



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 2011

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 2011
- 2.2. Obchodná politika spoločnosti
- 2.3. Vývoj výkonnosti a efektívnosti hospodárenia
 - 2.3.1. vývoj výkonnosti a jej rentability
 - 2.3.2. vývoj efektívnosti nákladov
 - 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 2012

- 3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania
- 3.2. Významné riziká a neistoty
- 3.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2012

IV. Celkové hodnotenie rokov 2009 - 2011 a hodnotenie vývojových tendencií

V. Návrh na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2011

- Prílohy:**
1. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2011
 2. Účtovná závierka k 31.12.2011

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 bola zapísaná 30.1.1998. (Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel s.r.o., vložka č. 10872/T).

V roku 2011 nastali zmeny v údajoch, ktoré sa zapisujú do Obchodného registra a to v zložení Dozornej rady. Podrobnejšie údaje sú v ods. 1.3. písm. b).

1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania

V rokoch 2009 až 2011 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 %		%	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
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
Peter Závodský	Dozorná rada	Predseda DR, do 28.2.2011
PaedDr. Peter Černý		Predseda DR, od 1.3.2011
Ing. Peter Kolek		člen DR do 28.2.2011
MUDr. Helena Kertészová		člen DR do 28.2.2011
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 2011 bola rozhodnutím zakladateľa vykonaná zmena v zložení Dozornej rady Spoločnosti, keď z Dozornej rady boli odvolaní p. Peter Závodský, Ing. Peter Kolek a MUDr. Helena Kertészová a do Dozornej rady boli menovaní PaedDr. Peter Černý, p. Jozef Keppert a MUDr. Richard Šimaljak.

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 2011 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 bude mať dokončenie projektu GEOCOM v roku 2012, ktorého realizácia začala už v roku 2010.

Zo strany štátneho dozoru životného prostredia neboli v roku 2011 Spoločnosti uložené žiadne sankcie.

Ukazovateľ	Zamestnanci spolu			Z toho vedúci zamestnanci		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
1. Priemerný počet	40	40	40	5	5	5
2. Mzdové náklady celkom v €	329 594	329 084	335 486			
3. Čerpanie sociálneho fondu v €	8 788	9 214	8 807			

Spoločnosť neuvažuje v roku 2011 s významnejšou zmenou v zamestnanosti.

1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

V Spoločnosti nenastali v období od 31.12.2011 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 2011

Spoločnosť dosiahla v roku 2011 zámer v objeme vyrobeného tepla, ktorého dodávka tvorí vyše ¾ všetkých príjmov Spoločnosti.

Rovnako pozitívne sa oproti zámeru vyvíjala aj efektívnosť tržieb, keď zámer v zisku pred zdanením, ktorý bol 15 tis. €, bol prekročený skoro 3 – násobne a zisk pred zdanením dosiahol úroveň 40,7 tis. €.

Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku boli dodržané, keď bolo vykonané technické zhodnotenie výmenníkovej stanice VS-1 v celkovej sume 49 036,11 €.

Rok 2011 možno celkovo hodnotiť ako obchodne a ekonomicky úspešný rok.

Ukazovateľ	2009	2010	2011
Tržby z predaja tovaru - výroby tepla (v tis.€)	1 857	1 871	1 892
Tržby z predaja služieb spolu (v tis. €)	555	545	531
Výsledok hospodárenia pred zdanením (v tis. €)	13,4	88,0	40,7
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku (v tis. €)	5	39	49

2.2. Obchodná politika Spoločnosti

Spoločnosť mala k 31.12.2011 v správe spolu 1 786 bytov v osobnom vlastníctve občanov a tiež nájomné (nepredané) byty vo vlastníctve Mesta Galanta, pričom:

- k 31.12.2009 Spoločnosť spravovala 115 nepredaných bytov,
- k 31.12.2010 Spoločnosť spravovala 109 nepredaných bytov
- k 31.12.2011 Spoločnosť spravovala 107 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, najmä na podnájom ako nebytové priestory. Ďalšie rozširovanie obchodného priestoru pre dodávky tepla je prakticky nemožné 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 rozhodujúcu príjmy Spoločnosti (vyše 77 %), predstavujú ďalšie významné príjmy Spoločnosti v tieto príjmy:

- tržby z nájmu nebytových priestorov (vyše 315 tis. € ročne) a
- správcofský poplatok (okolo 120 tis. € ročne).

Napriek všeobecnému poklesu ekonomickej aktivity v meste Galanta v predchádzajúcich rokoch, ako následku globálnej ekonomickej a finančnej krízy, sa Spoločnosti podarilo v roku 2010 zvýšiť príjmy z prenájmu nebytových priestorov oproti roku 2009 takmer o 3 %.

Pri stabilnom počte spravovaných bytov sú príjmy Spoločnosti za spravovanie bytov (správcofský poplatok) v ostatných troch rokoch v zásade rovnaké a predstavujú len niečo viac ako 5 % všetkých tržieb Spoločnosti.

Napriek tomu, že rentabilnosť tržieb a výnosov z čistého zisku nie je v ostatných dvoch rokoch vysoká, pozitívne je potrebné hodnotiť jej vývoj za roky 2009 – 2011, keď Spoločnosť dosiahla kladný výsledok hospodárenia.

Prehľad vybraných výnosov za roky 2009 - 2011

Ukazovateľ	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011	Index 2011/2010
Výroba tepla v kWh	28 288 754	30 475 244	26 583 823	87,23
Tržby z predaja tepla a služieb spolu (v €)	2 416 266	2 416 100	2 422 598	100,60
- tržby z výroby tepla	1 857 014	1 870 841	1 891 582	101,11
- tržby- údržbárske práce	59 964	65 340	45 442	69,55
- tržby za nájomné byty	32 941	30 286	27 506	90,82
- správcofský poplatok	118 472	121 184	120 473	99,41
- tržby z nájmu nebyt. priestorov a valoriz.	318 203	307 180	315 270	102,63
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti pred zdanením (v €)	24 156	97 539	44 749	45,88
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (v €)	16 449	66 920	30 106	44,99
Rentabilita tržieb zo zisku po zdanení (v %)	x	2,77	1,24	44,76

2.3.2. vývoj štruktúry a efektívnosti nákladov

Rozhodujúcu položku nákladov Spoločnosti predstavujú výdavky na nákup zemného plynu pre výrobu tepla, ktorý tvorí dlhodobu okolo 55 % všetkých nákladov Spoločnosti. Pozitívny je relatívny vývoj nákladov na nákup energií - vo vzťahu k tržbám za dodávku tepla. Tento podiel, napriek absolútnemu nárastu cien zemného plynu, ktorý dosahoval v roku 2009 hodnotu 80,0 %, poklesol v roku 2010 na hodnotu 78,4 %. V roku 2011 nastalo mierne zvýšenie, keď dosiahol hodnotu 80,9 %.

Druhou najvýznamnejšou položkou sú osobné náklady, tvoriace necelú 1/5 všetkých nákladov Spoločnosti. Absolútna hodnota osobných nákladov je v ostatných troch rokoch prakticky rovnaká a nepokrýva ani mieru inflácie.

Prehľad vývoja vybraných nákladov za roky 2009 - 2011

Ukazovateľ	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011	Index 2011/2010
Náklady prvotné celkom	2 476 430	2 400 014	2 419 845	100,83
- spotreba energií	1 486 064	1 466 920	1 531 644	104,41
- spotreba plynu	1 376 887	1 354 456	1 420 819	104,90
- náklady osobné	474 470	477 733	489 736	102,51
- odpisy DHM	92 533	88 436	48 795	55,18
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti pred zdanením	24 156	97 539	44 749	45,88
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	16 449	66 920	30 106	44,99
Rentabilita nákladov zo zisku po zdanení (v %)	x	2,79	1,24	44,44

Pokles odpisov v rokoch 2010 a pokračujúci aj v roku 2011 je následkom obmedzených finančných zdrojov na rozvojové investície do technológie 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 2009-2011 tieto výnosy:

- výnosové úroky z omeškania v celkovej sume 13 260 € a
- zisk z predaja materiálu a dlhodobého majetku, ktorý dosiahol spolu čiastku 332 €.

Rozhodujúce položky, ktoré negatívne ovplyvnili mimoprevádzkový výsledok hospodárenia boli v rokoch 2009-2011 tieto náklady:

- odpis nedobytných pohľadávok a tvorba opravných položiek k ohrozeným pohľadávkam, spolu v sume 120 143 €,

V rokoch 2008 až 2010 odčerpávala **strata z finančnej činnosti** spolu viac ako 14 % zisku z hospodárskej činnosti.

Hlavným „zdrojom“ straty z finančnej činnosti Spoločnosti v rokoch 2009 - 2011 boli náklady na poistenie majetku a bankové poplatky, ktoré spolu dosiahli v hodnotených troch rokoch čiastku spolu 27 tis. €.

Náklady na cudzie zdroje financovania – úroky z pôžičky prijatej v minulých rokoch od Mesta Galanta na rekonštrukciu K 12, sú v ostatných dvoch rokoch nevýznamné a sú kompenzované kreditnými úrokmi z voľných prostriedkov na účte.

Celkové saldo úrokov je za ostatné tri roky v čiastke 5,1 tis. €, ako previs nákladov nad výnosmi.

Štruktúra výsledku hospodárenia (v tis.€)

Položka	2009	2010	2011	2009 až 2011
1. prevádzkový zisk	+90,3	+140,2	+55,4	+285,9
2. mimoprevádzkové vplyvy	-66,1	-42,7	-10,7	-119,5
3. z i s k z hospodárskej činnosti (r.1 + r.2)	+24,2	+97,5	+44,7	+166,4
4. strata z finančnej činnosti	-10,8	-9,5	-4,0	-24,3
5. z i s k celkom pred zdanením (r.3 + r.4)	+13,4	+88,0	+40,7	142,10
6. daň z príjmu spolu	-3,0	21,1	10,6	28,7
7. z i s k (strata) po zdanení (r.5 – r.6)	+16,4	+66,9	+30,1	113,4

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 2011 mierne znížil, keď jeho odpisy boli o 41,5 tis. € nižšie ako hodnota obstarania neobežného majetku v roku 2011. Rozhodujúci prírastok neobežného majetku nastal obstaraním dlhodobého majetku v podobe technického zhodnotenia strojov a zariadení vo výmenníkovej stanici VS-I. v sume 49 036 €.

Neobežný majetok tvorí v Spoločnosti dlhodobo nevýznamnú časť z celkového majetku – len niečo cez 4 %, čo je s ohľadom na charakter podnikania Spoločnosti, úplne prirodzené.

Opotrebovanosť strojov a zariadení je od konca roku 2010 hraničná – vyše 95 % avizuje akútnu potrebu obnovy technológie v najbližších rokoch.

Obežný majetok sa v roku 2011 zvýšil výrazne - na historicky najvyššiu úroveň, najmä v položke pohľadávok na príspevky do fondu opráv a údržby domov – o viac ako o 1,76 mil. €. Tento nárast pohľadávok súvisí s rozhodnutím majiteľov spravovaných domov prijať od roku 2010 úvery od komerčných bánk (spolu od roku 2011 v čiastke 1 639 tis. €) a tiež čerpať návratné zdroje zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) – spolu za roky 2010 a 2011 v čiastke 2 205 tis. €.

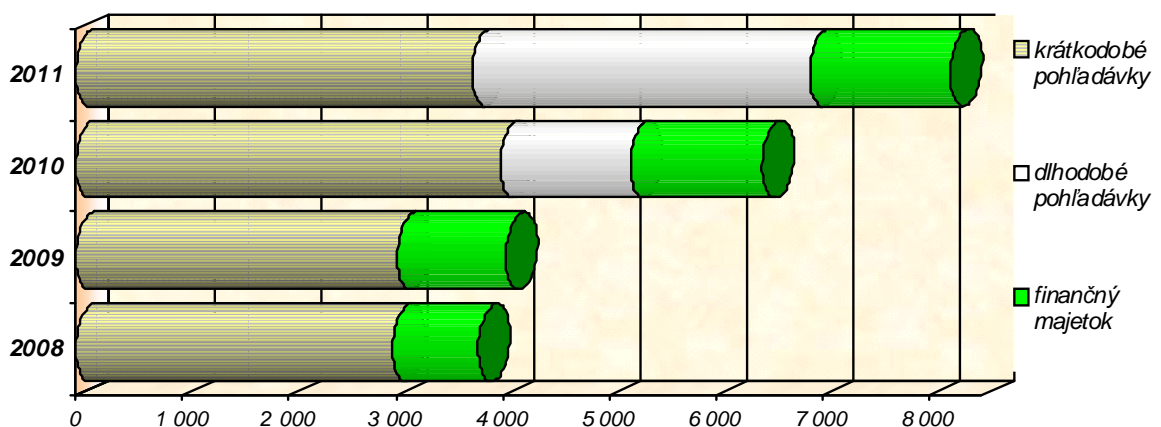
Obchodné pohľadávky - za dodávky tepla a služieb, sú na konci roka 2011 mierne vyššie - o 22 tis. € vyššie ako pred rokom. K pohľadávkam z obchodného styku boli v predchádzajúcich rokoch vytvorené opravné položky v čiastke 43,2 tis. €.

Celková hodnota majetku sa v roku 2011, oproti predchádzajúcemu roku zvýšila výrazne - o viac ako o 1/4, čo spôsobilo výrazné spomalenie „rýchlosti“ kapitálu potrebného na prevádzkovanie činnosti Spoločnosti.

Tendencia predlžovania doby obratu kapitálu v ostatných dvoch rokoch je následkom „protismerného“ vývoja obežného majetku, ktorý výrazne rastie a vývoja tržieb Spoločnosti, ktoré v rokoch 2009, 2010 a 2011 sa len mierne zvyšujú.

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 2011 bol o 81 tis. € vyšší ako pred rokom.

Okrem zostatkov „vlastných“ bankových účtov Spoločnosti, sú v objeme finančného majetku vykázané aj účty Fondu opráv a údržby. Ich zostatky predstavujú na konci roka 2011 čiastku 628 tis. €, čo je v zásade temer 1/2 zostatkov všetkých bankových účtov Spoločnosti.

Prehľad vybraných ukazovateľov o štruktúre majetku v rokoch 2009 – 2011 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2009	2010	2011	Index 2011/2010	Index 2011/2009
1	Majetok celkom netto (v tis. €)	4 399	6 735	8 497	126,2	193,2
2a	z toho: neobežný majetok netto	361	294	287	97,6	79,5
2aa	v tom: budovy s stavby	224	208	191	91,8	85,3
2b	obežný majetok netto	4 037	6 441	8 208	127,4	203,3
2ba	v tom: finančný majetok	1 016	1 236	1 317	106,6	129,6
2bb	v tom: pohľadávky na vyúčtovanie	2 589	2 627	2 634	100,3	101,7
2bc	v tom: dlhodobé pohľadávky (FOaÚ)	x	1 220	3 168	259,6	x
2bd	v tom: obchodné pohľadávky netto	58	90	113	125,6	194,8
3	doba obratu celkového majetku (dní)	666	1 017	1 280	125,9	192,2
4	doba obratu obežného majetku	611	973	1 236	127,0	202,3

Objem vlastného finančného majetku Spoločnosti je v relácií k jej krátkodobým záväzkom dostatočný a Spoločnosť disponuje primeranou rezervou na časové výkyvy vo finančných tokoch.

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

	2009	2010	2011
Nájomné byty	84 106	53 306	54 915
Byty v osobnom vlastníctve	39 905	27 587	24 883
S P O L U	124 011	80 893	79 798

Pohľadávky za užívanie spravovaných bytov sa Spoločnosti darí efektívne znižovať vďaka zvýšenej starostlivosti právneho oddelenia Spoločnosti o ich vymáhanie, ale aj z dôvodu ich odpisu. Odpis nevymožiteľných pohľadávok predstavuje za ostatné tri roky sumu vyše 92,7 tis. € a bol každoročne schválený Valným zhromaždením na základe odporúčania Dozornej rady Spoločnosti.

2.4.2. vývoj štruktúry zdrojov krytia majetku a zadĺženosti

Medziročný nárast hodnoty celkového majetku v roku 2011 – o 1 762 tis. € mal vplyv aj na zmenu štruktúry zdrojov krytia majetku na konci roka 2011.

Pokles neobežného majetku – o 7,3 tis. € v zostatkových cenách, bol v roku 2011 využitý na krytie prírastku obežného majetku.

Prírastok obežného majetku v roku 2011 – spolu o 1 767 tis. €, bol v roku 2011 krytý:

- a) z **vlastných zdrojov** v celkovej sume **37,3 tis. €**, z toho:
 - aa) zo zdrojov zo zníženia neobežného majetku sumou 7,3 tis. €,
 - ab) zo zisku za rok 2011 v sume 30 tis. €,
- b) z **cudzích zdrojov financovania** – z nárastu záväzkov o sumu **1 760 tis. €**, z toho:
 - ba) z nárastu dlhodobých záväzkov o sumu 740,8 tis. €, najmä z úveru zo ŠFRB,
 - bb) z nárastu krátkodobých záväzkov o sumu 18,6 tis. €
 - bc) z nárastu úverov o sumu 1 034 tis. €

Celková **miera zadĺženosti**, dosahujúca v rokoch 2009 - 2011 v priemere **okoľo 94 %**, sa javí na prvý pohľad ako kritická, ale je potrebné hodnotiť ju v kontexte skutočnosti, že:

- a) záväzky z úveru od ŠFRB (spolu v čiastke 2 090 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 1 622 tis. €) sa budú splácať postupne počas 8 nasledujúcich rokov z budúcich príspevkov vlastníkov bytov do Fondu opráv a údržby domov,
- c) krátkodobé záväzky z prijatých preddavkov na služby sa v rámci ročného vyúčtovania služieb v zásade započítajú.

Akútnu potrebu finančných zdrojov vyžadujú iba krátkodobé prevádzkové záväzky z obchodného styku, záväzky voči zamestnancom, poisťovniam a správcovi dane, ktoré predstavujú k 31.12.2011 čiastku spolu iba 180 tis. €.

Spoločnosť disponuje k 31.12.2011 likviditou na vlastných bankových účtoch (mimo účtov Fondu opráv a údržby) v sume 686 tis. €, čo je objem okamžitých zdrojov skoro 4 - násobne vyšší ako suma jej všetkých, do 30 dní splatných krátkodobých záväzkov.

Vybrané ukazovatele o štruktúre zdrojov krytia majetku v rokoch 2009 – 2011 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2009	2010	2011	Index 2011/2010	Index 2011/2009
1.	MAJETOK SPOLU	4 399	6 735	8 497	126,2	193,2
2.	v tom: finančný majetok	1 016	1 236	1 317	106,6	129,6
3.	Vlastné imanie spolu	208	272	299	109,9	143,8
3a.	z toho: nerozdelený zisk minulých rokov	37	50	110	220,0	297,3
3b.	zisk (+) za účtovné obdobie	16	67	30	44,8	187,5
4.	Záväzky celkom	4 042	6 380	8 141	127,6	201,4
CZ	celková zadlženosť v % (r. 4 : r. 1)	91,9	94,7	95,8	101,2	104,2
	čistá zadlženosť v tis.€ (r.4. -r. 2.)	3 026	5144	6 824	132,6	225,5
4a.	dlhodobé záväzky spolu	402	1 385	2 126	153,5	528,8
4b.	krátkodobé záväzky spolu	3 594	4 376	4 357	99,6	121,2
4ba.	v tom: preddavky na ročné vyúčtovanie	3 058	3 107	3 264	105,0	106,7
4bb.	v tom: záväzky z obchodného styku	218	481	241	50,1	110,6
4bc.	v tom: fond opráv a údržby (domy)	467	629	670	106,5	143,5
4c.	bankové úvery spolu	38	588	1 622	275,8	x
PK	Pracovný kapitál	435	778	598	76,9	137,5

Vlastné zdroje (vlastné imanie) Spoločnosti kryli na konci roka 2011 len niečo cez 3,5 % celkového majetku Spoločnosti, čo je však, s ohľadom na predmet podnikania Spoločnosti, dostatočná úroveň samofinancovania.

Rezervy sú dlhodobo stabilné, ku koncu roka 2011 dosahujú v zásade úroveň predchádzajúcich rokov a tvoria ich najmä rezervy na dovolenky za predchádzajúci rok a rezerva na ročné odmeny.

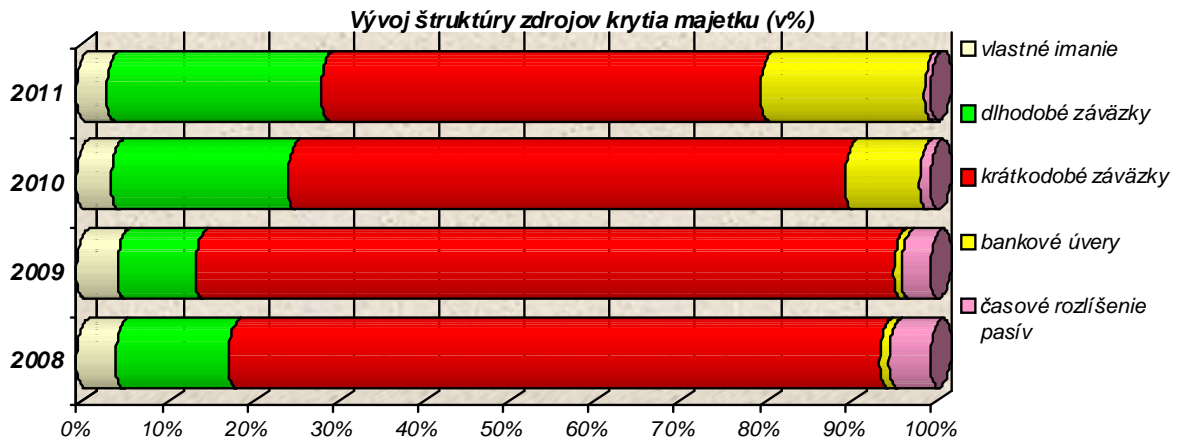
Krátkodobé záväzky a krátkodobé úvery tvoria na konci roka 2011 skoro 55 % všetkých záväzkov Spoločnosti. Tieto cudzie zdroje sú približne na rovnakej úrovni v roku 2011, ako boli v roku 2010.

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 2011 v absolútnej čiastke 598 tis. € znamená pozitívnu základňu likvidity pre nasledujúci rok. Likvidné zdroje Spoločnosti na konci roka 2011, v ktorých prevládajú krátkodobé obchodné pohľadávky a finančný majetok, prevyšujú skoro o 14 % sumu všetkých jej krátkodobých záväzkov a úverov splatných v roku 2012. Zadlženosť domov **voči bankám a voči ŠFRB** predstavuje na konci roka 2011 celkovú sumu 3 712 tis. €, čo prezentuje skoro 5 – násobok ročných príspevkov do Fondu opráv a údržby. Napriek tomu, že záväzky voči bankám, resp. voči ŠFRB sa budú splácať

rovnomerne v najbližších 8 – mich, resp. 20 – tich rokoch, malo by sa tempo ďalšieho zadlžovania domov zmierniť, aj s ohľadom na celkovú finančnú situáciu domácností a jej najbližší očakávaný vývoj.



Aj keď nízky, ale stabilný podiel vlastného imania na celkových zdrojoch krytia majetku, rastúci podiel dlhodobých cudzích zdrojov financovania, ale najmä klesajúci podiel krátkodobých záväzkov na financovaní činnosti Spoločnosti v ostatných dvoch rokoch predstavujú pozitívnu tendenciu finančného vývoja a sú zárukou finančnej stability aj nasledujúcich obdobiach.

Súčasný priaznivý stav finančného zdravia by mohol narušiť neprimeraný investičný rozvoj, čo sa však, napriek potrebe obnovy technológie, nepredpokladá.

III. Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2012

3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania

Spoločnosť očakáva rok 2012 za obchodne a finančne 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 2011 dostatočnou rezervou v likvidite.

Obchodný priestor pre príjmy Spoločnosti z prenájmu nebytových priestorov, považuje Spoločnosť v roku 2012 za stabilný a skôr uvažuje s vyšším komerčným využitím nebytových priestorov.

Pokles zamestnanosti Spoločnosť v roku 2021 nepredpokladá a s rozšírením podnikania o nové oblasti Spoločnosť v roku 2012 neuvažuje.

3.2. Významné riziká a neistoty

Vzhľadom na relatívne vysoký stav dlhodobo nesplácaných pohľadávok za užívanie bytov, predovšetkým u nájomných bytov, možno očakávať, že aj roku 2012 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 2012

Spoločnosť zostavila pre rok 2012 finančný plán, podľa ktorého sa očakáva zisk pred zdanením v sume 15 tis. €, pričom predpokladá vynaložiť na svoju činnosť prvotné náklady v sume 2 519,6 tis.€ a výnosy spolu v sume 2 534,6 tis.€.

Najväčšou nákladovou položkou bude nákup energií a to v sume 1 578,4 tis.€, z toho nákup plynu 1 435 tis.€.

Osobné náklady sa predpokladajú v roku 2012 čerpať na 40 pracovníkov v celkovej sume 516,7 tis.€.

Na nájomnom zaplatí Spoločnosť Mestu Galanta v roku 2012 sumu 140 tis. €.

V zmysle Dodatku č.7 k nájomnej zmluve Spoločnosť uskutoční v roku 2012 na vlastné náklady realizáciu týchto významných akcií:

- rekonštrukcia dvoch výťahov v budove na Mierovom námestí č. 940/1 v Galante v predpokladanej hodnote 80 000 €.

IV. Celkové hodnotenie rokov 2009- 2011 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 zadlžeností Spoločnosti dosahuje doporučené hodnoty kritérií finančného riadenia v odbore podnikania. Mierne zvýšenie zadlženosti v roku 2011 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 2011

Spoločnosť dosiahla za obdobie od 01.01.2011 do 31.12.2011 zisk po zdanení v sume **30 105,77 €**.

Dosiahnutý zisk za rok 2011 po zdanení navrhujem rozdeliť takto:

1. Prídelenie do sociálneho fondu	3 000,00 €
2. Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov – Investičná akcia VS-2	27 105,77 €

V minulých rokoch bola pridelená časť zisku po zdanení v prospech nerozdeleného zisku minulých rokov za účelom krytia budúcich možných rizík hospodárenia spoločnosti. Celková suma tohto zdroja k 31.12.2011 predstavuje sumu 66 630 €.

Z á v e r:

Spoločnosť s ohľadom na stav majetku, záväzkov a dosahovanej rentability a očakávaným objektívnym podmienkam v odbore podnikania v roku 2012, má ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej činnosti.

Galante, 14. marca 2012

Vyhotovil a predkladá:

Ing. Zoltán Horváth

konateľ