



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

V ý r o č n á s p r á v a

2 0 2 0

Nové Zámky, marec 2021

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. Rok 2020 bol náročný nie len z dôvodu pandémie, ktorú spôsobil COVID 19 ale aj z dôvodu realizácie modernizácie kombinovanej výroby elektriny a tepla výmenou kogeneračných jednotiek.

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 (od 01.10.2020)

JUDr. Naďa Hartmann (od 01.12.2020)

JUDr. Renáta Zmajkovičová (do 30.9.2020)

Ing. Michal Pasák (od 01.03.2020 do 30.11.2020)

Šárka Vinklerová (od 1.10.2020 do 30.11.2020)

Ing. Radoslav Jakab (do 29.02.2020)

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 2020 a zároveň boli vyhodnotené ciele a procesné ukazovatele za rok 2019.

Na základe plánov interných auditov boli v priebehu roka realizované pravidelné interné audity na jednotlivých organizačných útvaroch a v júni 2020 bol v spoločnosti vykonaný 8. 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 31.12.2020 - 75

Kmeňový stav zamestnancov k 31.12.2020 - 81

Priemerný evidenčný počet zamestnancov za rok 2020 – 76 zamestnancov.

Priemerný evidenčný počet zamestnancov prepočítaný na plne zamestnaných za rok 2020 – 74,71 zamestnancov.

Na materskej a rodičovskej dovolenke je 6 zamestnankýň.

Rozhodnutím vedenia spoločnosti a po prerokovaní s odborovou organizáciou bola upravená organizačná štruktúra a následne aj plán počtu zamestnancov spoločnosti od 01.07.2020. Zrušené boli 2 pracovné pozície vrátnik, informátor na centrále spoločnosti a CTZ. Na CTZ aj jedna pracovná pozícia upratovačky. Po týchto úpravách spoločnosť mala ku koncu roka 2020 obsadené všetky pracovné pozície.

Spoločnosť zamestnávala v priebehu roka 2020 len jedného zamestnanca so zmenenou pracovnou schopnosťou (ZPS). Okrem zamestnancov v hlavnom pracovnom

podľa 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 2020 bolo evidovaných 180 zmlúv. Aktívnych k 31.12.2020 je 136.

Upratovanie nebytových priestorov je zabezpečované na základe dohôd o pracovnej činnosti, ktoré sa uzatvárajú na obdobie jedného roku. (22).

Vzdelávanie zamestnancov

Ďalšie vzdelávanie zamestnancov v roku 2020 bolo zabezpečené začiatkom roku formou externého a interného školenia v súlade s plánom vzdelávania na rok 2020. 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, metrologie, pracovného, občianskeho a obchodného práva, BOZP, ekonomiky a účtovníctva, daní, poplatkov a komunikácie. Napríklad:

Pre útvar Facility manažmentu:

- Informačná a kybernetická bezpečnosť pre vedúcich zamestnancov
- výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP

Pre útvar Energetického manažmentu:

- Informačná a kybernetická bezpečnosť pre vedúcich zamestnancov
- odborná príprava na podnikanie v tepelnej energetike podľa Zákona č. o energetike
- skúška z podnikania v tepelnej energetike podľa § 4 ods. 4 Zákona č. 657/2020 v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 159/2005 Z.z.
- preškolenie na prácu vo výškach a nad voľňou 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
- AOP na prácu s veľmi toxickými látkami

Pre útvar riaditeľa:

- preškolenie na normu ISO 9001:2015 – (on-line)
- výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP
- webinár – Pandémia COVID 19 a legislatívne zmeny
- školenie – Infozákon
- Informačná a kybernetická bezpečnosť pre vedúcich zamestnancov

Pre útvar Ekonomického a finančného manažmentu:

- ročné zúčtovanie dane zo závislej činnosti za rok 2020
- zákonník práce a legislatívne zmeny od 1.1.2020
- Informačná a kybernetická bezpečnosť pre vedúcich zamestnancov
- konferencia ZBHS
- mzdárske aktuality
- mzdový špeciál – jeseň 2020 online
- výchova a vzdelávanie vodičov z BOZP
- Zákonník práce 2020 - príspevky na rekreáciu a rekreačné poukazy, minimálna mzda v roku 2020,

6. Marketing

Marketingové aktivity v roku 2020 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 Zámkoch: 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

Predaj tepelnej energie v roku 2020 bol plánovaný vo výške 65 100 MWh. V skutočnosti bolo predaných 63 286 MWh, čo predstavuje plnenie plánu vo výške 97,21 %. Odhad plánu predaja tepla v princípe dobre vystihol všeobecne klesajúci trend spotreby tepla, napriek tomu bola skutočnosť o 1 814 MWh nižšia. Okrem postupného vplyvu globálneho otepľovania znížilo predaj tepla i zatepľovanie bytových domov. Čo sa týka porovnania priemerných denných teplôt, tak v roku 2019 bola priemerná teplota vonkajšieho vzduchu počas 200 dní vykurovacieho obdobia + 6,11 °C, v roku 2020 bola priemerná teplota vonkajšieho vzduchu počas 202 dní vykurovacieho obdobia + 5,78 °C. Čiže v roku 2020 bolo mierne chladnejšie. 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 2019 $Ds_{2019} = 2\,778$ a vykurovacieho obdobia 2020, $Ds_{2020} = 2\,872$ vyplýva prakticky rovnaká energetická náročnosť na dodávku tepla. To potvrdzuje pozitívny efekt zatepľovania bytových domov v meste.

Kotol na biomasu bol odstavený z prevádzky dňa 9. apríla. Z dôvodu modernizácie KGJ a s tým súvisiacej rekonštrukcie regulačnej stanice zemného plynu RS 10 000 v mesiacoch júl a august, bol kotol na drevenú štiepku prevádzkovaný i počas týchto mesiacov pre potreby prípravy teplej úžitkovej vody. Znovu bol uvedený do prevádzky až 10.11.2020. Z biomasy bolo vyrobených 14 178 MWh tepla, čo z celkovej výroby tepla v CTZ predstavuje 20,16 %. V kogeneračných jednotkách (KGJ), vrátane elektrokotla (EK), bolo vyrobených 29 438 MWh tepla. Potom podiel tepla z celkovej výroby tepla v CTZ z kombinovanej výroby a z elektrokotla činí 41,87 %. Súhrnne bolo z obnoviteľných zdrojov energie a z kombinovanej výroby elektriny a tepla, vrátane elektrokotla, spolu v roku 2020 vyrobených 62,03 % tepla. Oproti roku 2019, kedy bol podiel tepla z VU KVET a OZE až 71,78 %, je to pokles o 9,75 %. Je to z toho dôvodu že počas doby plánovanej modernizácie KGJ t.j. od 18.6. do 4.9.2020 boli obidve kogeneračné jednotky odstavené celkovo 78 dní z prevádzky.

Napriek poklesu výroby tepla v KGJ z dôvodu modernizácie, sa podarilo zabezpečiť pomer súčtu výroby tepla z biomasového kotla, z kombinovanej výroby a elektrokotla, k celkovej výrobe tepla v CTZ o 12,03 % vyšší, nad legislatívne požadovaných minimálne 50 %. Tak aj prevádzkovo špecificky rok 2020 potvrdil, že definovaný účinný systém centralizovaného zásobovania teplom CTZ je prevádzkovo stabilizovaný.

Prevádzkou elektrokotla, v kontexte s prioritou poskytovania zápornej regulačnej elektriny, bolo do tepelnej siete dodaných 5 381 MWh tepla.

Plán predaja elektrickej energie predpokladal predat 18 500 MWh. V skutočnosti bolo do siete predaných len 15 136 MWh (spotreba elektriny EK bola 5 418 MWh), čo predstavuje 81,82 % plnenie plánu.

V závere roka 2020 bola zahájená i dodávka tepla do nového odberného miesta-bytového domu, bloku „G“ na Andovskej ulici sídliska Západ II.

8. Správa bytov a objektov

K 31.12.2020 spravovala spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. v bytových domoch celkove 6 601 bytov. V roku 2020 pribudlo do správy 53 bytov v meste Nové Zámky, 32 bytov v Šuranoch, 12 bytov v Radave, 31 bytov vo Veľkom Kýri a 12 bytov v Jatove. Celkom naša spoločnosť v roku 2020 spravovala 6 997 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 iných zariadeniach a staráme sa o všetky fontány a artézske studne v meste Nové Zámky.

V oblasti obnovy bytových objektov spoločnosť v roku 2020 zabezpečila vybavenie 6 komerčných úverov v celkovom objeme 1,453 600 mil. EUR. Na všetkých týchto objektoch firma zároveň 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

Z hľadiska hospodárenia spoločnosti dominantné postavenie majú tržby a ostatné výnosy za výrobu a dodávku energií. Jedná sa o tepelnú energiu a elektrinu. Tieto výnosy predstavujú 86 % z celkových výnosov dosiahnutých v roku 2020. Medzi významné položky patria aj tržby za poskytnuté služby v oblasti správy nehnuteľností. Ich podiel z celkových výnosov predstavuje 6%. Medzi finančné výnosy patria dividendy z dcérskej spoločnosti Bytkomfort-Servis, s.r.o. a precenenie emisných kvót CO₂ ku koncu roka.

Na nákladoch spoločnosti sa najväčšou mierou podieľajú plyn, elektrická energia, studená voda a biomasa. Ich podiel v roku 2020 predstavoval 52% z celkových nákladov. Z dôvodu modernizácie technológie výroby kombinovanej výroby elektriny a tepla bola spotreba plynu nižšia. Významnou položkou je aj oprava a údržba technologických zariadení tepla v tejto oblasti ročné náklady predstavujú sumu 809 tis. EUR. V porovnaní s predchádzajúcim rokom nárast odpisov spôsobuje majetok, ktorý bol zaradený do používania v priebehu roka 2019 a 2020. Aj keď spotreba emisií bola v roku 2020 najnižšia za predchádzajúce roky, z dôvodu stáleho zvyšovania ceny tejto komodity náklady na emisie narástli. Táto skutočnosť ovplyvnila položku ostatné náklady viac ako o 100 tisíc EUR v porovnaní s predchádzajúcim rokom napriek nižšej produkcii CO₂.

V priebehu roka 2020 spoločnosť investovala najviac prostriedkov do modernizácie kombinovanej výroby elektriny a tepla. Táto akcia bola financovaná prevažne z úverových prostriedkov alebo bola tam aj spoluúčasť z vlastných zdrojov. Investičné náklady tejto akcie predstavovali v roku 2020 cez 2 720 tis. EUR. Ďalšie vlastné zdroje použila spoločnosť na modernizáciu technológie výroby a dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, obnovu výpočtovej techniky a obstaranie projektovej dokumentácie pre napojenie ďalších objektov na centrálnu zásobovanie s teplom. Nárast pohľadávok je spôsobený

nižšími zálohami za teplo a nárast krátkodobého finančného majetku precenením dcérskej spoločnosti ku koncu roka. 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 2021. Výsledok hospodárenia bol v porovnaní s predchádzajúcim rokom ovplyvnený najmä nižším ziskom z výroby a dodávky elektriny z dôvodu modernizácie kogeneračných jednotiek. Ďalší negatívny jav bol častý výpadok kogeneračných jednotiek v prvom polroku na konci ich životnosti a s tým spojené vyššie náklady na opravy. Nárast rezerv ovplyvnila najmä vyššia cena emisných kvót. Nárast krátkodobých záväzkov spôsobujú záväzky vyplývajúce zo zmluvy investičnej akcie modernizácie kogeneračných jednotiek. Stav bankových úverov bol ovplyvnený čerpaním nového úveru a mesačným splácaním istiny úveru biomasového kotla, ktorého splatnosť je v roku 2021. Časové rozlíšenie pasívne súvisí s ročným zúčtovaním ceny tepla za rok 2020.

Bytkomfort, s.r.o. vykazuje pomerne nízky objem pohľadávok po splatnosti, aj keď problém spôsobujú neskoro zaplatené zálohové platby za teplo. Spoločnosť si svoje finančné záväzky plní načas.

Prehľad výkonov a tržieb za teplo, teplú úžitkovú vodu (TÚV) a elektrickú energiu						
	2018		2019		2020	
Tovar/jednotky	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR
Predaj tepla a TÚV*	65 404	5 963	62 395	6 305	63 286	6 573
Predaj el. energie	21 739	2 355	20 277	2 556	15 136	2 159

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

Prehľad tržieb za služby v tis. EUR			
	2018	2019	2020
Tržby z predaja služieb	1 032	791	900

Účtované ceny v EUR (bez DPH) tepelnej energie v roku 2020		
EUR/kWh	Variabilná zložka	Fixná zložka
Nové Zámky	0,0549	185,0049
Hurbanovo	0,0557	162,0981
Bratislava Staré mesto	0,0558	98,1461

Výsledovka (v tis. EUR)	2018	2019	2020
Prevádzkové výnosy	9 467	9 920	9 932
Tržby za vlastné výrobky	7 033	7 798	7 773
Tržby za služby	1 032	791	900
Zmena stavu výrobkov	0	0	0
Aktivácia	0	0	0
Ostatné výnosy	1 402	1 331	1 259
Prevádzkové náklady	8 599	9 342	9 488
Spotreba materiálu	492	456	491
Spotreba energií	4 269	4 709	4 598
Služby	1 258	1 182	1 224
Osobné náklady	1 400	1 529	1 522
Dane a poplatky	51	43	44
Odpisy DNM a DHM	876	927	959
Zostatková cena predaného majetku-materiálu	2	4	14
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	251	492	636
Výsledok hospodárenia z HČ	869	578	444
Finančné výnosy	65	351	244
Finančné náklady	48	147	35
Výsledok za bežnú činnosť	886	782	653
Daň z príjmov	188	142	140
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	698	640	513

Súvaha (v tis. EUR)	2018	2019	2020
Aktíva	10 570	10 431	12 786
Neobežný majetok	8 499	8 161	10 170
Dlhodobý nehmotný majetok	2	1	1
Dlhodobý hmotný majetok	8 325	8 053	10 060
Dlhodobý finančný majetok	172	107	109
Obežný majetok	2 056	2 229	2 401
Zásoby	188	188	140
Pohľadávky	429	680	1 018
Krátkodobý finančný majetok	289	572	667
Finančné účty	1 150	789	576
Časové rozlíšenie	15	41	215
Pasíva	10 570	10 431	12 786
Vlastné imanie	8 309	8 430	8 336
Základné imanie	7 037	7 037	7 037
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-43	102	104
Fondy zo zisku	613	647	679
Výsledok hosp. min. rokov	4	4	4
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	698	640	513
Záväzky	2 183	1 901	4 230
Rezervy	436	525	696
Dlhodobé záväzky	194	217	234
Krátkodobé záväzky	825	677	764
Bankové úvery a výpomoci	728	482	2 536
Časové rozlíšenie	78	100	220

Ukazovateľ	2018	2019	2020
Rentabilita vlastného imania ROE (%)	8,40	7,59	6,15
Prevádzková rentabilita tržieb ROS (%)	10,77	6,73	5,12
Celková zadlženosť aktív (%)	21,39	19,18	34,80
Likvidita celková (koeficient)	1,33	1,51	1,23
Stupeň odpísania dlhodobého hmotného majetku %	55,95	58,99	54,68

10. Očakávaný vývoj

Medzi hlavné úlohy aj v roku 2021 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 pandémia COVID 19, aby sa nenarušila komunikácia s klientami a na základe ich rozhodnutia bude zabezpečovať služby, ktoré sú nutné pre komfortné užívanie ich alebo prenajatého majetku.

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 2021.

Táto výročná správa spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. bola vyhotovená v Nových Zámkoch dňa 15.3.2021.

Ing. Eva Hýsková Hánová
konateľ

Ing. Lukáš Štefánik
konateľ