



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 2019

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 2019

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 2020

- 3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania
- 3.2. Významné riziká a neistoty
- 3.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2019

IV. Celkové hodnotenie rokov 2017 - 2019 a hodnotenie vývojových tendencií

V. Návrh na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2019

Prílohy: 1. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2019
2. Účtovná závierka k 31.12.2019

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 2018 nenastali žiadne zmeny v údajoch, ktoré sa zapisujú do Obchodného registra.

1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania

V rokoch 2017 až 2019 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 %		%	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
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
Martin Fukas	konateľ	Od 28.3.2018
PaedDr. Peter Černý	Dozorná rada	Predseda DR, od 24.5.2017
Milan Bičan		člen DR od 26.2.2010
Ing. Popluhár Augustín		člen DR od 6.3.2019
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 2019 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 2017 - 2019 uložené žiadne sankcie.

Ukazovateľ	Zamestnanci spolu			z toho: vedúci zamestnanci		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
1. Priemerný počet	38	36	34	5	4	4
2. Mzdové náklady celkom v €	353 246	379 430	391 575			
3. Čerpanie sociálneho fondu v €	6 801	7 702	8 465			

Spoločnosť neuvažuje v roku 2020 s významnejšou zmenou v úrovni zamestnanosti.

1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

V Spoločnosti nenastali v období od 31.12.2019 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 2019

Spoločnosť vplyvom klimatických zmien nedosiahla v roku 2019 zámer v objeme vyrobeného tepla, ktorého dodávka tvorí vyše ¾ všetkých príjmov Spoločnosti.

Zámer spoločnosti v zisku pred zdanením, ktorý bol 14,27 tis. €, bol zrealizovaný a zisk pred zdanením dosiahol úroveň 15,16 tis. €.

Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku dosiahli v roku 2019 objem 258,6 tis. €, týkajú sa investičnej akcie: Čiastočná rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ústredného vykurovania a rozvodov teplej vody v okruhu kotolne K-12 v celkovej hodnote 258,6 tis. €. Namiesto plánovanej opravy fasády átria na Námestí detí 1601 v Galante a stavebnej úpravy strešnej krytiny na bytovom dome Garažd 1600 sa uskutočnili náhradné akcie, ako oprava kanalizácie bytového domu Matúškovská 874 v hodnote 8 tis. € a tiež dezinfekcia v nájomných bytoch – Matúškovská 874 v hodnote 8 tis. €. Nezrealizovaná plánovaná investícia Miesta prvého kontaktu na priestoroch administratívnej budovy na Mierovom námestí č. 940 v Galante sa presúva na rok 2020.

Ukazovateľ	2017	2018	2019	Index 2019/2017
Tržby z predaja vlastných výrobkov - výroby tepla (v tis.€)	1432	1 376	1 340	93,58
Tržby z predaja služieb spolu (v tis. €)	411	447	472	114,84
Z i s k p r e d z d a n e n í m v (t i s . €)	58,81	18,91	15,16	25,78
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku (v tis. €)	96,1	28,8	258,61	269,11

2.2. Obchodná politika Spoločnosti

Spoločnosť mala k 31.12.2019 v správe spolu 1 759 bytov v osobnom vlastníctve občanov a tiež nájomné (nepredané) byty vo vlastníctve Mesta Galanta, pričom:

- k 31.12.2017 Spoločnosť spravovala 92 nepredaných bytov,
- k 31.12.2018 Spoločnosť spravovala 90 nepredaných bytov
- k 31.12.2019 Spoločnosť spravovala 90 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 75 %), predstavujú ďalšie významné príjmy Spoločnosti tieto príjmy:

- tržby z nájmu nebytových priestorov
- správcovský poplatok.

Napriek vplyvom všeobecného poklesu ekonomickej aktivity v meste Galanta v ostatných troch rokoch, príjmy z prenájmu nebytových priestorov sa nám podarilo zvýšiť získaním nových nájomcov v roku 2019 oproti predchádzajúcemu roku o 7,4 % a dosiahli úroveň 271,2 tis. €, oproti 252,5 tis. € v roku 2018.

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 2017 – 2019, keď Spoločnosť dosiahla kladný výsledok hospodárenia.

Prehľad vybraných výnosov za roky 2017 - 2019

Ukazovateľ	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Index 2019/2018
Výroba tepla v kWh	21 852 024	21 859 485	20 669 622	94,56
Tržby z predaja tepla a služieb spolu (v €)	1 843 309	1 806 902	1 812 196	100,29
- tržby z výroby tepla	1 432 350	1 375 513	1 340 141	97,42
- tržby - údržbárske práce	50 075	37 145	41 884	112,76
- tržby za nájomné byty	23 996	21 885	21 927	100,19
- správcovský poplatok	119 582	119 821	121 404	101,32
- tržby z nájmu nebyt. priestorov a valoriz.	201 386	252 538	271 213	107,39
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením (v €)	45 112	18 911	15 165	80,19
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení (v €)	46 235	14 682	11 663	79,44
Rentabilita tržieb zo zisku po zdanení (v %)	2,50	0,81	0,64	79,01

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 2017 predstavovala energetická náročnosť výroby tepla 69,6 %, v roku 2018 sa mierne zvýšila - na hodnotu 69,7 % a v roku 2019 sa tiež mierne zvýšila na 70,7 %.

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. Hodnota osobných nákladov oproti ostatným rokom je v roku 2019 zvýšená a to z titulu zvyšovania minimálnej mzdy a mzdových príplatkov za prácu v sobotu, nedeľu, vo sviatok, nočnú prácu, pohotovosti a sťaženého výkonu práce.

Prehľad vývoja vybraných nákladov za roky 2017 - 2019

Ukazovateľ	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Index 2019/2018
Náklady prvotné celkom (v €)	1 826 130	1 812 534	1 805 685	99,25
- spotreba energií spolu	1 028 661	976 043	948 252	94,88
- v tom: spotreba plynu	922 384	891 217	852 499	96,62
- osobné náklady	500 095	516 164	554 008	107,33

- odpisy DHM	58 124	60 377	62 960	
Ukazovateľ	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Index 2019/2018
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením	58 843	18 911	15 165	80,19
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení	46 235	14 682	11 663	79,44
Rentabilita nákladov zo zisku po zdanení (v %)	2,53	0,81	0,65	80,25

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 2019 najmä tieto výnosy:

- výnosové úroky a poplatky z omeškania v celkovej sume 665 €,
- výnosy z odpísaných pohľadávok v celkovej sume 420 €.

Rozhodujúce položky, ktoré negatívne ovplyvnili mimoprevádzkový výsledok hospodárenia boli v roku 2019 najmä tieto náklady:

- tvorba opravnej položky k rizikovým pohľadávkam sume 2 125 €,
- neuplatniteľná pomerná časť DPH na vstupe v sume 6 285 €.

Opravné položky k ohrozeným pohľadávkam, vytvorené v rokoch 2011 – 2019, predstavujú k 31.12.2019 sumu 35 815 €, 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 – 2019 predstavuje spolu sumu 35 917 €.

V rokoch 2017 až 2019 odčerpávala **strata z finančnej činnosti** zdroje v čiastke 6 233 €, čo je však nevýznamný objem - 6,31 % zo zisku z hospodárskej činnosti za uvedené roky, ktorý činí za roky 2017 až 2019 celkom 99 692 €.

Hlavnou položkou spôsobujúcou stratu z finančnej činnosti Spoločnosti v rokoch 2017 - 2019 boli bankové poplatky.

Štruktúra výsledku hospodárenia (v tis. €)

Položka	2017	2018	2019	2017 až 2019
1. prevádzkový zisk	75,3	25,6	25,4	126,3
2. mimoprevádzkové vplyvy	-14,9	-4,9	-7,3	-27,1
3. z i s k z hospodárskej činnosti (r.1 + r.2)	60,4	20,71	18,1	99,21
4. strata z finančnej činnosti	-1,54	-1,80	-2,90	-6,24
5. z i s k celkom pred zdanením (r.3 + r.4)	58,8	18,9	15,2	92,9
6. daň z príjmu spolu	12,6	4,2	3,5	20,3
7. z i s k po zdanení (r.5 – r.6)	46,2	14,7	11,7	72,6
Celkové zdanenie zisku (v %)	21,4 %	22,22	23,03	66,65 %

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 2019 sa zvýšil o 196 tis. €, keď hodnota obstarania neobežného majetku v roku 2019 bola 259 tis. €, pričom odpisy tohto majetku dosiahli objem 63 tis. €.

Neobežný majetok Spoločnosti tvorí dlhodobo nevýznamnú časť z celkového majetku – a to vo výške 6,6 %, čo je s ohľadom na charakter podnikania Spoločnosti, ekonomicky relevantná štruktúra majetku.

Opotrebovanosť strojov a zariadení je však hraničná, keď na konci roka 2019 dosahuje 68%, čo sa oproti roku 2018 znížila vplyvom nákupu nových investícií zo 73% ,avšak napriek tomu avizuje ďalšiu potrebu obnovy technológie v najbližších rokoch.

Celkový **obežný majetok** sa v roku 2019 zvýšil - o 562,5 tis. €, keď oproti roku 2018 sa zvýšili najmä tieto položky:

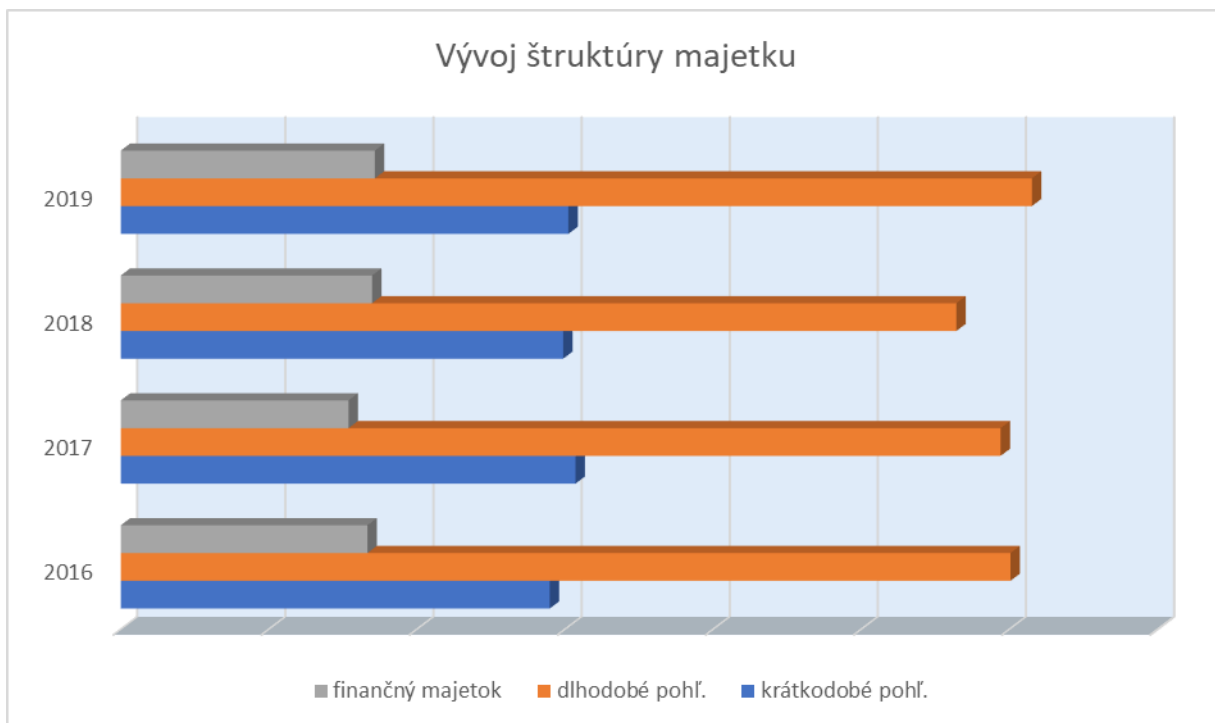
- dlhodobé pohľadávky na príspevky vlastníkov bytov do fondu opráv a údržby v súvislosti s čerpaním úverov od ŠFRB a od komerčných bánk, ktoré sa medziročne zvýšili o 629 tis. € z dôvodu splácania úverov prijatých v predchádzajúcich rokoch. Opatrnejší je prístup vlastníkov bytov z roku 2018 k ich ďalšiemu zadlžovaniu sa v roku 2019 nepotvrdil a pre komplexnú obnovu, s využitím úverov tak od ŠFRB ako od komerčných bánk, sa v roku 2019 rozhodli ďalšie bytové domy. Relatívna zadlženosť domov voči komerčným bankám predstavuje na konci roka 2019 vyše 10 - násobok ročných splátok týchto úverov a zadlženosť bytových domov z pôžičiek od ŠFRB predstavuje objem takmer 13 – 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 (1 326 tis. €) predstavujú preddavky na ÚK a TÚV.

Pohľadávky z obchodného styku za nájomné nebytových priestorov a za dodávky tepla a služieb oproti roku 2018 sa v roku 2019 za zvýšili iba mierne, o 7,5 tis. € a predstavujú na konci roku 2018 sumu 34,7 tis. €..

K pohľadávkam z obchodného styku boli vytvorené opravné položky, ktoré na konci roka 2019 dosahujú čiastku 9,1 tis. €.

Celková účtovná netto hodnota majetku sa v roku 2019, 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 2019 predstavuje 1 715 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 2019 spolu čiastku 984 tis. €, čo je 57,5 % zostatkov všetkých bankových účtov spravovaných Spoločnosťou.

Prehľad vybraných ukazovateľov štruktúry majetku v rokoch 2017 - 2019 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2017	2018	2019	Index 2019/2018	Index 2019/2017
1	Majetok celkom netto	11 180	10 909	11 667	106,94	104,36
2	z toho: neobežný majetok netto	627	579	775	133,85	123,60
2a	v tom: budovy a stavby	496	485	702	144,74	141,53
3	obežný majetok netto	10 552	10 328	10 891	105,45	103,21
3a	v tom: finančný majetok	1 538	1 697	1 715	101,06	111,51
3b	v tom: pohľadávky na vyúčtovanie	2 388	2 295	2 205	96,08	92,34
3c	v tom: dlhodobé pohľadávky (z FÚ a O)	5 933	5 623	6 142	109,23	103,52
3d	v tom: obchodné pohľadávky netto	30	33	40	121,21	133,33
	doba obratu celkového majetku (dní)	2 214	2 185	2 720	124,48	122,85
	doba obratu obežného majetku	2 089	2 068	2 194	106,09	105,03

Objem „vlastného“ finančného majetku Spoločnosti, na bankových účtoch na konci roka 2019 – v objeme 728 tis. €, je v relácii k jej krátkodobým záväzkom viac než dostatočný a Spoločnosť disponuje primeranou rezervou na časové výkyvy vo finančných tokoch.

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

	2017	2018	2019
Nájomné byty	59 323	62 721	66 092
Byty v osobnom vlastníctve	47 379	51 727	40 157
S P O L U	106 702	114 448	106 249

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 1,6 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 2019 – spolu v obstarávacej cene 258 tis. €, bol v roku 2019 krytý najmä vlastnými zdrojmi – ziskom a odpismi dlhodobého hmotného majetku za rok 2019, ktoré spolu predstavovali sumu 74,6 tis. € a nerozdeleným ziskom z roku 2018 v sume 11,7 tis. €.

Celková **miera zadlženosti**, dosahujúca v rokoch 2017 - 2019 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 31.12.2019 v čiastke 4 498 tis. €) a záväzky z úverov prijatých od komerčných bank (spolu v čiastke 2 197 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 31.12.2019 čiastku spolu iba 163 tis. €, pričom Spoločnosť disponuje k 31.12.2019 likviditou na vlastných bankových účtoch (mimo účtov Fondu opráv a údržby) v sume 728 tis. €.

Vybrané ukazovatele štruktúry zdrojov krytia majetku v rokoch 2017 – 2019 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2017	2018	2019	Index 2019/2018	Index 2019/2017
1.	MAJETOK SPOLU netto	11 180	10 909	11 667	106,95	104,36
2.	v tom: finančný majetok spolu	1 538	1 697	1 715	101,06	111,51
3.	Vlastné imanie spolu	486	498	506	101,60	104,12
3a.	z toho: nerozdelený zisk minulých rokov	281	324	336	103,70	119,57
3b.	čistý zisk za účtovné obdobie	46	15	12	80,00	26,09
4.	Záväzky celkom	10 670	10 392	10 968	105,54	102,79
CZ	celková zadlženosť v % (r. 4 : r.1)	95,4	95,3	94,0	98,64	98,53
čistá zadlženosť v tis.€ (r.4. - r. 2.)		9 132	8 695	9 253	106,42	101,33
4a.	dlhodobé záväzky spolu	4 248	3 869	4 271	110,39	100,54
4b.	krátkodobé záväzky spolu	4 178	4 358	4 456	102,25	106,65
4ba.	v tom: preddavky na ročné vyúčtovanie	2 894	2 948	2 939	99,69	101,55
4bb.	v tom: záväzky z obchodného styku	89	143	120	83,92	134,83
4c.	bankové úvery spolu	2 209	2 123	2 197	103,49	99,46
PK	Čistý pracovný kapitál	241	149	80	53,69	33,20

Vlastné zdroje (vlastné imanie): Spoločnosti kryli na konci roka 2019 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 2019 dosahujú v zásade úroveň predchádzajúcich rokov.

Krátkodobé záväzky a krátkodobé úvery tvoria na konci roka 2019 42,5 % všetkých záväzkov Spoločnosti a podiel týchto dlhov 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**.

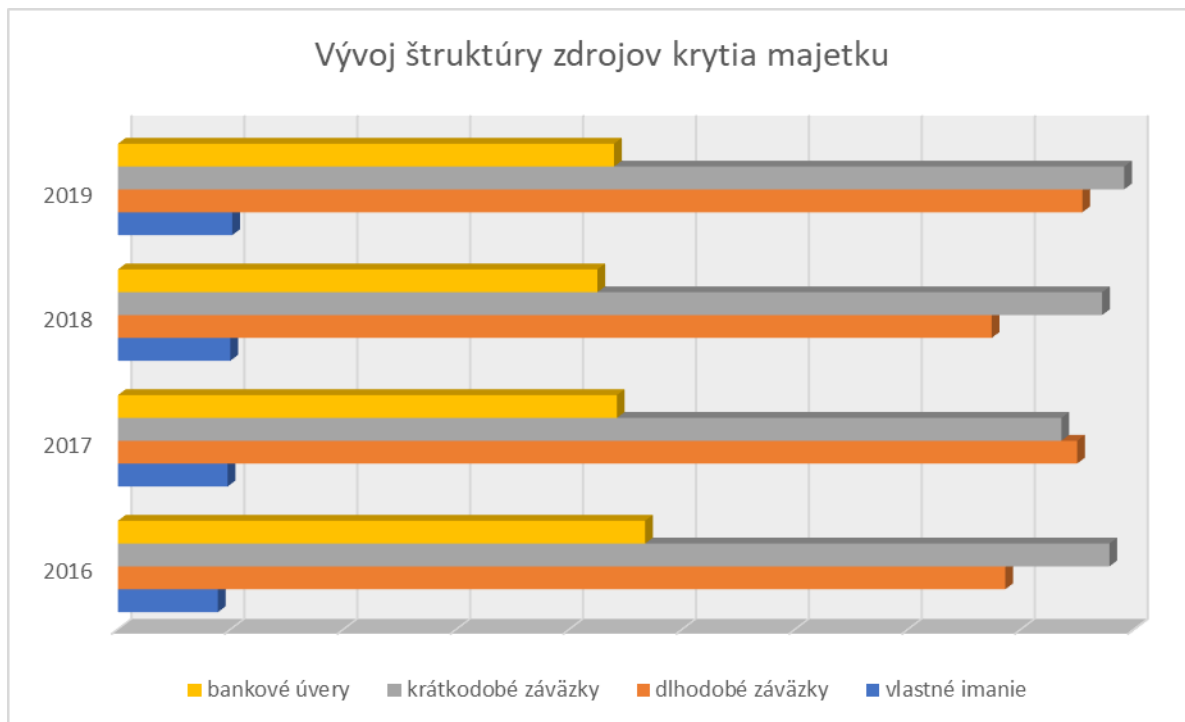
Čistý pracovný kapitál, ako absolútny prebytok krátkodobého obežného majetku Spoločnosti nad jej krátkodobými záväzkami, predstavuje úroveň okamžitej schopnosti Spoločnosti v lehote splácať svoje krátkodobé záväzky. Úroveň pracovného kapitálu súčasne prezentuje aj stav finančného zdravia Spoločnosti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

Pracovný kapitál v roku 2019 dosahuje absolútnu úroveň **80 tis. €**, znamená pozitívnu základňu likvidity pre udržanie solventnosti v roku 2019.

Zadlženosť bytových domov **voči bankám a voči ŠFRB** sa v ostatných troch rokoch vyvíjala nasledovne: záväzky voči ŠFRB v roku 2018 sa znížili oproti roku 2017, v roku 2019 sa znova zvýšili a bankové úvery majú klesajúci trend v roku 2017 a 2018, ale v roku 2019 sa zvýšili o 73 tis. €. Uvedené záväzky bytových domov voči bankám a voči

ŠFRB predstavujú na konci roka 2019 objem 6 695 tis. €. Tento dlh bytových domov predstavuje viac ako 6 – 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 2019 v zásade nezmenila, predstavuje 94 %, pri komerčných úveroch bytových domov bolo vykázané zvýšenie zadlženosti medziročne o 73,8 tis. €, pri úveroch ŠFRB pre bytové domy zvýšenie o 565,9 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 2020, 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 201: iba 0,65, je pod doporučenou úrovňou tohto limitu finančného zdravia obchodných spoločností, ktorý predstavuje koeficient 1,2.

III. Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2020

3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania

Spoločnosť, v nadväznosti na objektívne klimatické zmeny – trend k miernym zimám, neočakáva v roku 2020 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 2020 významnejšie zmeny. Napriek tomu vyvinie ďalšie úsilie na výraznejšie komerčné využitie neobsadených nebytových priestorov.

Pokles zamestnanosti Spoločnosť v roku 2020 nepredpokladá a rovnako neuvažuje ani s rozšírením podnikania o nové oblasti.

3.2. Významné riziká a neistoty

Vzhľadom na stav dlhodobu nesplácaných pohľadávok za užívanie bytov, predovšetkým u nájomných bytov, ale aj za nájomné nebytových priestorov, možno očakávať, že v roku 2020 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 2020

Spoločnosť zostavila pre rok 2020 finančný plán, podľa ktorého sa očakáva zisk pred zdanením v sume 14,5 tis. €, pričom predpokladá vynaložiť na svoju činnosť prvotné náklady v sume 1 896,5 tis. € a dosiahnuť výnosy spolu v sume 1 911 tis. €.

Najväčšou nákladovou položkou ostane naďalej nákup energií a to v sume 995 tis. €, z toho nákup plynu 911 tis. €.

Mzdové náklady sa predpokladajú v roku 2020 čerpať na 36 pracovníkov v celkovej sume 440 tis.€.

Na nájomnom zaplatí Spoločnosť Mestu Galanta v roku 2020 sumu 62 tis. €.

Spoločnosť uskutoční v roku 2019 na vlastné náklady realizáciu týchto významných akcií v celkovej hodnote **117,4 tis. €**.

- Výmena projektora vo veľkej zasadačke vo výške 1 489 € s DPH,
- Rozšírenie kamerového systému v budove MsÚ v predpokladanej hodnote 3 269 € s DPH,
- Výmena osvetlenia vo veľkej zasadačke v predpokladanej hodnote 6 800 € s DPH
- Oprava vstupných schodov do budovy MsÚ v predpokladanej hodnote 3 000 € s DPH
- Vybudovanie kanalizačnej prípojky pre bytový dom Javorinka s.č. 62 v predpokladanej výške 3 500 € s DPH,
- Porevážna oprava výťahov v budove MsÚ po vykonanej úradnej skúške vo výške 2 200 € s DPH
- Realizácia miesta prvého kontaktu na priestoroch administratívnej budovy na Mierovom námestí č. 940 v Galante vo výške 97 142 € s DPH.

IV. Celkové hodnotenie rokov 2017 - 2019 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 2019

Spoločnosť dosiahla za obdobie od 01.01.2019 do 31.12.2019 zisk po zdanení v sume **11 662,99 €**.

Dosiahnutý zisk za rok 2019 po zdanení navrhujem rozdeliť takto:

1. Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov –riziká hospodárenia 11 662,99 €

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 31.12.2019 predstavuje sumu 336 tis. €.

Prídel zo zisku 2019 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 2020, má ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej činnosti.

Galante, 25. marca 2020

Vyhotovil a predkladá:

Martin Fukas

konateľ