



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

V ý r o č n á s p r á v a

2 0 2 1

Nové Zámky, marec 2022

1. Úvod

Spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. patrí medzi dlhoročne úspešné firmy. Do hlavného profilu spoločnosti patrí výroba a dodávka tepla a elektrickej energie, správa nehnuteľností a s tým súvisiace služby. Z hľadiska hospodárenia priaznivý dopad mal nárast vykupovanej ceny elektriny, na druhej strane nepriaznivo pôsobil nárast ceny emisných povoleniek. Aj rok 2021 bol náročný z dôvodu pandémie, ktorú spôsobil COVID19.

2. Základné údaje o 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.

Okrem Mesta Nové Zámky je súčasným spolumajiteľom aj významná česká spoločnosť ČEZ ESCO, a.s..

Základné imanie spoločnosti je 7.037.112,- EUR.

Spoločníkmi spoločnosti sú:

Mesto Nové Zámky s podielom 51%, 3.588.927,- EUR,
ČEZ ESCO, a.s. s podielom 49%, 3.448.185,- EUR.

Najvyšším orgánom spoločnosti je valné zhromaždenie. Štatutárnym orgánom spoločnosti sú konatelia.

Konateľmi spoločnosti sú Ing. Eva Hýsková Hánová a Ing. Lukáš Štefánik

Dozorná rada je v zložení:

PhDr. Mgr. Art. Otokar Klein

PaedDr. Mária Malperová

Mgr. Anna Kijaček Rošková

Ing. Matej Šanta

JUDr. Nad'a Hartmann

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, Šurany, Komárno, Šaľa a Hurbanovo a v obciach Gbelce, Komjatice, Maňa, Palárikovo, Semerovo, Bajč, Bardoňovo, Jatov, Radava, Diakovce, Rastislavice a Veľký Kýr.

4. Manažérstvo kvality

Na úvod roka vedenie spoločnosti stanovilo ciele a politiku kvality pre rok 2021 a zároveň boli vyhodnotené ciele a procesné ukazovatele za rok 2020.

Na základe plánov interných auditov boli v priebehu roka realizované pravidelné interné audity na jednotlivých organizačných útvaroch a v júni 2021 bol v spoločnosti vykonaný 3. recertifikačný 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 31.12.2021 - 74

Kmeňový stav zamestnancov k 31.12.2021 - 78

Priemerný evidenčný počet zamestnancov za rok 2021 – 74,25 zamestnancov.

Priemerný evidenčný počet zamestnancov prepočítaný na plne zamestnaných za rok 2021 – 72,54 zamestnancov.

Na materskej a rodičovskej dovolenke sú 4 zamestnankyne.

Rozhodnutím vedenia spoločnosti a po prerokovaní s odborovou organizáciou bola upravená organizačná štruktúra a následne aj plán počtu zamestnancov spoločnosti. Boli zrušené 2 pracovné pozície – právnik a manažér pre controlling. Ku koncu roku 2021 mala spoločnosť 1 voľnú pracovnú pozíciu -technik strojných zariadení FM a zabezpečenia médií.

Spoločnosť zamestnávala v priebehu roku 2021 troch 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 2021 bolo evidovaných 200 zmlúv. Aktívnych k 31.12.2021 je 136.

Upratovanie nebytových priestorov je zabezpečované na základe dohôd o pracovnej činnosti, ktoré sa uzatvárajú na obdobie jedného roku. (20)

Vzdelávanie zamestnancov

Ďalšie vzdelávanie zamestnancov v roku 2021 bolo zabezpečené začiatkom roku formou externého a interného školenia v súlade s plánom vzdelávania na rok 2021. Po vyhlásení výnimočného stavu (z dôvodu pandémie Covid – 19) a zákaze organizovať hromadné podujatia sa školenia organizovali naďalej, ale už formou webinárov resp. online pripojením. 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:

- Výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP
- Vyúčtovanie služieb za rok 2020
- Montáž meračov pretečeného množstva vody (vodomery) – príprava a skúška
- Vykurovanie 2021
- Konferencia Facility management 2021

Pre útvar Energetického manažmentu:

- Odborná príprava na obsluhu tlakových nádob stabilných v zmysle Vyhl. 508/2009 Z.z a neskorších zákonov
- Odborná príprava na obsluhu kvapalinových kotlov III. triedy na pevné a plynne palivo
- Odborná príprava na obsluhu plynových zariadení – Af – regulačné stanice plynu so vstupným pretlakom > 0,4 MPa
- Odborná príprava na obsluhu plynových zariadení – A – v rozsahu na zariadeniach Ah
- Povinnosti, lehoty, praktické odporúčania pri začatí stavby
- Výklad stavebného zákona – líniové stavby
- Ako pripraviť zmluvu s projektantom
- Nové správy o úrovni činností GHG prevádzkovateľom zapojeným do schémy obchodovania EU ETS
- Stavba – autorský, stavebný a technický dozor
- preškolenie na prácu vo výškach a nad voľnou hĺbkou
- preškolenie na prácu lešenárov
- preškolenie a AOP na obsluhu stavebných strojov
- preškolenie na obsluhu zdvíhacích zariadení
- preškolenie na prácu viazača bremien
- výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP

Pre útvar riaditeľa:

- Vykurovanie 2021
- výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP
- Informačná a kybernetická bezpečnosť pre vedúcich zamestnancov
- Zákon o odpadoch novela s účinnosťou od 1.11.2021
- Aktuality a novinky v BOZP a PO na rok 2022
- Zákonník práce a legislatívne zmeny od 1.1.2021 a 1.3.2021

Pre útvar Ekonomického a finančného manažmentu:

- ročné zúčtovanie dane zo závislej činnosti za rok 2021

- Mzdárske aktuality
- Mzdový špeciál – jeseň 2021 online
- Výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP
- Zákonník práce 2021 - príspevky na rekreáciu a rekreačné poukazy, minimálna mzda v roku 2021,
- Daňové odpisy 2021
- Zamestnávateľ vs. „očkovací zákon“ – možnosti, zákazy, obmedzenia
- DPH – zmeny od 15.11.2021

6. Marketing

Marketingové aktivity v roku 2021 boli obsahovo a nákladovo zabezpečované v súlade so schváleným marketingovým plánom spoločnosti nasledovne:

- tradičné aktivity na MDD – odovzdávanie reklamných predmetov deťom v meste Nové Zámky,
- podpora detského športu,
- pravidelná kyvadlová doprava po meste Nové Zámky, smerujúca na termálne kúpalisko Emila Tatarika - „Štrandbus“,
- darčkové predmety pre zástupcov vlastníkov bytov a top klientov spoločnosti,
- printová reklama: Castrum Novum, letáky a brožúry, INFO magazín k vyúčtovaniu,
- reklama v regionálnej televízii,
- reklamné plochy na viacerých objektoch v Nových Zámkach: FKM Nové Zámky, TJ Štart Nové Zámky, TTC Nové Zámky, Atletický klub Nové Zámky, HC Nové Zámky, domové objekty...
- narodeninové marketingové predmety pre existujúcich klientov spoločnosti.

7. Výroba a rozvod energií

Na rok 2021 bol naplánovaný predaj tepelnej energie vo výške 62 450 MWh. V skutočnosti bolo predaných až 65 847 MWh, čo predstavuje prekročenie plánu o 5,44 %, teda plnenie na 105,44 %. Absolútne to predstavuje prekročenie o 3 397 MWh. Čo sa týka porovnania priemerných denných teplôt, tak v roku 2020 bola priemerná teplota vonkajšieho vzduchu počas 202 dní vykurovacieho obdobia + 5,78 °C. V roku 2021 bolo mierne chladnejšie s teplotou +5,02 °C a tiež s väčším počtom vykurovacích dní 216. Ako normatív pre lokalitu Nové Zámky sa uvažuje 210 vykurovacích dní a tomu zodpovedajúca priemerná teplota vonkajšieho vzduchu +4,20 °C. Z porovnania dennostupňov predchádzajúceho vykurovacieho obdobia 2020 $DS_{2020} = 2\,872$ a vykurovacieho obdobia 2021, $DS_{2021} = 3\,236$ vyplýva že energetická náročnosť na dodávku tepla bola v roku 2021 vyššia. To potvrdzuje aj zvýšený predaj tepla.

Kotol na biomasu bol odstavený z prevádzky dňa 3. mája. Znovu bol uvedený do prevádzky až 05.11.2020. Z biomasy bolo vyrobených 11 738 MWh tepla, čo z celkovej výroby tepla v CTZ predstavuje len 16,03 %. V kogeneračných jednotkách (KGJ), vrátane elektrokotla (EK), bolo vyrobených 34 043 MWh tepla. Potom podiel tepla z celkovej výroby tepla v CTZ z kombinovanej výroby a z elektrokotla činí 46,49 %. Súhrnne bolo z obnoviteľných zdrojov energie a z kombinovanej výroby elektriny a tepla, vrátane elektrokotla, spolu v roku 2021 vyrobených až 62,52 % tepla.

Napriek poklesu výroby tepla z biomasy oproti roku 2020, z dôvodu jeho poruchy v mesiaci november v trvaní 16 dní, sa podarilo zabezpečiť pomer súčtu výroby tepla

z biomasového kotla, z kombinovanej výroby a elektrokotla, k celkovej výrobe tepla v CTZ o 12,52 % vyšší, nad legislatívne požadovaných minimálne 50 %. Tak aj v roku 2021 sa potvrdilo, že definovaný účinný systém centralizovaného zásobovania teplom CTZ je prevádzkovo stabilizovaný.

Prevádzkou elektrokotla, bolo do tepelnej siete dodaných len 2 100 MWh. Bolo to z dôvodu veľmi priaznivej výkupnej trhovej ceny elektriny. Ekonomicky bolo výhodnejšie elektrokotel odstaviť z prevádzky na dodávku regulačnej elektriny a tepla a plnú výrobu elektriny z KGJ, bez vlastnej spotreby, predať do verejnej elektrizačnej siete.

Plán predaja elektrickej energie predpokladal predať 21 170 MWh. V skutočnosti bolo do siete predaných až 23 835 MWh (spotreba elektriny EK bola len 2 129 MWh), čo predstavuje až 112,59 % plnenie plánu. Finančný profit z predaja elektriny za trhové ceny bol nadmieru výnimočný.

8. Správa bytov a objektov

K 31.12.2021 spravovala spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. v 283 objektoch celkove 6 570 bytov, 261 nebytových priestorov a 140 garáží. V roku 2021 pribudlo do správy 14 bytov a 8 garáží v Nových Zámkoch, 9 bytov a 8 garáží v Hurbanove. Správu sme v roku 2021 ukončili v piatich nájomných bytových domoch vo vlastníctve mesta Hurbanovo. Celkom naša spoločnosť v roku 2021 spravovala 6 971 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, Medicentrum Prednádražie, Medicentrum Unipharmed v Nových Zámkoch, Centrum občianskej vybavenosti a polyfunkčná tržnica v Šali. Facility management zabezpečujeme aj v šiestich predškolských a ďalších iných zariadeniach v Nových Zámkoch a staráme sa o všetky fontány a artézske studne v meste Nové Zámky.

V oblasti obnovy bytových objektov spoločnosť v roku 2021 zabezpečila vybavenie 7 komerčných úverov a 2 úvery ŠFRB v celkovom objeme 3 308 905 EUR. Na všetkých týchto objektoch firma zároveň zabezpečovala stavebnú prípravu, výber dodávateľov, priebežnú kontrolu a odovzdanie diel do užívania. Tieto práce boli zamerané pre 9 bytových domov na zateplenie bytových domov, rekonštrukciu fasád, striech, balkónov a zrealizovanie montáže 12 nových výťahov. Na mnohých objektoch boli vykonané opravy a údržby bežného charakteru a odstránenie havarijného stavu podľa požiadaviek vlastníkov.

9. Finančné a ekonomické výsledky

V hospodárení spoločnosti dominantné postavenie majú tržby a ostatné výnosy za výrobu a dodávku tepelnej energie a elektriny. Tieto výnosy predstavujú v sledovanom období 89 % z celkových výnosov spoločnosti počas roka. Mimoriadne priaznivo sa vyvíjala situácia v oblasti tržieb za dodávku elektrickej energie z dôvodu postupného nárastu výkupných cien najmä v druhom polroku. Tržby za poskytnuté služby v oblasti správy nehnuteľností predstavujú 6% z celkových výnosov. Finančné výnosy reprezentujú dividendy z dcérskej spoločnosti Bytkomfort-Servis, s.r.o.

Na nákladoch spoločnosti sa najväčšou mierou podieľajú plyn, elektrická energia, studená voda a biomas. Ich podiel v roku 2021 predstavoval 41% z celkových nákladov. Z dôvodu modernizácie technológie výroby kombinovanej výroby elektriny a tepla v roku 2020 a priaznivejšej ceny plynu boli náklady na výrobu 1 MWh elektriny a tepla v roku 2021 nižšie ako v predchádzajúcich rokoch. Náklady na opravu a údržbu technologických zariadení tepla a elektriny narástli z dôvodu vytvorenia rezervy na opravu kogeneračných jednotiek. V porovnaní s predchádzajúcim rokom nárast odpisov spôsobujú kogeneračné jednotky, ktoré boli zaradené do používania v priebehu januára 2021. Spotreba emisií bola v roku 2021 vyššia ako za predchádzajúce roky, z dôvodu nižšieho výkonu biomasového kotla v prvom polroku. Veľký problém predstavovalo stále

zvyšovanie ceny emisných povoleniek. Táto skutočnosť ovplyvnila položku ostatné náklady s tým, že sa zdvojnásobila v porovnaní s predchádzajúcim rokom.

Vlastné investičné prostriedky použila spoločnosť na modernizáciu technológie výroby a dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, obnovu výpočtovej techniky a zahájenie prác pre napojenie ďalších objektov na centrálnu zásobovanie s teplom. Nárast pohľadávok je spôsobený najmä vyššími tržbami za dodávku elektriny a tepla v mesiaci december ako v predchádzajúcich rokoch. Časové rozlíšenie aktívne je ovplyvnené najmä úhradou nájomného za viac rokov, platbami za poistné, dopravné náklady štiepky, predplatné publikácií, parkovné a update programov, ktoré náklady sa týkajú roka 2022. Výsledok hospodárenia bol v porovnaní s predchádzajúcim rokom ovplyvnený najmä vyššími tržbami za dodávku elektriny a vyššími nákladmi na opravu a údržbu a emisné povolenky. Nárast rezerv bol ovplyvnený najmä vyšším objemom a cenou emisných kvót a tvorbou rezervy na opravu kogeneračných jednotiek. Nárast krátkodobých záväzkov spôsobujú predovšetkým daňové záväzky. Stav bankových úverov bol ovplyvnený splatením úveru biomasového kotla a postupným splácaním istiny úveru, ktorý bol poskytnutý na rekonštrukciu technológie kombinovanej výroby elektriny a tepla. Časové rozlíšenie pasívne súvisí s ročným zúčtovaním ceny tepla za rok 2022.

Bytkomfort, s.r.o. vykazuje pomerne nízky objem pohľadávok po splatnosti, svoje záväzky si plní načas.

Prehľad výkonov a tržieb za teplo, teplú úžitkovú vodu (TÚV) a elektrickú energiu						
	2019		2020		2021	
Tovar/jednotky	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR
Predaj tepla a TÚV*	62 395	6 305	63 286	6 573	65 847	6 495
Predaj el. energie	20 277	2 556	15 136	2 159	23 835	3 317

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

Prehľad tržieb za služby v tis. EUR			
	2019	2020	2021
Tržby z predaja služieb	791	900	798

Účtované ceny v EUR (bez DPH) tepelnej energie v roku 2021		
EUR/kWh	Variabilná zložka	Fixná zložka
Nové Zámky	0,0505	206,2469
Hurbanovo	0,0447	169,2541

Výsledovka (v tis. EUR)	2019	2020	2021
Prevádzkové výnosy	9 920	9 932	10 940
Tržby za vlastné výrobky	7 798	7 773	9 567
Tržby za služby	791	900	798
Zmena stavu výrobkov	0	0	0
Aktivácia	0	0	0
Ostatné výnosy	1 331	1 259	575
Prevádzkové náklady	9 342	9 488	1 0170
Spotreba materiálu	456	491	460
Spotreba energií	4 709	4 598	3 875
Služby	1 182	1 224	1 872
Osobné náklady	1 529	1 522	1 716
Dane a poplatky	43	44	41
Odpisy DNM a DHM	927	959	1 028
Zostatková cena predaného majetku-materiálu	4	14	6
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	492	636	1 172
Výsledok hospodárenia z HČ	578	444	770
Finančné výnosy	351	244	61
Finančné náklady	147	35	30
Výsledok za bežnú činnosť	782	653	801
Daň z príjmov	142	140	171
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	640	513	630

Súvaha (v tis. EUR)	2019	2020	2021
Aktíva	10 431	12 786	13 807
Neobežný majetok	8 161	10 170	9 700
Dlhodobý nehmotný majetok	1	1	0
Dlhodobý hmotný majetok	8 053	10 060	9 559
Dlhodobý finančný majetok	107	109	141
Obežný majetok	2 229	2 401	3 899
Zásoby	188	140	95
Pohľadávky	680	1 018	1 648
Krátkodobý finančný majetok	572	667	986
Finančné účty	789	576	1 170
Časové rozlíšenie	41	215	208
Pasíva	10 431	12 786	13 807
Vlastné imanie	8 430	8 336	8 512
Základné imanie	7 037	7 037	7 037
Oceňovacie rozdiely z precenenia	102	104	136
Fondy zo zisku	647	679	704
Výsledok hosp. min. rokov	4	4	4
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	640	513	630
Závazky	1 901	4 230	4 917
Rezervy	525	696	1 763
Dlhodobé záväzky	217	234	252
Krátkodobé záväzky	677	764	1 062
Bankové úvery a výpomoci	482	2 536	1 840
Časové rozlíšenie	100	220	378

Ukazovateľ	2019	2020	2021
Rentabilita vlastného imania ROE (%)	7,59	6,15	7,40
Prevádzková rentabilita tržieb ROS (%)	6,73	5,12	7,43
Celková zadlženosť aktív (%)	19,18	34,80	38,35
Likvidita celková (koeficient)	1,51	1,23	1,05
Stupeň odpísania dlhodobého hmotného majetku %	58,99	54,68	54,20

10. Očakávaný vývoj

Medzi hlavné úlohy aj v roku 2022 patrí dodávka energií a správa nehnuteľností v osobnom a inom vlastníctve. Medzi ďalšie nosné úlohy patrí rekonštrukcia viacpodlažnej budovy v centre mesta, ktorú má spoločnosť v prenájme na 40 rokov za účelom naplnenia podnikateľského zámeru.

V oblasti technickej správy budov a správy bytov sa spoločnosť bude musieť vysporiadať s ťažkosťami, ktoré prináša zmena ceny energetických vstupov. Veľmi dôležitá bude komunikácia s klientami a zabezpečenie tovarov a služieb, ktoré slúžia pre bezstarostné užívanie bytov a nebytových priestorov.

11. Účtovná závierka

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

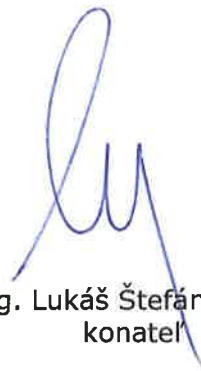
12. Záver

Účtovná závierka bude predložená na schválenie valnému zhromaždeniu v máji 2022.

Táto výročná správa spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. bola vyhotovená v Nových Zámkoch dňa 15.03.2022.



Ing. Eva Hýsková Hánová
konateľ



Ing. Lukáš Štefánik
konateľ