



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 2014

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 2014

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 2015

- 3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania
- 3.2. Významné riziká a neistoty
- 3.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2014

IV. Celkové hodnotenie rokov 2012- 2014 a hodnotenie vývojových tendencií

V. Návrh na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2014

- Prílohy:**
1. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2014
 2. Účtovná závierka k 31.12.2014

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 2014 nenastali žiadne zmeny v údajoch, ktoré sa zapisujú do Obchodného registra.

1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania

V rokoch 2012 až 2014 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 %		%	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
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 1.3.2011
Milan Bičan		člen DR od 26.2.2010
Mgr. László Benkovics		člen DR od 11.08.2003
Jozef Keppert		člen DR od 1.3.2011
MUDr. Richard Šimaljak		člen DR od 1.3.2011

V roku 2014 nebola vykonaná žiadna zmena v zložení Dozornej rady Spoločnosti.

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 2014 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 nevykladá 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.

Zo strany štátneho dozoru životného prostredia neboli Spoločnosti v rokoch 2012 - 2014 uložené žiadne sankcie.

Ukazovateľ	Zamestnanci spolu			z toho: vedúci zamestnanci		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
1. Priemerný počet	40	40	38	5	5	5
2. Mzdové náklady celkom v €	332 807	339 109	342 962			
3. Čerpanie sociálneho fondu v €	8 524	8 750	7 920			

Spoločnosť neuvažuje v roku 2015 s významnejšou zmenou v úrovni zamestnanosti.

1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

V Spoločnosti nenastali v období od 31.12.2014 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 2014

Spoločnosť nedosiahla v roku 2014 zámer v objeme vyrobeného tepla, ktorého dodávka tvorí vyše 3/4 všetkých príjmov Spoločnosti z dôvodu vyšších vonkajších teplôt.

Pozitívne sa oproti zámeru vyvíjala aj efektívnosť tržieb, keď zámer v zisku pred zdanením, ktorý bol 14,0 tis. €, bol prekročený a zisk pred zdanením dosiahol úroveň 55,4 tis. €.

Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku dosiahli v roku 2014 objem 143 tis. €, keď boli realizované tieto akcie:

- čiastočná rekonštrukcia sekundárnych rozvodov tepla a teplej úžitkovej vody na sídlisku JAS a Revolučná v okruhu výmenníkovej stanice VS-2 a v okruhu OST-16 v hodnote 78,0 tis. €,
- prepojenie rozvodu tepla a teplej úžitkovej vody bytového domu č. 920 na výmenníkovú stanicu VS-1 v hodnote 11,5 tis. €,
- rekonštrukcia kotlov K-2 a K-3 v kotolni K-12 v hodnote 30 tis. €,
- rekonštrukcia strechy MsÚ Galanta v hodnote 23,5 tis. €.

Ukazovateľ	2012	2013	2014
Tržby z predaja vlastných výrobkov - výroby tepla (v tis.€)	1 819	1 800	1 613
Tržby z predaja služieb spolu (v tis. €)	516	492	458
Výsledok hospodárenia pred zdanením v (tis. €)	42,2	42,2	55,4
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku (v tis. €)	90	127	143

2.2. Obchodná politika Spoločnosti

Spoločnosť mala k 31.12.2014 v správe spolu 1 690 bytov v osobnom vlastníctve občanov a tiež nájomné (nepredané) byty vo vlastníctve Mesta Galanta, pričom:

- k 31.12.2012 Spoločnosť spravovala 106 nepredaných bytov,
- k 31.12.2013 Spoločnosť spravovala 104 nepredaných bytov
- k 31.12.2014 Spoločnosť spravovala 100 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 77 %), predstavujú ďalšie významné príjmy Spoločnosti tieto príjmy:

- tržby z nájmu nebytových priestorov
- správcovský poplatok.

Napriek vplyvu všeobecného poklesu ekonomickej aktivity v meste Galanta v ostatných troch rokoch, príjmy z prenájmu nebytových priestorov poklesli v roku 2014 oproti predchádzajúcemu roku len mierne o 6,8 % a dosiahli úroveň 264 tis. €, oproti 283 tis. € v roku 2013.

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 5 % všetkých tržieb Spoločnosti.

Rentabilitosť tržieb a výnosov z čistého zisku nie je v ostatných dvoch rokoch vysoká, pozitívne je však potrebné hodnotiť jej vývoj za roky 2012 – 2014, keď Spoločnosť dosiahla kladný výsledok hospodárenia.

Prehľad vybraných výnosov za roky 2012 - 2014

Ukazovateľ	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Index 2014/2013
Výroba tepla v kWh	25 272 204	26 424 100	21 815 120	82,56
Tržby z predaja tepla a služieb spolu (v €)	2 335 883	2 292 447	2 070 881	90,33
- tržby z výroby tepla	1 819 383	1 799 980	1 612 508	89,58
- tržby - údržbárske práce	45 933	32 373	34 163	105,53
- tržby za nájomné byty	25 329	24 522	24 901	101,55
- správcovský poplatok	120 503	120 563	114 684	95,12
- tržby z nájmu nebyt. priestorov a valoriz.	302 552	294 330	268 350	91,17
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením (v €)	46 069	52 221	55 398	106,08
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení (v €)	36 021	41 777	37 030	88,64
Rentabilita tržieb zo zisku po zdanení (v %)	1,54	1,82	1,79	98,35

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 60 % 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, napriek absolútnemu výraznému nárastu cien elektrickej energie a zemného plynu v ostatných troch rokoch relatívne stabilný. V roku 2012 predstavoval hodnotu 79,6 %, v roku 2013 sa zvýšil na hodnotu 81,8 %, ale v roku 2014 klesol na hodnotu 80,1 %, teda o 1,7 %. 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. Absolútna hodnota osobných nákladov je v ostatných troch rokoch v zásade rovnaká a nepokrýva ani mieru inflácie.

Prehľad vývoja vybraných nákladov za roky 2012 - 2014

Ukazovateľ	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Index 2014/2013
Náklady prvotné celkom (v €)	2 320 308	2 272 093	2 036 637	89,64
- spotreba energií	1 482 904	1 506 952	1 291 596	85,71
- spotreba plynu	1 370 279	1 385 704	1 178 712	85,06
- náklady osobné	487 912	500 824	505 278	100,89
- odpisy DHM	47 249	49 213	60 866	123,68

Ukazovateľ	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Index 2014/2013
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením	46 069	55 173	55 398	100,41
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení	36 021	41 777	37 030	88,64
Rentabilita nákladov zo zisku po zdanení (v %)	1,55	1,84	1,82	98,91

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).

Positívnymi mimoprevádzkovými vplyvmi boli v roku 2014 najmä tieto výnosy:

- výnosové úroky z omeškania v celkovej sume 4 977 €,
- tržby z predaja kovového odpadu získaného pri demontáži technológie v rámci investičných akcií v roku 2014 v čiastke 2 067 €.

Rozhodujúce položky, ktoré negatívne ovplyvnili mimoprevádzkový výsledok hospodárenia boli v roku 2014 tieto náklady:

- odpis nedobytných pohľadávok v sume 11 195 €,
- tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam v sume 23 487 €,
- neuplatnená pomerná časť DPH v sume 7 234 €.

Tvorba opravných položiek k ohrozeným pohľadávkam z rokov 2011 – 2014 predstavuje sumu 29 404 €, a ich odpis predstavuje za roky 2012 – 2014 spolu sumu 34 324 €.

V rokoch 2012 až 2014 odčerpávala **strata z finančnej činnosti** čiastku 8 086,- €, čo je však len niečo viac ako 5 % zisku z hospodárskej činnosti za uvedené roky.

Hlavným „zdrojom“ straty z finančnej činnosti Spoločnosti v rokoch 2012 - 2013 boli bankové poplatky a nákladové úroky, ktoré spolu dosiahli v hodnotených troch rokoch čiastku spolu 9,7 tis. €.

Náklady na prijaté úvery - **úroky z pôžičky** prijatej v minulých rokoch od Mesta Galanta na rekonštrukciu kotolne K- 12, sú v ostatných dvoch rokoch nevýznamné, keď dosahujú spolu 2,7 tis. € a sú čiastočne kompenzované kreditnými úrokmi z voľných prostriedkov na bankových účtoch Spoločnosti.

Celkové saldo úrokov je za ostatné tri roky pasívne - v čiastke 4,0 tis. €, ako previs nákladových úrokov nad výnosovými úrokmi.

Štruktúra výsledku hospodárenia (v tis.€)

Položka	2012	2013	2014	2012 až 2014
1. prevádzkový zisk	+62,5	+58,9	91,58	212,98
2. mimoprevádzkové vplyvy	-16,4	-3,7	-34,9	-55,0
3. z i s k z hospodárskej činnosti (r.1 + r.2)	+46,1	+55,2	+56,7	157,98
4. strata z finančnej činnosti	-3,85	-2,95	-1,28	-8,08
5. z i s k celkom pred zdanením (r.3 + r.4)	+42,2	+52,2	+55,4	149,8
6. daň z príjmu spolu	6,2	10,4	18,37	34,97
7. z i s k po zdanení (r.5 – r.6)	+36,02	+41,77	+37,03	114,83

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 sa v roku 2014 zvýšil skoro o 1/5, keď hodnota obstarania neobežného majetku v roku 2014 bola o 94 tis. € vyššia ako jeho odpisy v roku 2014.

Rozhodujúci prírastok neobežného majetku predstavuje v roku 2014 tieto investičné akcie:

- čiastočná rekonštrukcia sekundárnych rozvodov tepla a teplej úžitkovej vody na sídlisku JAS a Revolučná v okruhu výmenníkovej stanice VS-2 a v okruhu OST-16 v hodnote 78,0 tis. €,
- prepojenie rozvodu tepla a teplej úžitkovej vody bytového domu č. 920 na výmenníkovú stanicu VS-1 v hodnote 11,5 tis. €,
- rekonštrukcia kotlov K-2 a K-3 v kotolni K-12 v hodnote 30 tis. €,
- rekonštrukcia strechy MsÚ Galanta v hodnote 23,5 tis. €.

Napriek prírastku neobežného majetku v roku 2014, tento majetok tvorí v Spoločnosti dlhodobo nevýznamnú časť z celkového majetku – len niečo cez 5 %, čo je s ohľadom na charakter podnikania Spoločnosti, ekonomicky relevantná štruktúra majetku.

Opotrebovanosť strojov a zariadení je hraničná, keď na konci roka 2014 dosahuje vyše 88% a avizuje akútnu potrebu obnovy technológie v najbližších rokoch.

Celkový obežný majetok sa v roku 2014 mierne znížil - o 74 tis. € (o 1,1 %), keď oproti roku 2013 poklesli najmä tieto položky:

- pohľadávky z prijatých platieb k vyúčtovaniu – preddavkov od vlastníkov a nájomníkov bytov, ktoré sú v roku 2014 celkovo nižšie o 234 tis. €, najmä v preddavkoch na ÚK a TUV - o 105 tis. €,
- pohľadávky na príspevky vlastníkov bytov do fondu opráv a údržby v súvislosti s čerpaním úverov od ŠFRB a od komerčných bánk, poklesli medziročne len mierne – 10 tis. €. Tento vývoj signalizuje opatrnejší prístup vlastníkov bytov v roku 2014 k ďalšiemu zadlžovaniu, pričom pre komplexnú obnovu, s využitím úverov, sa v roku 2014 rozhodol iba 1 bytový dom.

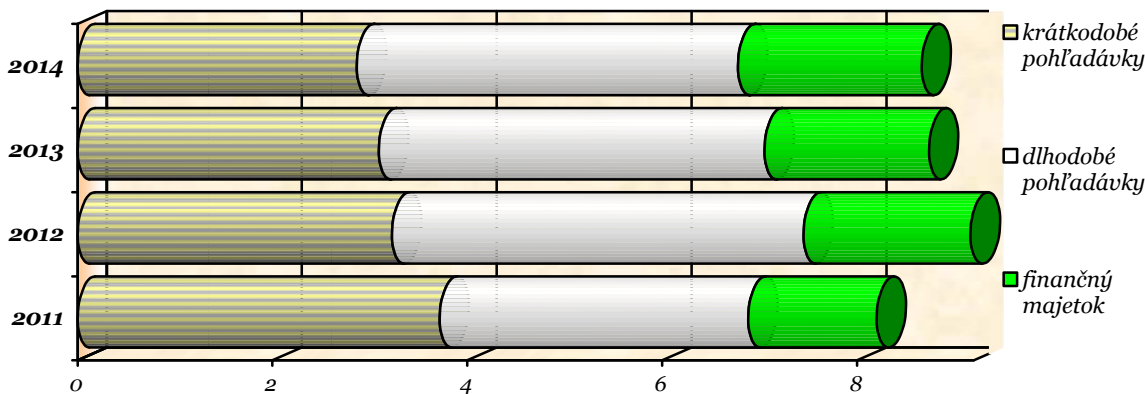
Pohľadávky z obchodného styku za nájomné nebytových priestorov a dodávky tepla a služieb v roku 2014 mierne vzrástli – na 41,3 tis. €, čo však predstavuje hodnotu iba 9 – dňovej fakturácie za tieto výnosy spoločnosti.

K pohľadávkam z obchodného styku boli v predchádzajúcich rokoch vytvorené opravné položky spolu v čiastke 29,4 tis. €.

Pokles pohľadávok v roku 2014 sa pozitívne prejavil na úrovni finančného majetku Spoločnosti, ktorý medziročne vzrástol skoro o 12 %, čo predstavuje absolútny prírastok viac ako 198 tis. €.

Celková účtovná netto hodnota majetku sa v roku 2014, oproti predchádzajúcemu roku v zásade nezmenila, čím sa stabilizoval pozitívny vývoj z roku 2013, kedy celková hodnota majetku výrazne poklesla - o 352 tis. €. Tento vývoj umožnil zrýchlenie obratu kapitálu potrebného na prevádzkovanie činnosti Spoločnosti.

Vývoj štruktúry obežného majetku (v tis. €)



Objem **finančného majetku** Spoločnosti tvorí dlhodobo viac 1/5 obežných aktív Spoločnosti, pričom tento podiel v ostatných troch rokoch rastie. Na konci roka 2014 je finančný majetok oproti roku 2013 absolútne vyšší o 198 tis. € a jeho zostatok ku koncu roka 2014 predstavuje 1 884 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 sa medziročne zvýšili o 170 tis. € a predstavujú čiastku 928 tis. €, čo je 49 % zostatkov všetkých bankových účtov Spoločnosti.

Prehľad vybraných ukazovateľov štruktúry majetku v rokoch 2012 - 2014 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2012	2013	2014	Index 2014/2013	Index 2013/2012
1	Majetok celkom netto	9 503	9 150	9 158	100,1	96,3
2a	z toho: neobežný majetok netto	329	407	490	120,4	123,7
2aa	v tom: budovy s stavby	174	249	339	136,1	143,1
2b	obežný majetok netto	9 172	8 742	8 668	99,2	95,3
2ba	v tom: finančný majetok	1 715	1 686	1 884	111,7	98,3
2bb	v tom: pohľadávky na vyúčtovanie	2 612	2 568	2 334	90,9	98,3
2bc	v tom: dlhodobé pohľadávky (z FÚ a O)	4 223	3 956	4 217	106,6	93,7
2bd	v tom: obchodné pohľadávky netto	39	36	37	102,8	92,3
3	doba obratu celkového majetku (dni)	1 485	1 457	1 598	109,7	98,1
4	doba obratu obežného majetku	1 433	1 392	1 512	108,6	97,1

Objem „vlastného“ finančného majetku Spoločnosti, na bankových účtoch na konci roka 2014 – v objeme 951 tis. €, je v relácii k jej krátkodobým záväzkom viac než dostatočný a Spoločnosť disponuje primeranou rezervou na časové výkyvy vo finančných tokoch.

V zásade nezmenený stav celkového majetku, v kontexte medziročného poklesu tržieb Spoločnosti (o 9,7%), spôsobil v roku 2014 spomalenie obrátky celkového aj obežného majetku skoro o 1/10, čo však nie je dramaticky vývoj.

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

	2012	2013	2014
Nájomné byty	56 191	50 507	49 037
Byty v osobnom vlastníctve	28 243	33 190	37 503
S P O L U	84 434	83 697	86 540

Pohľadávky za užívanie spravovaných bytov sa Spoločnosti od roku 2010 darí efektívne znižovať vďaka zvýšenej starostlivosti právneho oddelenia Spoločnosti o ich vymáhanie, ale aj z dôvodu ich odpisu. Tieto pohľadávky predstavovali na konci roka 2010 sumu vyše 111 tis. €, pričom odpis nevymožiteľných pohľadávok dosiahol za ostatné tri roky sumu vyše 34 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 2014 – spolu v obstarávacej cene **143 tis. €**, bol v roku 2014 krytý najmä vlastnými zdrojmi – ziskom a odpismi dlhodobého majetku za rok 2014, ktoré spolu predstavovali sumu 98 tis. € a nerozdeleným ziskom z roku 2013 v sume 38,8 tis. €.

Zdroje zo zníženia obežného majetku v roku 2014 - najmä pohľadávok (spolu v objeme **272 tis. €**), sa v objem 198 tis. € prejavili na prírastku finančného majetku a zvyšok týchto zdrojov sa v roku 2014 použil na zníženie bankových úverov domov, ktoré medziročne poklesli o 174 tis. €.

Celková **miera zadlženosti**, dosahujúca v rokoch 2012 - 2014 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 31.12.2014 v čiastke 2 555 tis. €) a záväzky z úverov prijatých od komerčných bank (spolu v čiastke 1 663 tis. €), sa budú splácať postupne nasledujúcich 20 rokov z budúcich príspevkov vlastníkov bytov do Fondu opráv a údržby domov,

- b) krátkodobé záväzky z prijatých preddavkov na služby (v sume 3 219 tis. € k 31.12.2014) sa v rámci ročného vyúčtovania služieb v II. štvrťroku 2015 započítajú a zaniknú.

Akútnu potrebu finančných zdrojov predstavujú iba krátkodobé prevádzkové záväzky z obchodného styku, záväzky voči zamestnancom, poisťovniam, správcovi dane a voči Mestu Galanta (ročná splátka pôžičky v sume 37,6 tis. €). Tieto krátkodobé záväzky predstavujú k 31.12.2014 čiastku spolu iba 105 tis. €, pričom Spoločnosť disponuje k 31.12.2014 likviditou na vlastných bankových účtoch (mimo účtov Fondu opráv a údržby) v sume 951,9 tis. €.

Vybrané ukazovatele štruktúry zdrojov krytia majetku v rokoch 2012 – 2014 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2012	2013	2014	Index 2014/2013	Index 2014/2012
1.	MAJETOK SPOLU	9 503	9 151	9 158	100,1	96,4
2.	v tom: finančný majetok spolu	1 715	1 686	1 884	111,7	109,8
3.	Vlastné imanie spolu	332	359	393	109,5	118,4
3a.	z toho: nerozdelený zisk minulých rokov	137	159	198	124,5	144,5
3b.	čistý zisk za účtovné obdobie	36	42	37	88,1	102,8
4.	Záväzky celkom	9 129	8 753	8 731	99,7	95,6
CZ	celková zadlženosť v % (r. 4 : r.1)	96,1	95,6	95,3	99,7	99,2
	čistá zadlženosť v tis.€ (r.4. - r. 2.)	7 414	7 067	6 847	96,9	92,3
4a.	dlhodobé záväzky spolu	2 960	2 737	2 861	104,5	96,6
4b.	krátkodobé záväzky spolu	4 238	4 146	4 157	100,3	98,1
4ba.	v tom: preddavky na ročné vyúčtovanie	3 459	3 298	3 219	97,6	93,1
4bb.	v tom: záväzky z obchodného styku	226	174	78	44,8	34,5
4c.	bankové úvery spolu	1 896	1 837	1 663	90,5	87,7
PK	Čistý pracovný kapitál	620	516	449	87,0	72,4

Vlastné zdroje (vlastné imanie) Spoločnosti kryli na konci roka 2014 len 4,3 % celkového majetku Spoločnosti, čo je však, s ohľadom na predmet podnikania Spoločnosti a štruktúru záväzkov analyzovanú v úvodnom odseku tejto strany, dostatočná úroveň samofinancovania.

Rezervy sú dlhodobo stabilné, ku koncu roka 2014 dosahujú v zásade úroveň predchádzajúcich rokov a tvoria ich najmä rezervy na dovolenky za predchádzajúci rok a rezerva na ročné odmeny.

Krátkodobé záväzky a krátkodobé úvery tvoria na konci roka 2014 viac ako 49 % všetkých záväzkov 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.

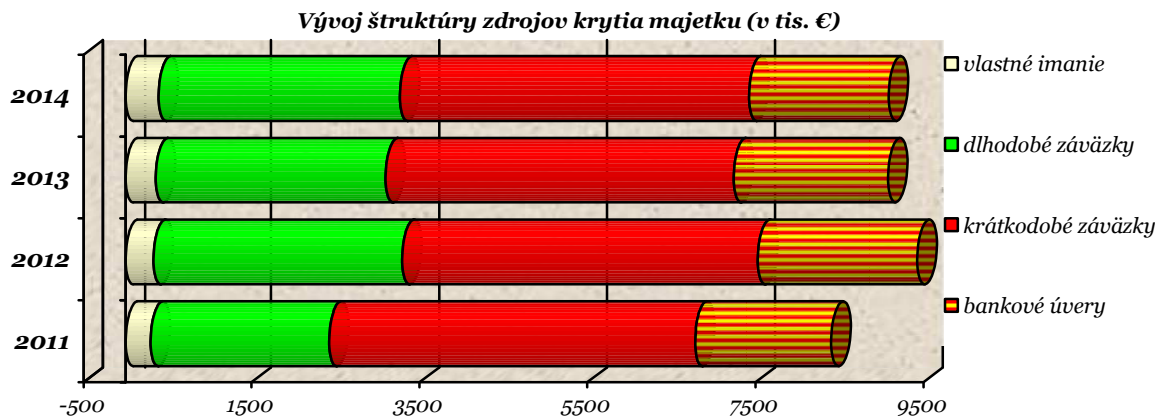
Pracovný kapitál na konci roka 2014, v absolútnej čiastke **449 tis. €**, znamená pozitívnu základňu likvidity pre udržanie solventnosti v roku 2015.

Likvidné zdroje Spoločnosti na konci roka 2014, v ktorých prevládajú krátkodobé obchodné pohľadávky a finančný majetok, prevyšujú o viac ako o 11 % sumu všetkých jej krátkodobých záväzkov a úverov splatných v roku 2015.

Zadlženosť bytových domov voči bankám a voči ŠFRB sa v ostatných dvoch rokoch mierne znížila – spolu o 201 tis. € (o 4,5 %), ale aj tak predstavuje na konci roka 2014 významný záväzok - v objeme 4 225 tis. €. Tento dlh bytových domov prezentuje temer **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.

Okrem celkovej objektívnej finančnej situácie domácnosti a jej najbližšieho očakávaného vývoja, ktorý nemusí byť pozitívny, je potrebné pri rozhodovaní o ďalšom zadlžovaní bytových domov náležite 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.

Rastúci podiel dlhodobých záväzkov, ako „príjemnejších“ zdrojov financovania (komerčné úvery a zdroje zo ŠFRB), ktorý bol v rokoch 2011 – 2012, ale najmä **klesajúci podiel krátkodobých záväzkov** na financovaní činnosti Spoločnosti, predstavujúci pozitívnu tendenciu finančného vývoja, sa v roku 2013 zastavil.

Napriek miernemu poklesu bankových úverov bytových domov v roku 2014, sa celková absolútna zadlženosť Spoločnosti v roku 2014 v zásade nezmenila.

Zárukou finančnej stability Spoločnosti v nasledujúcich obdobiach je nezvyšovanie celkovej absolútnej zadlženosti Spoločnosti a trvalé znižovanie jej krátkodobej zadlženosti.

Na dosiahnutie tohto cieľa je, počnúc rokom 2014, potrebné zabezpečiť:

- zamedziť neuváženému ďalšiemu nárastu zadlženosti bytových domov,
- napriek potrebe obnovy technológie, **limitovať investičný rozvoj** Spoločnosti - len do úrovne vlastných zdrojov, ktorými sú odpisy a zisk po zdanení,
- dosiahnuť do dvoch rokov vlastné imanie, ktoré bude 1,2 – násobkom objemu neobežného majetku Spoločnosti. Úroveň na konci roka 2014 – 0,8, je výrazne pod doporučenou úrovňou tohto limitu finančného zdravia obchodných spoločností, ktorý predstavuje koeficient 1,2.

III. Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2015

3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania

Spoločnosť očakáva rok 2015 ako obchodne a finančne zložitú obdobiu.

Očakávaný nárast vstupov pre výrobu tepla a predpokladaný pokles reálnej mzdy a pokles celkových príjmov obyvateľstva, môžu spôsobiť napätie vo finančných zdrojoch, aj keď Spoločnosť disponuje na konci roka 2014 dostatočnou rezervou v likvidite.

Obchodný priestor pre príjmy Spoločnosti z prenájmu nebytových priestorov sa objektívne nedá rozšíriť a Spoločnosť v tejto oblasti neočakáva v roku 2015 významnejšie zmeny. Napriek tomu vyvinie ďalšie úsilie na výraznejšie komerčné využitie neobsadených nebytových priestorov.

Pokles zamestnanosti Spoločnosť v roku 2015 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, možno očakávať, že aj roku 2015 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 2015

Spoločnosť zostavila pre rok 2015 finančný plán, podľa ktorého sa očakáva zisk pred zdanením v sume 24,27 tis. €, pričom predpokladá vynaložiť na svoju činnosť prvotné náklady v sume 2 224,18 tis. € a dosiahnuť výnosy spolu v sume 2 248,45 tis. €.

Najväčšou nákladovou položkou ostane naďalej nákup energií a to v sume 1 415 tis. €, z toho nákup plynu 1 377 tis.€.

Osobné náklady sa predpokladajú v roku 2015 čerpať na 38 pracovníkov v celkovej sume 353 tis.€.

Na nájomnom zaplatí Spoločnosť Mestu Galanta v roku 2015 sumu 70 tis. €.

V zmysle Dodatku č. 10 k nájomnej zmluve Spoločnosť uskutoční v roku 2015 na vlastné náklady realizáciu týchto významných akcií :

- výmena strešnej krytiny živičnej nad aulou v budove Okresného súdu Galanta, Námestie detí č. 1601 so zateplením, v predpokladanej hodnote **23 400 €** s DPH,
- rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ústredného kúrenia a rozvodu teplej vody výmenou za predizolované oceľové potrubia na sídlisku Revolučná štvrť v Galante (šachta od s. č. 971 k s. č. 973, s.č.955, s. č. 956 a s. č. 966) v predpokladanom náklade **99 280 €** bez DPH.

IV. Celkové hodnotenie rokov 2012 - 2014 a hodnotenie vývojových tendencií

- a) Spoločnosť svoju pozíciu v rozhodujúcej oblasti podnikania si trvale svojou výkonnosťou a kvalitou prác udržiava a zaraduje sa k významným spoločnostiam v odbore výroby a rozvodu tepla a v správe bytového fondu v širšom regióne.
- b) Spoločnosť dosahuje dlhodobo štandardnú efektívnosť tržieb aj kapitálu. Obchodné pohľadávky s ohrozenou splatnosťou predstavujú nevýznamnú čiastku.
- c) Finančno – ekonomická situácia Spoločnosti je trvale stabilná, Spoločnosť si dlhodobo 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. Mierne zvýšenie zadlženosti v roku 2014 nie je vážnejším rizikom, ale 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 2014

Spoločnosť dosiahla za obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2014 zisk po zdanení v sume **37 030,44 €**.

Dosiahnutý zisk za rok 2014 po zdanení navrhujem rozdeliť takto:

1. Prídela do sociálneho fondu 3 000,00 €
2. Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov – výmena výplní otvorov v nebytových obchodných priestoroch bytového domu Vajanského 909 v Galante v predpokladanej hodnote 34 030,44 €

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 31.12.2014 predstavuje sumu 197,6 tis. €.

Prídela zo zisku 2014 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 2015, má ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej činnosti.

V Galante, dňa 13. marca 2015

Vyhotovil a predkladá:

Ing. Zoltán Horváth
konateľ