



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 2012

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 2012

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 2013

- 3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania
- 3.2. Významné riziká a neistoty
- 3.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2013

IV. Celkové hodnotenie rokov 2010 - 2012 a hodnotenie vývojových tendencií

V. Návrh na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2012

- Prílohy:**
1. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2012
 2. Účtovná závierka k 31.12.2012

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 2012 nenastali žiadne zmeny v údajoch, ktoré sa zapisujú do Obchodného registra.

V roku 2012 bola vykonaná zmena Zakladateľskej listiny o založení spoločnosti zo dňa 17.11.1997 a to v časti týkajúcej sa tvorby rezervného fondu. Nové znenie tejto časti Zakladateľskej listiny určilo limit výšky rezervného fondu, tvoreného z čistého zisku Spoločnosti, a to do výšky 100 % základného imania. Zmena Zakladateľskej listiny bola schválená na Valnom zhromaždení Spoločnosti dňa 24.4.2012. Do Zbierky listín Obchodného registra bola uvedená zmena uložená dňa 16.5.2012.

1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania

V rokoch 2010 až 2012 Spoločnosť vykonávala tieto rozhodujúce činnosti:

- výroba a rozvod tepla,
- sprostredkovanie nákupu a predaja nehnuteľností,
- sprostredkovanie služieb súvisiacich s prevádzkou bytov a nebytových priestorov,
- 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 %		%	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
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 2012 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 2012 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 nevlasťní 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 2013.

Zo strany štátneho dozoru životného prostredia neboli Spoločnosti v rokoch 2010 - 2012 uložené žiadne sankcie.

Ukazovateľ	Zamestnanci spolu			z toho: vedúci zamestnanci		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
1. Priemerný počet	40	40	40	5	5	5
2. Mzdové náklady celkom v €	329 084	335 486	332 807			
3. Čerpanie sociálneho fondu v €	9 214	8 807	8 524			

Spoločnosť neuvažuje v roku 2013 s významnejšou zmenou v úrovni zamestnanosti.

1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

V Spoločnosti nenastali v období od 31.12.2012 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 2012

Spoločnosť dosiahla v roku 2012 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 15 tis. €, bol prekročený a zisk pred zdanením dosiahol úroveň 42,2 tis. €.

Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku boli dodržané, keď bolo vykonané technické zhodnotenie výmenníkovej stanice VS-2 v celkovej sume 31 737 € a tiež technické zhodnotenie výťahov v budove Mestského úradu v Galante v hodnote 58 000 €.

Rok 2012 možno celkovo hodnotiť ako obchodne a ekonomicky úspešný rok.

Ukazovateľ	2010	2011	2012
Tržby z predaja vlastných výrobkov - výroby tepla (v tis.€)	1 871	1 892	1 819
Tržby z predaja služieb spolu (v tis. €)	545	531	516
Výsledok hospodárenia pred zdanením v (tis. €)	88,0	40,7	42,2
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku (v tis. €)	39	49	90

2.2. Obchodná politika Spoločnosti

Spoločnosť mala k 31.12.2012 v správe spolu 1 786 bytov v osobnom vlastníctve občanov a tiež nájomné (nepredané) byty vo vlastníctve Mesta Galanta, pričom:

- k 31.12.2010 Spoločnosť spravovala 109 nepredaných bytov,
- k 31.12.2011 Spoločnosť spravovala 107 nepredaných bytov
- k 31.12.2012 Spoločnosť spravovala 106 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.

Ďalšie rozširovanie obchodného priestoru pre dodávky tepla nie je objektívne možné keďže bytová výstavba v meste stagnuje a prevádzkovatelia novopostavených nebytových priestorov uprednostňujú lokálne kotolne pred nákupom tepla z centrálnej výroby.

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 dlhodobu 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 2012 oproti predchádzajúcemu roku len mierne o 4 % a dosiahli úroveň 302 tis. €, oproti 315 tis. € v roku 2011.

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.

Rentabilnosť tržieb a výnosov z čistého zisku nie je v ostatných dvoch rokoch vysoká, pozitívne je však potrebné hodnotiť jej vývoj za roky 2010 – 2012, keď Spoločnosť dosiahla kladný výsledok hospodárenia.

Prehľad vybraných výnosov za roky 2010 - 2012

Ukazovateľ	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012	Index 2012/2011
Výroba tepla v kWh	30 475 244	26 583 823	25 272 204	95,07
Tržby z predaja tepla a služieb spolu (v €)	2 416 100	2 422 598	2 335 883	96,42
- tržby z výroby tepla	1 870 841	1 891 582	1 819 383	96,18
- tržby- údržbárske práce	65 340	45 442	45 933	101,08
- tržby za nájomné byty	30 286	27 506	25 329	92,09
- správcovský poplatok	121 184	120 473	120 503	100,02
- tržby z nájmu nebyt. priestorov a valoriz.	307 180	315 270	302 552	95,97
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením (v €)	97 539	44 749	46 069	102,95
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení (v €)	66 920	30 106	36 021	119,65
Rentabilita tržieb zo zisku po zdanení (v %)	2,77	1,24	1,54	124,19

2.3.2. vývoj štruktúry nákladov a ich efektívnosti

Rozhodujúcu položku nákladov Spoločnosti predstavujú výdavky na nákup zemného plynu pre výrobu tepla, ktorý tvorí dlhodobu okolo 58 % všetkých nákladov Spoločnosti.

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 2010 predstavoval hodnotu 78,4 %, v roku 2011 sa zvýšil na hodnotu 80,9 %, ale v roku 2012 v zrástol len o nevýznamných 0,6 %. 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 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 2010 - 2012

Ukazovateľ	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012	Index 2012/2011
Náklady prvotné celkom (v €)	2 400 014	2 419 845	2 320 308	95,89
- spotreba energií	1 466 920	1 531 644	1 482 904	96,82
- spotreba plynu	1 354 456	1 420 819	1 370 279	96,44
- náklady osobné	477 733	489 736	487 912	99,63
- odpisy DHM	88 436	48 795	47 249	96,83
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením	97 539	44 749	46 069	102,95
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení	66 920	30 106	36 021	119,65
Rentabilita nákladov zo zisku po zdanení (v %)	2,79	1,24	1,55	125,00

Výrazný pokles odpisov v roku 2011 – medziročne o viac ako o 1/2 pokračoval aj v roku 2012 a je následkom obmedzených finančných zdrojov na významnejšie rozvojové investície do technológií v ostatných troch rokoch.

2.3.3. výsledok hospodárenia a jeho štruktúra

Základ zisku Spoločnosti tvorí dlhodobu **prevádzkový zisk**, ktorý je korigovaný tzv. mimo prevádzkovými vplyvmi (výsledok z predaja majetku, odpis pohľadávok a tvorba opravných položiek a ostatné náklady na hospodársku činnosť).

Pozitívnymi mimoprevádzkovými vplyvmi boli v rokoch 2010 - 2012 najmä tieto výnosy:

- výnosové úroky z omeškania v celkovej sume 12 290 €,
- zisk z predaja materiálu a dlhodobého majetku, ktorý dosiahol spolu čiastku 766 €.

Rozhodujúce položky, ktoré negatívne ovplyvnili mimoprevádzkový výsledok hospodárenia boli v rokoch 2010 - 2012 tieto náklady:

- odpis nedobytných pohľadávok a tvorba opravných položiek k ohrozeným pohľadávkam z rokov 2006 - 2009, spolu v sume 82 960,- €, čo je viac, ako čistý zisk dosiahnutý v ostatných dvoch rokoch.

V rokoch 2010 až 2012 odčerpávala **strata z finančnej činnosti** čiastku 17 432 €, čo je však len niečo viac ako 9 % zisku z hospodárskej činnosti za uvedené roky.

Hlavným „zdrojom“ straty z finančnej činnosti Spoločnosti v rokoch 2010 - 2012 boli náklady na poistenie majetku a bankové poplatky, ktoré spolu dosiahli v hodnotených troch rokoch čiastku spolu 12,0 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 (spolu 5,2 tis. €) a sú čiastočne kompenzované kreditnými úrokmi z voľných prostriedkov na účte.

Celkové saldo úrokov je za ostatné tri roky v čiastke 5,4 tis. €, ako previs nákladových úrokov nad výnosovými úrokmi.

Štruktúra výsledku hospodárenia (v tis.€)

Položka	2010	2011	2012	2010 až 2012
1. prevádzkový zisk	+140,2	+55,4	+62,1	+257,7
2. mimoprevádzkové vplyvy	-42,7	-10,7	-16,0	-69,4
3. z i s k z hospodárskej činnosti (r.1 + r.2)	+97,5	+44,7	+46,1	188,3
4. strata z finančnej činnosti	-9,5	-4,0	-3,9	-17,4
5. z i s k celkom pred zdanením (r.3 + r.4)	+88,0	+40,7	+42,2	+170,9
6. daň z príjmu spolu	21,1	10,6	6,2	37,9
7. z i s k po zdanení (r.5 - r.6)	+66,9	30,1	+36,0	+133,0

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 sa v roku 2012 mierne zvýšil, keď hodnota obstarania neobežného majetku v roku 2012 bola o 42,5 tis. € vyššia ako jeho odpisy v roku 2012. Rozhodujúci prírastok neobežného majetku predstavuje v roku 2012 technické zhodnotenia strojov a zariadení vo výmenníkovej stanici VS-2 v sume 31 737 € a výťahov v budove Mestského úradu v Galante v sume 58 000 €.

Neobežný majetok tvorí v Spoločnosti dlhodobo nevýznamnú časť z celkového majetku – len niečo cez 3 %, čo je s ohľadom na charakter podnikania Spoločnosti, ekonomicky logické.

Opotrebovanosť strojov a zariadení sa v roku 2012 mierne znížila – o 6 %, ale aj tak je hraničná, keď na konci roka 2012 dosahuje 89% a avizuje akútnu potrebu obnovy technológie v najbližších dvoch rokoch.

Obežný majetok sa v roku 2012 opätovne zvýšil najmä v položke pohľadávok na príspevky do fondu opráv a údržby domov – o viac ako o 712 tis. € (skoro o 1/5). Nárast týchto pohľadávok súvisí s rozhodnutím majiteľov spravovaných domov prijať od roku 2010 úvery od komerčných bánk (spolu od roku 2010 v čiastke 2 001 tis. €) a tiež čerpať návratné zdroje zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) – spolu za roky 2010 - 2012 v čiastke 2 780 tis. €.

Obchodné pohľadávky - za dodávky tepla a služieb v roku 2012 pozitívne poklesli o viac ako o 1/2 a na konci roka 2012 predstavujú hodnotu len 14 dňovej fakturácie dodávok tepla a služieb.

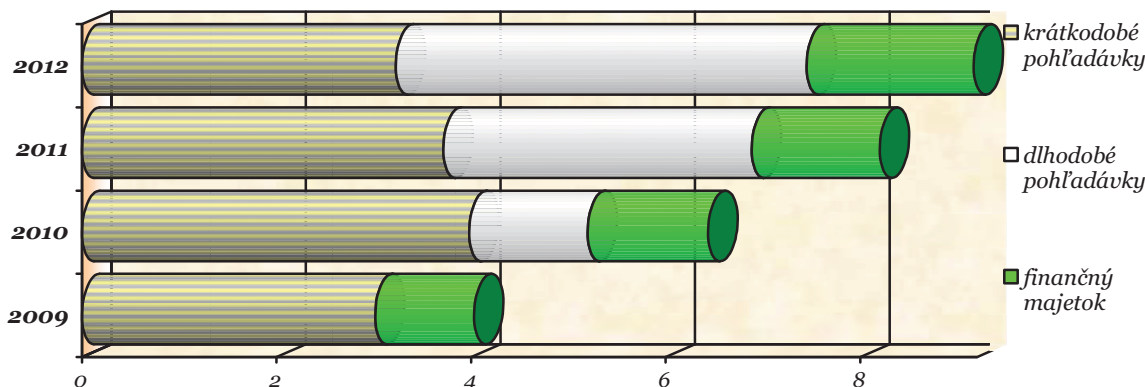
K pohľadávkam z obchodného styku boli v predchádzajúcich rokoch a v roku 2012 vytvorené opravné položky v čiastke 44,1 tis. €, čo je suma len 8 dňovej fakturácie.

Celková hodnota majetku sa v roku 2012, oproti predchádzajúcemu roku zvýšila temer o 12 % - absolútne o viac ako - o 1 006 tis. €, čo spôsobilo ďalšie spomalenie „rýchlosti“ kapitálu potrebného na prevádzkovanie činnosti Spoločnosti.

Tendencia predlžovania doby obratu kapitálu v ostatných troch rokoch je následkom „protismerného“ vývoja obežného majetku, ktorý dlhodobo výrazne rastie, pričom vývoj tržieb Spoločnosti v rokoch 2010 - 2012 v zásade objektívne stagnuje.

Spomaľovanie obrátky majetku však neovplyvňuje solventnosť Spoločnosti, keďže Spoločnosť dlhodobo disponuje dostatočnou okamžitou likviditou – finančným majetkom na bankových účtoch.

Vývoj štruktúry obežného majetku (v tis. €)



Objem **finančného majetku** Spoločnosti v ostatných troch rokoch trvale rastie a na konci roka 2012 je o 398 tis. € vyšší ako pred rokom. Predstavuje to medziročný prírastok finančného majetku o viac ako 30%, čo je v kontexte všeobecne rastúcej insolventnosti nadštandardný vývoj. Prírastok finančného majetku v roku 2012

len na bežnom účte Spoločnosti predstavuje 361 tis. €, pričom suma prijatých preddavkov na ÚK a TÚV a na služby sa medziročne zvýšila iba o 194 tis. €. Okrem zostatkov „vlastných“ bankových účtov Spoločnosti, sú v objeme finančného majetku vykázané aj účty Fondu opráv a údržby. Ich koncoročné zostatky sa v roku 2012 v zásade nezmenili a predstavujú čiastku 664 tis. €, čo je v zásade niečo viac ako 1/3 zostatkov všetkých bankových účtov Spoločnosti.

Prehľad vybraných ukazovateľov štruktúry majetku v rokoch 2010 - 2012 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2010	2011	2012	Index 2012/2011	Index 2012/2010
1	Majetok celkom netto (v tis. €)	6 735	8 497	9 503	111,84	141,10
2a	z toho: neobežný majetok netto	294	287	329	114,63	111,90
2aa	v tom: budovy s stavby	208	191	174	91,10	83,65
2b	obežný majetok netto	6 441	8 208	9 172	111,74	142,40
2ba	v tom: finančný majetok	1 236	1 317	1 715	130,22	138,75
2bb	v tom: pohľadávky na vyúčtovanie	2 627	2 634	2 612	99,16	99,43
2bc	v tom: dlhodobé pohľadávky (z FOaÚ)	1 220	3 168	4 223	133,30	346,2
2bd	v tom: obchodné pohľadávky netto	90	113	39	34,51	43,33
3	doba obratu celkového majetku (dni)	1 017	1 280	1 485	116,02	146,02
4	doba obratu obežného majetku	973	1 236	1 433	115,94	147,28

Objem „vlastného“ finančného majetku Spoločnosti, na bankových účtoch na konci roka 2012 – v objeme 995 tis. €, je v relácii k jej krátkodobým záväzkom viac než dostatočný a Spoločnosť disponuje primeranou rezervou na časové výkyvy vo finančných tokoch.

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

	2010	2011	2012
Nájomné byty	53 306	54 915	56 191
Byty v osobnom vlastníctve	27 587	24 883	28 243
SPOLU	80 893	79 798	84 434

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 2009 sumu vyše 124 tis. €, pričom odpis nevymožiteľných pohľadávok dosiahol za ostatné tri roky sumu vyše 83 tis. € a bol každoročne schválený Valným zhromaždením na základe odporúčania Dozornej rady Spoločnosti.

2.4.2. vývoj štruktúry zdrojov krytia majetku a zadlženosti

Medziročný nárast hodnoty celkového majetku v roku 2012 – o 1 006 tis. €, mal vplyv aj na zmenu štruktúry zdrojov krytia majetku na konci roka 2012.

Prírastok neobežného majetku v roku 2012 – spolu v obstarávacej cene 90 tis. €, bol v roku 2012 v zásade krytý vlastnými zdrojmi – ziskom a odpismi dlhodobého majetku, ktoré spolu predstavovali sumu 83 tis. €.

Prírastok obežného majetku v roku 2012 – spolu o 964 tis. €, bol popri prírastku finančného majetku (v sume 398 tis. €), vyvolaný nárastom dlhodobých pohľadávok na príspevky do Fondu opráv a údržby, ktoré sa v roku 2012 zvýšili o **1 055 tis. €**.

Prírastok týchto pohľadávok bol v roku 2012 relevantne krytý z nárastu dlhodobých cudzích zdrojov financovania, a to najmä:

- z prírastku dlhodobých komerčných úverov poskytnutých FOaÚ sumou 269 tis. € a
- z nárastu úveru zo ŠFRB poskytnutých FOaÚ sumou 426 tis. €.

V ostávajúcej sume – 360 tis. €, sa na krytie prírastku týchto dlhodobých pohľadávok použili zdroje získané zo zníženia krátkodobých pohľadávok, ktoré v roku 2012 celkove poklesli o 489 tis. €.

Celková miera zadlženosti, dosahujúca v rokoch 2010 - 2012 v priemere okolo 96 %, sa javí na prvý pohľad ako kritická, ale je potrebné hodnotiť ju v kontexte skutočnosti, že:

- a) záväzky z úverov od ŠFRB (spolu v čiastke 2 529 tis. €) sa budú splácať postupne nasledujúcich 20 rokov z budúcich príspevkov vlastníkov bytov do Fondu opráv a údržby domov,
- b) záväzky z úverov prijatých od komerčných bank (spolu v čiastke 1 896 tis. €) sa budú splácať postupne počas 20 nasledujúcich rokov z budúcich príspevkov vlastníkov bytov do Fondu opráv a údržby domov,
- c) krátkodobé záväzky z prijatých preddavkov na služby (v sume 3 459 tis. € k 31.12.2012) sa v rámci ročného vyúčtovania služieb v II. štvrtroku 2013 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 31.12.2012 čiastku spolu iba 226 tis. €, pričom Spoločnosť disponuje k 31.12.2012 likviditou na vlastných bankových účtoch (mimo účtov Fondu opráv a údržby) v sume 995 tis. €.

Vybrané ukazovatele štruktúry zdrojov krytia majetku v rokoch 2010 – 2012 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2010	2011	2012	Index 2012/2011	Index 2012/2010
1.	MAJETOK SPOLU	6 735	8 497	9 503	111,84	141,10
2.	v tom: finančný majetok spolu	1236	1 317	1 715	130,22	138,75
3.	Vlastné imanie spolu	272	299	332	111,04	122,06
3a.	z toho: nerozdelený zisk minulých rokov	50	110	137	124,54	274,00
3b.	čistý zisk za účtovné obdobie	67	30	36	120,00	53,73
4.	Záväzky celkom	6 380	8 141	9 129	112,14	143,09
CZ	celková zadlženosť v % (r. 4 : r.1)	94,7	95,8	96,1	100,31	101,48
	čistá zadlženosť v tis.€ (r.4. - r. 2.)	5 144	6 824	7 414	108,65	144,13
4a.	dlhodobé záväzky spolu	1 385	2 126	2 960	139,23	213,72
4b.	krátkodobé záväzky spolu	4 376	4 357	4 238	97,27	96,85
4ba.	v tom: preddavky na ročné vyúčtovanie	3 107	3 264	3 459	105,97	111,33
4bb.	v tom: záväzky z obchodného styku	481	241	226	93,78	46,98
4c.	bankové úvery spolu	588	1 622	1 896	116,89	322,45
PK	Čistý pracovný kapitál	778	598	620	103,68	79,69

Vlastné zdroje (vlastné imanie) Spoločnosti kryli na konci roka 2012 len 3,5 % celkového majetku Spoločnosti, čo je však, sohľadom na predmet podnikania Spoločnosti a štruktúru záväzkov analyzovanú v úvodnom odseku tejto strany, dostatočná úroveň samofinancovania.

Rezervy sú dlhodobo stabilné, ku koncu roka 2012 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 2012 viac ako 41 % všetkých záväzkov Spoločnosti, pričom tieto cudzie zdroje financovania medziročne pozitívne výrazne poklesli - o viac ako o 13 %.

Vývoj krátkodobých záväzkov je objektívnejšie hodnotiť vo vzťahu k vývoju výšky relevantných likvidných aktív, ktorými Spoločnosť disponuje na úhradu týchto

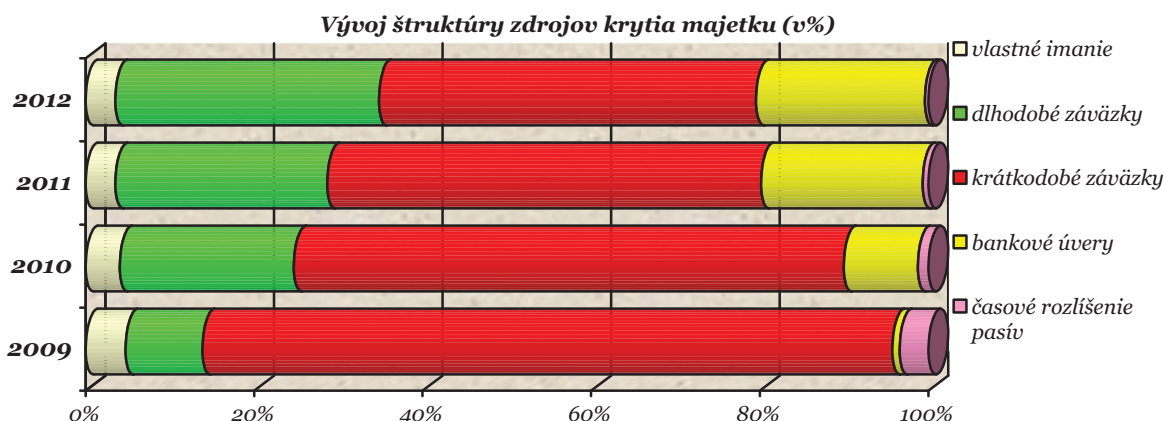
záväzkov. Týmto objektívnejším ukazovateľom hodnotenia zníženia zadlženosti je tzv. **čistý pracovný kapitál**.

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 roku 2012, v absolútnej čiastke **620 tis. €**, znamená pozitívnu základňu likvidity pre rok 2013.

Likvidné zdroje Spoločnosti na konci roka 2012, v ktorých prevládajú krátkodobé obchodné pohľadávky a finančný majetok, prevyšujú o viac ako o 14 % sumu všetkých jej krátkodobých záväzkov a úverov splatných v roku 2013.

Zadlženosť domov **voči bankám a voči ŠFRB** predstavuje na konci roka 2012 celkovú sumu 4 422 tis. €, čo prezentuje skoro **6 – násobok** ročných príspevkov do Fondu opráv a údržby. Napriek tomu, že záväzky voči bankám, resp. voči ŠFRB sa budú splácať rovnomerne v najbližších 20 – tich rokoch, malo by sa tempo ďalšieho zadlžovania domov zmierniť, aj s ohľadom na celkovú všeobecnú finančnú situáciu domácnosti a jej najbližší očakávaný vývoj.



Podiel vlastného imania na celkových zdrojoch krytia majetku je síce nízky, ale dlhodobo je stabilný. Rastúci podiel **dlhodobých cudzích zdrojov financovania** (komerčné úvery a zdroje zo ŠFRB), ale najmä **klesajúci podiel krátkodobých záväzkov** na financovaní činnosti Spoločnosti v ostatných troch rokoch, predstavujú pozitívnu tendenciu finančného vývoja a sú zárukou finančnej stability aj v nasledujúcich obdobiach.

Súčasný priaznivý stav finančného zdravia Spoločnosti by mohol výraznejšie narušiť len neuvážený nárast úverovej zadlženosti domov a neprímeraný investičný rozvoj, čo sa však, napriek potrebe obnovy technológie, nepredpokladá.

III. Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2013

3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania

Spoločnosť očakáva rok 2013 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 roku 2012 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 2013 významnejšie zmeny. Napriek tomu vyvinie ďalšie úsilie na výraznejšie komerčné využitie neobsadených nebytových priestorov.

Pokles zamestnanosti Spoločnosť v roku 2013 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 2013 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 2013

Spoločnosť zostavila pre rok 2013 finančný plán, podľa ktorého sa očakáva zisk pred zdanením v sume 20,7 tis. €, pričom predpokladá vynaložiť na svoju činnosť prvotné náklady v sume 2 473,2 tis.€ a dosiahnuť výnosy spolu v sume 2 493,9 tis.€.

Najväčšou nákladovou položkou ostane naďalej nákup energií a to v sume 1 610,2 tis.€, z toho nákup plynu 1 492,5 tis.€.

Osobné náklady sa predpokladajú v roku 2013 čerpať na 40 pracovníkov v celkovej sume 524,7 tis.€.

Na nájomnom zaplatí Spoločnosť Mestu Galanta v roku 2013 sumu 65 tis. €.

V zmysle Dodatku č.8a k nájomnej zmluve Spoločnosť uskutoční v roku 2013 na vlastné náklady realizáciu týchto významných akcií (v celkovej hodnote 137,5 tis. €):

- II. etapu rekonštrukcie dvoch výťahov – opláštenie výťahovej šachty v budove na Mierovom námestí č. 940/1 v predpokladanej hodnote 15 000,- € vrátane DPH,
- výmenu strešnej krytiny živičnej bez zateplenia na šesťpodlažnej časti budovy na Mierovom námestí č. 940/1 v predpokladanej hodnote 24 800,- € vrátane DPH,
- výmenu strešnej krytiny živičnej so zateplením nad prízemnou časťou budovy na Mierovom námestí č. 940/1 v predpokladanej hodnote 7 700,- € vrátane DPH,
- čiastočná výmena sekundárnych rozvodov ústredného kúrenia a rozvodu teplej vody predizolovaným oceľovým potrubím na okruhu VS-2 rozvod na trase ul. Z. Kodálya – sídl. Zornička v dĺžke 120 m v predpokladanej hodnote 76 800,- € vrátane DPH a rozvod na trase sídl. JAS s.č. 932 – s.č. 934 v dĺžke 36 m v predpokladanej hodnote 13 200,- € vrátane DPH.

IV. Celkové hodnotenie rokov 2010 - 2012 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 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 zadlženosti Spoločnosti dosahuje doporučené hodnoty kritérií finančného riadenia v odbore podnikania. Mierne zvýšenie zadlženosti v roku 2012 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 2012

Spoločnosť dosiahla za obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2012 zisk po zdanení v sume **36 020,62 €**.

Dosiahnutý zisk za rok 2012 po zdanení navrhujem rozdeliť takto:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Prídelenie do sociálneho fondu | 3 000,00 € |
| 2. Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov –
Investičná akcia rekonštrukcia VS-3 | 33 020,62 € |

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 31.12.2012 predstavuje sumu 110 156 €.

Prídelenie zo zisku 2012 do rezervného fondu nie je potrebné 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 2013, má ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej činnosti.

Galante, 12. marca 2013

Vyhotovil a predkladá:

Ing. Zoltán Horváth

konateľ