



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 2013

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 2013

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 2014

- 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 2011- 2013 a hodnotenie vývojových tendencií

V. Návrh na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2013

- Prílohy:**
1. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2013
 2. Účtovná závierka k 31.12.2013

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 2013 nenastali žiadne zmeny v údajoch, ktoré sa zapisujú do Obchodného registra.

1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania

V rokoch 2011 až 2013 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 %		%	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
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 2013 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 2013 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 a jeho úplné dokončenie sa predpokladá v roku 2014.

Zo strany štátneho dozoru životného prostredia neboli Spoločnosti v rokoch 2011 - 2013 uložené žiadne sankcie.

Ukazovateľ	Zamestnanci spolu			z toho: vedúci zamestnanci		
	2011	2012	2012	2011	2012	2013
1. Priemerný počet	40	40	40	5	5	5
2. Mzdové náklady celkom v €	335 486	332 807	339 109			
3. Čerpanie sociálneho fondu v €	8 807	8 524	8 750			

Spoločnosť neuvažuje v roku 2014 s významnejšou zmenou v úrovni zamestnanosti.

1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

V Spoločnosti nenastali v období od 31.12.2013 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 2013

Spoločnosť dosiahla v roku 2013 zámer v objeme vyrobeného tepla, ktorého dodávka tvorí vyše 3/4 všetkých príjmov Spoločnosti.

Rovnako pozitívne sa oproti zámeru vyvíjala aj efektívnosť tržieb, keď zámer v zisku pred zdanením, ktorý bol 16,7 tis. €, bol prekročený a zisk pred zdanením dosiahol úroveň 52,2 tis. €.

Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku boli v roku 2013 mierne nižšie ako predpokladal zámer (o 10,4 tis. €), keď boli realizované tieto akcie:

- rekonštrukcia sekundárnych rozvodov v okruhu výmenníkovej stanice VS-2 v hodnote 69,0 tis. €,
- technické zhodnotenie výťahov vo forme opláštenia výťahovej šachty na MsÚ Galanta v hodnote 6,3 tis. €,
- rekonštrukcia strojovej časti výmenníkovej stanice VS-3 v hodnote 28,2 tis. € a
- rekonštrukcia strechy MsÚ Galanta v hodnote 23,6 tis. €.

Rok 2013 možno celkovo hodnotiť ako obchodne a ekonomicky úspešný rok.

Ukazovateľ	2011	2012	2013
Tržby z predaja vlastných výrobkov - výroby tepla (v tis.€)	1 892	1 819	1 800
Tržby z predaja služieb spolu (v tis. €)	531	516	492
Výsledok hospodárenia pred zdanením v (tis. €)	40,7	42,2	52,2
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku (v tis. €)	49	90	127

2.2. Obchodná politika Spoločnosti

Spoločnosť mala k 31.12.2013 v správe spolu 1 786 bytov v osobnom vlastníctve občanov a tiež nájomné (nepredané) byty vo vlastníctve Mesta Galanta, pričom:

- k 31.12.2011 Spoločnosť spravovala 107 nepredaných bytov,
- k 31.12.2012 Spoločnosť spravovala 106 nepredaných bytov
- k 31.12.2013 Spoločnosť spravovala 104 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 v 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 2013 oproti predchádzajúcemu roku len mierne o 2,6 % a dosiahli úroveň 294 tis. €, oproti 302 tis. € v roku 2012.

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.

Rentabilitnosť tržieb a výnosov z čistého zisku nie je v ostatných dvoch rokoch vysoká, pozitívne je však potrebné hodnotiť jej vývoj za roky 2011 – 2013, keď Spoločnosť dosiahla kladný výsledok hospodárenia.

Prehľad vybraných výnosov za roky 2011 - 2013

Ukazovateľ	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Index 2013/2012
Výroba tepla v kWh	26 583 823	25 272 204	26 424 100	104,6
Tržby z predaja tepla a služieb spolu (v €)	2 422 598	2 335 883	2 292 447	98,1
- tržby z výroby tepla	1 891 582	1 819 383	1 799 980	98,9
- tržby- údržbárske práce	45 442	45 933	32 373	70,5
- tržby za nájomné byty	27 506	25 329	24 522	96,8
- správcovský poplatok	120 473	120 503	120 563	100,0
- tržby z nájmu nebyt. priestorov a valoriz.	315 270	302 552	294 330	97,3
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením (v €)	44 749	46 069	55 173	119,8
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení (v €)	30 106	36 021	41 777	116,0
Rentabilita tržieb zo zisku po zdanení (v %)	1,24	1,54	1,82	118,2

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 2011 predstavoval hodnotu 80,9 %, v roku 2012 sa znížil na hodnotu 79,6 %, ale v roku 2013 v zrástol len o nevýznamných 2,2 %. 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 skoro 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 2011 - 2013

Ukazovateľ	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Index 2013/2012
Náklady prvotné celkom (v €)	2 419 845	2 320 308	2 272 093	97,9
- spotreba energií	1 531 644	1 482 904	1 506 952	101,6
- spotreba plynu	1 420 819	1 370 279	1 385 704	101,1
- náklady osobné	489 736	487 912	500 824	102,6
- odpisy DHM	48 795	47 249	49 213	104,2

Ukazovateľ	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Index 2013/2012
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením	44 749	46 069	55 173	119,8
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení	30 106	36 021	41 777	116,0
Rentabilita nákladov zo zisku po zdanení (v %)	1,24	1,55	1,84	118,7

2.3.3. výsledok hospodárenia a jeho štruktúra

Základ zisku Spoločnosti tvorí dlhodobý **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 2013 najmä tieto výnosy:

- výnosové úroky z omeškania v celkovej sume 2 783 €,
- tržby z predaja kovového odpadu získaného pri demontáži technológie v rámci investičných akcií v roku 2013 v čiastke 11 521 €.

Rozhodujúce položky, ktoré negatívne ovplyvnili mimoprevádzkový výsledok hospodárenia boli v roku 2013 tieto náklady:

- odpis nedobytných pohľadávok v sume 8 298 €,
- neuplatnená pomerná časť DPH v sume 8 049 €.

Tvorba opravných položiek k ohrozeným pohľadávkam z rokov 2007 – 2010 a ich odpis predstavuje za roky 2011 – 2013 spolu sumu 51 001 €.

V rokoch 2011 až 2013 odčerpávala **strata z finančnej činnosti** čiastku 10 856,- €, čo je však len niečo viac ako 7 % zisku z hospodárskej činnosti za uvedené roky.

Hlavným „zdrojom“ straty z finančnej činnosti Spoločnosti v rokoch 2011 - 2013 boli bankové poplatky a nákladové úroky, ktoré spolu dosiahli v hodnotených troch rokoch čiastku spolu 11,7 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 4,2 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 6,5 tis. €, ako previs nákladových úrokov nad výnosovými úrokmi.

Štruktúra výsledku hospodárenia (v tis.€)

Položka	2011	2012	2013	2011 až 2013
1. prevádzkový zisk	+55,4	+62,5	58,9	176,8
2. mimoprevádzkové vplyvy	-10,7	-16,4	-3,7	-30,8
3. z i s k z hospodárskej činnosti (r.1 + r.2)	+44,7	+46,1	+55,2	146,0
4. strata z finančnej činnosti	-4,0	-3,9	-2,9	-10,8
5. z i s k celkom pred zdanením (r.3 + r.4)	+40,7	+42,2	+52,2	135,1
6. daň z príjmu spolu	10,6	6,2	10,4	27,2
7. z i s k po zdanení (r.5 – r.6)	+30,1	36,0	+41,8	107,9

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 2013 zvýšil skoro o 1/4, keď hodnota obstarania neobežného majetku v roku 2013 bola o 77,9 tis. € vyššia ako jeho odpisy v roku 2013.

Rozhodujúci prírastok neobežného majetku predstavuje v roku 2013 tieto investičné akcie:

- rekonštrukcia sekundárnych rozvodov VS - 2 v sume 69 025 €,
- technické zhodnotenie strojov a zariadení vo výmenníkovej stanici VS - 3 v celkovej sume 28 202 €,
- rekonštrukcia strechy Mestského úradu v Galante v hodnote 23 575 €.

Napriek prírastku neobežného majetku v roku 2013, tento majetok tvorí v Spoločnosti dlhodobo nevýznamnú časť z celkového majetku – len niečo cez 4 %, čo je s ohľadom na charakter podnikania Spoločnosti, ekonomicky relevantná štruktúra majetku.

Opotrebovanosť strojov a zariadení sa v roku 2013 mierne znížila – o 6 %, ale aj tak je hraničná, keď na konci roka 2013 dosahuje vyše 88% a avizuje akútnu potrebu obnovy technológie v najbližších rokoch.

Celkový obežný majetok sa v roku 2013 znížil o 430 tis. € - o 4,7 %, keď oproti roku 2012 poklesli najmä tieto položky:

- pohľadávky na príspevky vlastníkov bytov do fondu opráv a údržby v súvislosti s čerpaním úverov od ŠFRB a od komerčných bánk, ktoré poklesli medziročne skoro o 206 tis. €. Prístup vlastníkov bytov k ďalšiemu zadlžovaniu bol v roku 2013 opatrnejší a pre komplexnú obnovu, s využitím úverov, sa v roku 2013 rozhodol iba 1 bytový dom.
- pohľadávky z prijatých platieb k vyúčtovaniu – preddavkov od vlastníkov a nájomníkov bytov, ktoré sú v roku 2013 nižšie najmä v preddavkoch na ÚK a TÚV - o 279 tis. €,
- pohľadávky z obchodného styku za nájomné nebytových priestorov a dodávky tepla a služieb, ktoré v roku 2013 poklesli o 46,5 tis. €.

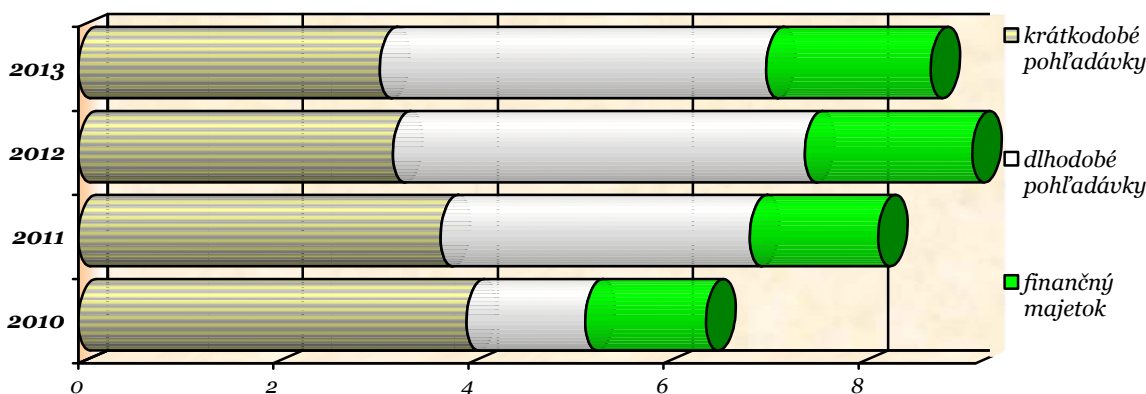
K pohľadávkam z obchodného styku boli v predchádzajúcich rokoch vytvorené opravné položky spolu v čiastke 44,1 tis. €.

Celková účtovná netto hodnota majetku sa v roku 2013, oproti predchádzajúcemu roku znížila o vyše 352 tis. €, čo je pozitívny vývoj, ktorý umožnil zrýchlenie obratu kapitálu potrebného na prevádzkovanie činnosti Spoločnosti.

Tendencia predlžovania doby obratu kapitálu do roku 2012 bola následkom „protismerného“ vývoja obežného majetku, ktorý dlhodobo výrazne rástol, pričom vývoj tržieb Spoločnosti v rokoch 2010 - 2012 v zásade objektívne stagnoval.

Spomaľovanie obrátky majetku v rokoch 2010 – 2012 však neovplyvnilo solventnosť Spoločnosti, keďže Spoločnosť dlhodobo disponuje dostatočnou okamžitou likviditou – finančným majetkom na bankových účtoch.

Vývoj štruktúry obežného majetku (v tis. €)



Objem **finančného majetku** Spoločnosti na konci roka 2013 sa oproti roku 2012 mierne znížil - o 28,9 tis. € a jeho zostatok ku koncu roka 2013 činí 1 686,3 tis.€.

Okrem zostatkov „vlastných“ bankových účtov Spoločnosti, sú v objeme finančného majetku vykázané aj účty Fondu prevádzky, údržby a opráv jednotlivých bytových domov, termínované účty domov a účty stavebného sporenia domov. Ich koncoročné zostatky sa v roku 2013 sa oproti roku 2012 zvýšili o 58,4 tis. € a predstavujú čiastku 758 tis. €, čo je 45 % zostatkov všetkých bankových účtov Spoločnosti.

Prehľad vybraných ukazovateľov štruktúry majetku v rokoch 2010 - 2013 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2011	2012	2013	Index 2013/2012	Index 2013/2011
1	Majetok celkom netto	8 497	9 503	9 150	96,3	107,7
2a	z toho: neobežný majetok netto	287	329	407	123,7	141,8
2aa	v tom: budovy s stavby	191	174	249	143,1	130,4
2b	obežný majetok netto	8 208	9 172	8 742	95,3	106,5
2ba	v tom: finančný majetok	1 317	1 715	1 686	98,3	128,0
2bb	v tom: pohľadávky na vyúčtovanie	2 634	2 612	2 568	98,3	97,5
2bc	v tom: dlhodobé pohľadávky (z FÚaO)	3 168	4 223	3 956	93,7	124,9
2bd	v tom: obchodné pohľadávky netto	113	39	36	92,3	31,9
3	doba obratu celkového majetku (dni)	1 280	1 485	1 457	98,1	113,8
4	doba obratu obežného majetku	1 236	1 433	1 392	97,1	112,6

Objem „vlastného“ finančného majetku Spoločnosti, na bankových účtoch na konci roka 2013 – v objeme 967 tis. €, je v relácii k jej krátkodobým záväzkom viac než dostatočný a Spoločnosť disponuje primeranou rezervou na časové výkyvy vo finančných tokoch.

Pokles celkového majetku v roku 2013 (o 3,7%) bol výraznejší ako bol medziročný pokles výkonov Spoločnosti, čo sa okrem zníženia celkovej zadlženosti, pozitívne prejavilo aj na miernom zrýchlení obrátky majetku v roku 2013.

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

	2011	2012	2013
Nájomné byty	54 915	56 191	50 507
Byty v osobnom vlastníctve	24 883	28 243	33 190
S P O L U	79 798	84 434	83 697

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 48 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 2013 – spolu v obstarávacej cene **127 tis. €**, bol v roku 2013 krytý najmä vlastnými zdrojmi – ziskom a odpismi dlhodobého majetku za rok 2013, ktoré spolu predstavovali sumu 91 tis. € a nerozdeleným ziskom z roku 2012 v sume 33 tis. €.

Zdroje zo zníženia obežného majetku v roku 2013 – spolu **o 430 tis. €**, ktoré boli získane najmä z poklesu pohľadávok, boli použité na najmä:

- na zníženie dlhodobých záväzkov, ktoré medziročne poklesli o 223 tis. €, z čoho pokles záväzkov voči ŠFRB predstavuje 134 tis. € a pôžička od mesta Galanta sa medziročne znížila o 24 tis. €,
- na zníženie bankových úverov domov, ktoré medziročne poklesli o 59 tis. € a
- na zníženie krátkodobých záväzkov – o 93 tis. €.

Celková **miera zadlženosti**, dosahujúca v rokoch 2011 - 2013 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 31.12.2013 v čiastke 2 389 tis. €) a záväzky z úverov prijatých od komerčných bank (spolu v čiastke 1 837 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 3 298 tis. € k 31.12.2013) sa v rámci ročného vyúčtovania služieb v II. štvrťroku 2014 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 24 tis. €). Tieto krátkodobé záväzky predstavujú k 31.12.2013 čiastku spolu iba 316 tis. €, pričom Spoločnosť disponuje k 31.12.2013 likviditou na vlastných bankových účtoch (mimo účtov Fondu opráv a údržby) v sume 924 tis. €.

Vybrané ukazovatele štruktúry zdrojov krytia majetku v rokoch 2011 – 2013 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2011	2012	2013	Index 2013/2012	Index 2013/2011
1.	MAJETOK SPOLU	8 497	9 503	9 151	96,3	107,7
2.	v tom: finančný majetok spolu	1 317	1 715	1 686	98,3	128,0
3.	Vlastné imanie spolu	299	332	359	108,1	120,1
3a.	z toho: nerozdelený zisk minulých rokov	110	137	159	116,1	144,6
3b.	čistý zisk za účtovné obdobie	30	36	42	116,7	140,0
4.	Záväzky celkom	8 141	9 129	8 753	95,9	107,5
CZ	celková zadlženosť v % (r. 4 : r.1)	95,8	96,1	95,6	99,5	99,8
	čistá zadlženosť v tis.€ (r.4. - r.2.)	6 824	7 414	7 067	95,3	103,6
4a.	dlhodobé záväzky spolu	2 126	2 960	2 737	92,5	128,7
4b.	krátkodobé záväzky spolu	4 357	4 238	4 146	97,8	95,2
4ba.	v tom: preddavky na ročné vyúčtovanie	3 264	3 459	3 298	95,3	101,0
4bb.	v tom: záväzky z obchodného styku	241	226	174	77,0	72,2
4c.	bankové úvery spolu	1 622	1 896	1 837	96,9	113,2
PK	Čistý pracovný kapitál	598	620	516	83,2	86,3

Vlastné zdroje (vlastné imanie) Spoločnosti kryli na konci roka 2013 len 3,9 % 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 2013 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 2013 viac ako 47 % všetkých záväzkov Spoločnosti, pričom tieto cudzie zdroje financovania medziročne pozitívne výrazne poklesli - o 92 tis. €.

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.

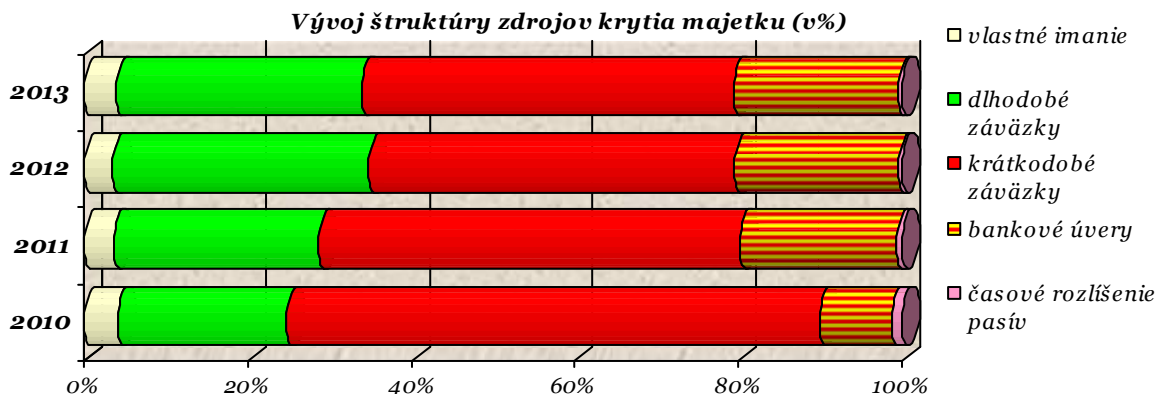
Pracovný kapitál na konci roka 2013, v absolútnej čiastke **516 tis. €**, znamená pozitívnu základňu likvidity pre udržanie solventnosti v roku 2014.

Likvidné zdroje Spoločnosti na konci roka 2013, v ktorých prevládajú krátkodobé obchodné pohľadávky a finančný majetok, prevyšujú o viac ako o 12 % sumu všetkých jej krátkodobých záväzkov a úverov splatných v roku 2014.

Zadlženosť domov **voči bankám a voči ŠFRB** sa v roku 2013 medziročne mierne znížila - o 194 tis. € (o 4,4 %) a predstavuje na konci roka 2013 celkovú sumu 4 226 tis. €. Táto suma prezentuje viac ako **5 – násobok** ročných príspevkov domov do Fondu opráv a údržby.

Napriek tomu, že úroveň zadlženosti domov sa v roku 2013 mierne znížila a s ohľadom na objektívnu skutočnosť, 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 všeobecnej finančnej situácie domácnosti a jej najbližší očakávaný vývoj, ktorý nemusí byť pozitívny, je potrebné 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 je síce nízky, ale je dlhodobo je stabilný.

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

Zárukou finančnej stability 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:

- a) zamedziť neuváženému nárastu úverovej zadlženosti domov a
- b) napriek potrebe obnovy technológie regulovať investičný rozvoj Spoločnosti len do úrovne vlastných zdrojov, ktorými sú odpisy a zisk po zdanení.

III. Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2014

3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania

Spoločnosť očakáva rok 2014 ako obchodne a finančné zložité obdobie.

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 2013 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 2014 významnejšie zmeny. Napriek tomu vyvinie ďalšie úsilie na výraznejšie komerčné využitie neobsadených nebytových priestorov.

Pokles zamestnanosti Spoločnosť v roku 2014 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 2014 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 2014

Spoločnosť zostavila pre rok 2014 finančný plán, podľa ktorého sa očakáva zisk pred zdanením v sume 19,0 tis. €, pričom predpokladá vynaložiť na svoju činnosť prvotné náklady v sume 2 340,9 tis.€ a dosiahnuť výnosy spolu v sume 2 359,9 tis. €.

Najväčšou nákladovou položkou ostane naďalej nákup energií a to v sume 1 558 tis. €, z toho nákup plynu 1 438 tis.€.

Osobné náklady sa predpokladajú v roku 2014 čerpať na 40 pracovníkov v celkovej sume 526,5 tis.€.

Na nájomnom zaplatí Spoločnosť Mestu Galanta v roku 2013 sumu 10 tis. €.

V zmysle Dodatku č. 9 k nájomnej zmluve Spoločnosť uskutoční v roku 2014 na vlastné náklady realizáciu týchto významných akcií (v celkovej hodnote 104 tis. €):

- čiastočnú rekonštrukciu rozvodov tepla a teplej úžitkovej vody na sídlisku JAS v hodnote 70 tis. €,
- rekonštrukciu strešnej krytina budove Mestského úradu v Galante so zateplením – časť nad zasadacou miestnosťou a garážami v hodnote 30 tis. €,
- opravu osvetlenia na chodbách v šesťpodlažnej časti administratívnej budovy Mestského úradu v Galante v hodnote 4 tis. €.

Okrem akcií podľa Dodatku č. 9 k nájomnej zmluve budú realizované našou spoločnosťou ďalšie investície v nasledovnom rozsahu:

- čiastočná rekonštrukcia rozvodov tepla a teplej úžitkovej vody na úseku Revolučná štvrť v hodnote 90 tis. €,
- čiastočná rekonštrukcia rozvodov tepla a teplej úžitkovej vody na úseku Nová doba 920 a 921, prepojenie bytového domu Nová doba 920 na výmenníkovú stanicu VS-1 (doteraz napojený na výmenníkovú stanicu VS-2) v hodnote 28,5 tis. €.

IV. Celkové hodnotenie rokov 2011 - 2013 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 povest' seriózneho obchodného partnera a v lehote plní aj svoje daňové a odvodové povinnosti a spláca úvery a prijaté pôžičky podľa uzavretých zmlúv.
- d) úroveň zadlženosti Spoločnosti dosahuje doporučené hodnoty kritérií finančného riadenia v odbore podnikania. Mierne zvýšenie zadlženosti v roku 2013 nie je vážnejším rizikom.
- 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 2013

Spoločnosť dosiahla za obdobie od 01.01.2013 do 31.12.2013 zisk po zdanení v sume **41 777,28 €**.

Dosiahnutý zisk za rok 2013 po zdanení navrhujem rozdeliť takto:

1. Prídela do sociálneho fondu 3 000,00 €
2. Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov –
Investičná akcia čiastočná rekonštrukcia rozvodov tepla a teplej úžitkovej vody
Revolučná štvrť, sídl. Nová doba č. 920 a 921, prepojenie bytového domu č. 920 na
výmenníkovú stanicu VS-I 38 777,28 €

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 31.12.2013 predstavuje sumu 66 630,47 €.

Prídela zo zisku 2013 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 2014, má ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej činnosti.

Galante, 12. marca 2014

Vyhotovil a predkladá:

Ing. Zoltán Horváth

konateľ