnosti bolo do siete predaných 20 277 MWh, čo predstavuje 98,91 % plnenie plánu.

V závere roka 2019 bola zahájená i dodávka tepla cez zrealizovanú - novú domovú odovzdávaciu stanicu tepla do bytového domu - bloku „B“, Andovská č. 37/B na sídlisku Západ II.

8. Správa bytov a objektov

K 31.12.2019 spravovala spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. v bytových domoch celkove 6 463 bytov. V roku 2019 pribudlo do správy 32 bytov a 8 nebytových priestorov v meste Nové Zámky a 22 bytov v Šuranoch. Celkom naša spoločnosť v roku 2019 spravovala 6 855 priestorov.

Okrem správy bytov a nebytových priestorov v bytových domoch spoločnosť zabezpečuje správu a Facility management o podlahovej ploche 35 000 m², a to v objektoch ako Kik Nové Zámky, Medicentrum Pod lipou, Medicentrum Prednádražie, Medicentrum Unipharmed v Nových Zámkoch a Centrum občianskej vybavenosti v Šali. Facility management zabezpečujeme aj v šiestich predškolských a iných zariadeniach.

V oblasti obnovy bytových objektov spoločnosť v roku 2019 zabezpečila vybavenie 12 úverov v celkovom objeme 2,088 mil. EUR z čoho bolo 9 komerčných úverov v celkovej výške 1,097 mil. EUR a 3 úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania v celkovej výške 0,991 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

Celkové výnosy spoločnosti ako aj v predchádzajúcich obdobiach boli ovplyvnené výnosmi z výroby a dodávky tepelnej a elektrickej energie. Ich podiel predstavuje 86,27 % z celkových výnosov. Výnosy za dodávku elektrickej energie boli na úrovni roka 2018 a výnosy za predaj tepla a teplej úžitkovej vody boli vyššie ako v roku 2018, napriek nižšej dodávke, ktorá bola ovplyvnená hlavne klimatickými podmienkami. Nárast ceny tepla v roku 2019 spôsobil najmä drahší plyn. Keby firma nevyrábala teplo počas celého roka v kombinovanej výrobe tepla a elektriny, dopad na klienta v podobe vyšších nákladov by bol horší. Ostatné výnosy boli ovplyvnené doplatkom na straty za výrobu elektriny v kombinovanej výrobe elektriny a tepla, použitie bezodplatne pridelených emisných kvót a rozpustenie nevyužitej rezervy pri predaji dcérskej spoločnosti Bytkomfort-BA, a.s.

V oblasti nákladov spoločnosti sú rozhodujúce náklady na vstupy pre výrobu elektriny a tepla. Z týchto položiek plyn, elektrická energia, studená voda a biomasu predstavujú v roku 2019 53,48 % z celkových nákladov. Napriek tomu, že spotreba plynu bola nižšia, z dôvodu zvýšenia ceny plynu a elektriny boli náklady na tieto komodity vyššie, ako v predchádzajúcom roku. Nárast v odpisoch je spôsobený zaradením nového plynového kotla do užívania. Ostatné náklady sú ovplyvnené vyššími nákladmi na spotrebu emisií ako v predchádzajúcich rokoch, z dôvodu ďalšieho nárastu ceny tejto komodity. Lepší finančný výsledok, ako v predchádzajúcich obdobiach, bol dosiahnutý v dôsledku precenenia cenných papierov emisií k 31.12.2019 a nižších nákladov na úroky z investičného úveru na biomasový kotol.

V priebehu roka 2019 spoločnosť investovala prostriedky do rekonštrukcie a modernizácie tepelných rozvodov, výmenníkových staníc, meracej a výpočtovej techniky a na dokončenie nového plynového kotla. Ďalšie prostriedky boli vynaložené na prípravu modernizácie kogeneračných jednotiek na Centrálnom tepelnom zdroji, ktorá akcia má prebehnúť v roku 2020. Celkový objem obstarania dlhodobého majetku v roku 2019 predstavuje sumu 653.-tis. EUR. Pokles dlhodobého finančného majetku je odôvodnený predajom dcérskej spoločnosti v Bratislave. Nárast pohľadávok je spôsobený

nižšími zálohami za teplo a nárast krátkodobého finančného majetku precenením ku koncu roka. Výsledok hospodárenia bol ovplyvnený najmä nižším ziskom z výroby a dodávky elektriny. Táto skutočnosť bola ovplyvnená drahším plynom ako v predchádzajúcich rokoch, vyššími nákladmi na emisie, častými výpadkami kogeneračných jednotiek z dôvodu, že sú na konci ich životnosti a s tým spojené vyššie náklady na opravy. Nárast rezerv ovplyvnila vyššia cena emisných kvót, pokles krátkodobých záväzkov vyššie preddavky na plyn a stav bankových úverov bol ovplyvnený mesačným splácaním istiny. Spoločnosť vykazuje nízky objem pohľadávok po splatnosti, svoje finančné záväzky si plní načas.

Prehľad výkonov a tržieb za teplo, teplú úžitkovú vodu (TÚV) a elektrickú energiu						
	2017		2018		2019	
Tovar/jednotky	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR
Predaj tepla a TÚV*	73 085	6 229	65 404	5 963	62 395	6 305
Predaj el. energie	20 994	2 368	21 739	2 355	20 277	2 556

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

Prehľad tržieb za služby v tis. EUR			
	2017	2018	2019
Tržby z predaja za rok	1 049	1 032	791

Účtované ceny v EUR (bez DPH) tepelnej energie v roku 2019		
EUR/kWh	Variabilná zložka	Fixná zložka
Nové Zámky	0,0539/kWh	180,2317/kW
Hurbanovo	0,0539/kWh	170,3254/kW
Bratislava Staré mesto	0,0531/kWh	102,9397/kW

Výsledovka (v tis. EUR)	2017	2018	2019
Prevádzkové výnosy	9 768	9 467	9 920
Tržby za vlastné výrobky	7 199	7 033	7 798
Tržby za služby	1 049	1 032	791
Zmena stavu výrobkov	0	0	0
Aktivácia	0	0	0
Ostatné výnosy	1 520	1 402	1 331
Prevádzkové náklady	8 965	8 599	9 342
Spotreba materiálu	556	492	456
Spotreba energií	4 432	4 269	4 709
Služby	1 276	1 258	1 182
Osobné náklady	1 361	1 400	1 529
Dane a poplatky	47	51	43
Odpisy DNM a DHM	872	876	927
Zostatková cena predaného majetku-materiálu	9	2	4
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	148	251	492
Výsledok hospodárenia z HČ	1 067	869	578
Finančné výnosy	55	65	351
Finančné náklady	78	48	147
Výsledok za bežnú činnosť	1 044	886	782
Daň z príjmov	223	188	142
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	821	698	640

Súvaha (v tis. EUR)	2017	2018	2019
Aktíva	10 594	10 570	10 431
Neobežný majetok	8 206	8 499	8 161
Dlhodobý nehmotný majetok	2	2	1
Dlhodobý hmotný majetok	8 020	8 325	8 053
Dlhodobý finančný majetok	184	172	107
Obežný majetok	2 368	2 056	2 229
Zásoby	146	188	188
Pohľadávky	787	429	680
Krátkodobý finančný majetok	158	289	572
Finančné účty	1 277	1 150	789
Časové rozlíšenie	20	15	41
Pasíva	10 594	10 570	10 431
Vlastné imanie	8 403	8 309	8 430
Základné imanie	7 037	7 037	7 037
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-30	-43	102
Fondy zo zisku	571	613	647
Výsledok hosp. min. rokov	4	4	4
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	821	698	640
Závazky	1 965	2 183	1 901
Rezervy	377	436	525
Dlhodobé záväzky	167	194	217
Krátkodobé záväzky	446	825	677
Bankové úvery a výpomoci	974	728	482
Časové rozlíšenie	226	78	100

Ukazovateľ	2017	2018	2019
Rentabilita vlastného imania ROE (%)	9,77	8,40	7,59
Prevádzková rentabilita tržieb ROS (%)	12,94	10,77	6,73
Celková zadlženosť aktív (%)	20,69	21,39	19,18
Likvidita celková (koeficient)	1,88	1,33	1,51
Stupeň odpísania dlhodobého hmotného majetku %	55,04	55,95	58,99

10. Očakávaný vývoj

Medzi hlavné úlohy aj v roku 2020 patrí dodávka energií a správa nehnuteľností v osobnom a inom vlastníctve. Medzi ďalšie nosné úlohy patrí modernizácia kogeneračných jednotiek v priebehu mesiacov júl a august, čím sa zabezpečí racionálnejšia výroba tepla a elektriny.

V oblasti technickej správy budov a správy bytov sa spoločnosť sa bude podieľať na kvalitnej komunikácii s klientami a na základe rozhodnutia vlastníkov bude zabezpečovať obnovu bytových objektov. Len kvalitnou prácou je šanca udržať si a získať nových klientov.

11. Účtovná závierka

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

12. Záver

Účtovná závierka bude predložená na schválenie valnému zhromaždeniu v máji 2020.

Táto výročná správa spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. bola vyhotovená v Nových Zámkoch dňa 10.3.2020.



Ing. Lukáš Štefánik
konateľ