



924 01 GALANTA, Nová Doba 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 2018

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 2018

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 2019

- 3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania
- 3.2. Významné riziká a neistoty
- 3.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2019

IV. Celkové hodnotenie rokov 2016 - 2018 a hodnotenie vývojových tendencií

V. Návrh na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2018

- Prílohy:**
1. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2018
 2. Účtovná závierka k 31.12.2018

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 2017 nenastali žiadne zmeny v údajoch, ktoré sa zapisujú do Obchodného registra.

1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania

V rokoch 2016 až 2018 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 %		%	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
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 do 20.6.2018
Martin Fukas	konateľ	Od 28.3.2018
PaedDr. Peter Černý	Dozorná rada	Predseda DR, od 24.5.2017
Milan Bičan		člen DR od 26.2.2010
Mgr. László Benkovics		člen DR od 24.05.2017
Mgr. Andrej Tábori		člen DR od 24.5.2017
MUDr. Helena Kertészová		člen DR od 24.5.2017

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 2018 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 nevytvára 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 rozvodu 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 bol dokončený v roku 2015.

Zo strany štátneho dozoru životného prostredia neboli Spoločnosti v rokoch 2016 - 2018 uložené žiadne sankcie.

Ukazovateľ	Zamestnanci spolu			z toho: vedúci zamestnanci		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
1. Priemerný počet	38	38	36	5	5	4
2. Mzdové náklady celkom v €	343 699	353 246	379 430			
3. Čerpanie sociálneho fondu v €	8 175	6 801	7702			

Spoločnosť neuvažuje v roku 2019 s významnejšou zmenou v úrovni zamestnanosti.

1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

V Spoločnosti nenastali v období od 31.12.2018 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 2018

Spoločnosť vplyvom klimatických zmien nedosiahla v roku 2018 zámer v objeme vyrobeného tepla, ktorého dodávka tvorí vyše 3/4 všetkých príjmov Spoločnosti. Zámer spoločnosti v zisku pred zdanením, ktorý bol 18,65 tis. €, bol zrealizovaný a zisk pred zdanením dosiahol úroveň 18,91 tis. €.

Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku dosiahli v roku 2018 objem 28,8 tis. €, týkajú sa investičných akcií: Čiastočná rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ústredného vykurovania a rozvodov teplej vody v okruhu kotolne K-12 v hodnote 24,2 tis. €, inštalácia kamerového systému v budove Mestského úradu v hodnote 0,8 tis. €, rekonštrukcia ozvučenia v zasadačke budovy Mestského úradu v hodnote 2,1 tis. € a stavebné úpravy – vyhotovenie sádrokartónových priečok v budove Mestského úradu v hodnote 1,7 tis. €.

Ukazovateľ	2016	2017	2018	Index 2018/2016
Tržby z predaja vlastných výrobkov - výroby tepla (v tis.€)	1464	1 432	1 376	93,99
Tržby z predaja služieb spolu (v tis. €)	436	411	447	102,52
Zisk pred zdanením v (tis. €)	29,0	58,81	18,91	65,21
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku (v tis. €)	214	96,1	28,8	13,46

2.2. Obchodná politika Spoločnosti

Spoločnosť mala k 31.12.2018 v správe spolu 1 759 bytov v osobnom vlastníctve občanov a tiež nájomné (nepredané) byty vo vlastníctve Mesta Galanta, pričom:

- k 31.12.2016 Spoločnosť spravovala 95 nepredaných bytov,
- k 31.12.2017 Spoločnosť spravovala 92 nepredaných bytov
- k 31.12.2018 Spoločnosť spravovala 90 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 75 %), predstavujú ďalšie významné príjmy Spoločnosti tieto príjmy:

- tržby z nájmu nebytových priestorov
- správcovský poplatok.

Napriek vplyvom všeobecného poklesu ekonomickej aktivity v meste Galanta v ostatných troch rokoch, príjmy z prenájmu nebytových priestorov sa nám podarilo zvýšiť získaním nových nájomcov v roku 2018 oproti predchádzajúcemu roku o 24,3 % a dosiahli úroveň 250,3 tis. €, oproti 201,4 tis. € v roku 2017.

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 6 % 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 2016 – 2018, keď Spoločnosť dosiahla kladný výsledok hospodárenia.

Prehľad vybraných výnosov za roky 2016 - 2018

Ukazovateľ	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Index 2018/2017
Výroba tepla v kWh	24 024 539	21 852 024	21 859 485	100,03
Tržby z predaja tepla a služieb spolu (v €)	1 900 003	1 843 309	1 806 902	98,02
- tržby z výroby tepla	1 463 812	1 432 350	1 375 513	96,03
- tržby - údržbárske práce	47 498	50 075	37 145	74,18
- tržby za nájomné byty	24 628	23 996	21 885	91,20
- správcovský poplatok	119 343	119 582	119 821	100,20
- tržby z nájmu nebyt. priestorov a valoriz.	228 785	201 386	252 538	125,40
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením (v €)	29 073	45 112	18 911	41,92
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení (v €)	21 375	46 235	14 682	31,76
Rentabilita tržieb zo zisku po zdanení (v %)	1,12	2,50	0,81	32,40

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 50 % 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 v ostatných troch rokoch relatívne stabilný. V roku 2016 predstavovala energetická náročnosť výroby tepla 73,7 %, v roku 2017 mierne poklesla - na hodnotu 69,6 %, v roku 2018 ostala na takmer rovnakej úrovni ako v r. 2017 a to 69,7 %.

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. Hodnota osobných nákladov oproti ostatným rokom je v roku 2018 zvýšená a to z titulu zvyšovania minimálnej mzdy a mzdových príplatkov za prácu v sobotu, nedeľu, vo sviatok, nočnú prácu, pohotovosti, sťaženého výkonu práce.

Prehľad vývoja vybraných nákladov za roky 2016 - 2018

Ukazovateľ	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Index 2018/2017
Náklady prvotné celkom (v €)	1 884 355	1 826 130	1 812 534	99,25
- spotreba energií spolu	1 079 670	1 028 661	976 043	94,88
v tom: spotreba plynu	980 664	922 384	891 217	96,62
- osobné náklady	500 095	516 164	554 008	107,33
- odpisy DHM	59 096	58 124	60 377	103,88
Ukazovateľ	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Index 2018/2017
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením	29 073	58 843	18 911	32,14
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení	21 375	46 235	14 682	31,76
Rentabilita nákladov zo zisku po zdanení (v %)	1,13	2,53	0,81	32,02

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).

Pozitívnymi mimoprevádzkovými vplyvmi boli v roku 2018 najmä tieto výnosy:

- výnosové úroky a poplatky z omeškania v celkovej sume 869 €,
- výnosy z odpísaných pohľadávok v celkovej sume 2 824 €.

Rozhodujúce položky, ktoré negatívne ovplyvnili mimoprevádzkový výsledok hospodárenia boli v roku 2018 najmä tieto náklady:

- odpis nevymožiteľnej pohľadávky sume 1 593 €,
- neuplatniteľná pomerná časť DPH na vstupe v sume 6 978 €.

Opravné položky k ohrozeným pohľadávkam, vytvorené v rokoch 2011 – 2018, predstavujú k 31.12.2018 sumu 33 839 €, z čoho suma 9 126 € sú opravné položky vytvorené k pohľadávkam za predaj tepla a nájom nebytových priestorov, čo však predstavuje iba 0,56 % z objemu ročných tržieb spoločnosti za tieto služby.

Odpis všetkých nedobytných pohľadávok, zúčtovaný v rokoch 2011 – 2018 predstavuje spolu sumu 35 917 €.

V rokoch 2016 až 2018 odčerpávala **strata z finančnej činnosti** zdroje v čiastke 4 427 €, čo je však nevýznamný objem - 3,98 % zo zisku z hospodárskej činnosti za uvedené roky, ktorý činí za roky 2016 až 2018 celkom 111 254 €.

Hlavnou položkou spôsobujúcou stratu z finančnej činnosti Spoločnosti v rokoch 2016 - 2018 boli bankové poplatky.

Štruktúra výsledku hospodárenia (v tis. €)

Položka	2015	2016	2017	2015 až 2017
1. prevádzkový zisk	42,0	56,6	75,3	173,9
2. mimoprevádzkové vplyvy	-4,3	-26,6	-14,9	-45,8
3. zisk z hospodárskej činnosti (r.1 + r.2)	37,7	30,0	60,4	128,1
4. strata z finančnej činnosti	-0,669	-1,090	-1,540	-3,299
5. zisk celkom pred zdanením (r.3 + r.4)	37,0	29,0	58,8	124,8
6. daň z príjmu spolu	3,1	7,7	12,6	23,4
7. zisk po zdanení (r.5 - r.6)	33,9	21,3	46,2	101,4
Celkové zdanenie zisku (v %)	8,4 %	26,5 %	21,4 %	56,3 %

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 v roku 2018 sa znížil o 47 tis. €, keď hodnota obstarania neobežného majetku v roku 2018 bola 13 tis. €, pričom odpisy tohto majetku dosiahli objem 60 tis. €.

Neobežný majetok Spoločnosti tvorí dlhodobu nevýznamnú časť z celkového majetku – a to vo výške 5,3 %, čo je s ohľadom na charakter podnikania Spoločnosti, ekonomicky relevantná štruktúra majetku.

Opotrebovanosť strojov a zariadení je však hraničná, keď na konci roka 2018 dosahuje 73 % a avizuje potrebu obnovy technológie v najbližších rokoch.

Celkový **obežný majetok** sa v roku 2017 znížil - o 223,5 tis. €, keď oproti roku 2017 sa znížili najmä tieto položky:

- dlhodobé pohľadávky na príspevky vlastníkov bytov do fondu opráv a údržby v súvislosti s čerpaním úverov od ŠFRB a od komerčných bánk, ktoré sa medziročne znížili o 300 tis. € z dôvodu splácania úverov prijatých v predchádzajúcich rokoch. Opatrnejší prístup vlastníkov bytov z roku 2017 k ich ďalšiemu zadlžovaniu sa v roku 2018 nepotvrdil a pre komplexnú obnovu,

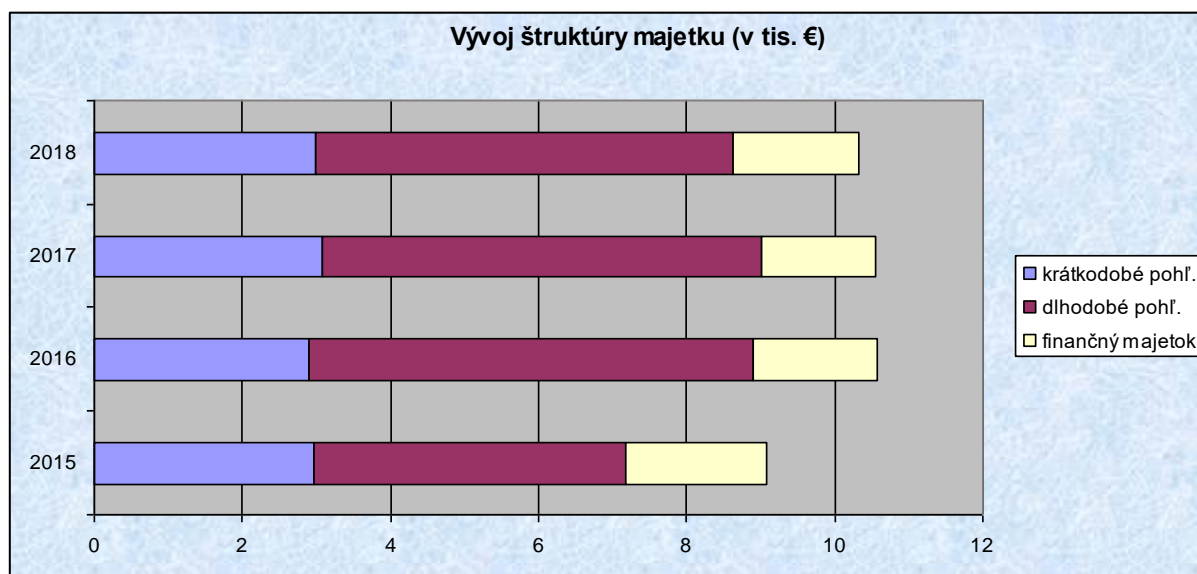
s využitím úverov tak od ŠFRB ako od komerčných bánk, sa v roku 2018 rozhodli ďalšie bytové domy. Relatívna zadlženosť domov voči komerčným bankám predstavuje na konci roka 2018 vyše 10 - násobok ročných splátok týchto úverov a zadlženosť bytových domov z pôžičiek od ŠFRB predstavuje objem takmer 11 - násobku ročných splátok týchto pôžičiek.xxx

Pohľadávky z prijatých platieb k vyúčtovaniu – preddavkov od vlastníkov a nájomníkov bytov v ostaných dvoch rokoch klesajú, pričom vyše 2/3 týchto preddavkov (1 381 tis. €) predstavujú preddavky na ÚK a TÚV.

Pohľadávky z obchodného styku za nájomné nebytových priestorov a za dodávky tepla a služieb oproti roku 2017 sa v roku 2018 za zvýšili iba mierne, o 3 tis. € a predstavujú na konci roka 2018 sumu 26,5 tis. €..

K pohľadávkam z obchodného styku boli vytvorené opravné položky, ktoré na konci roka 2018 dosahujú čiastku 9,1 tis. €.

Celková účtovná netto hodnota majetku sa v roku 2018, oproti predchádzajúcemu roku zvýšila, čím sa stabilizoval pozitívny vývoj od roku 2013. Tento vývoj umožnil zrýchlenie obratu kapitálu potrebného na prevádzkovanie činnosti Spoločnosti.



Objem **finančného majetku** Spoločnosti tvorí dlhodobo viac ako 1/5 obežných aktív Spoločnosti, jeho zostatok ku koncu roka 2018 predstavuje 1 697 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 predstavujú na konci roka 2018 spolu čiastku 1 028 tis. €, čo je 60,7 % zostatkov všetkých bankových účtov spravovaných Spoločnosťou.

Prehľad vybraných ukazovateľov štruktúry majetku v rokoch 2016 - 2018 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2016	2017	2018	Index 2018/2017	Index 2018/2016
1	Majetok celkom netto	11 163	11 180	10 909	97,58	97,72
2	z toho: neobežný majetok netto	589	627	579	92,34	98,30
2a	v tom: budovy a stavby	499	496	485	97,78	97,19
3	obežný majetok netto	10 573	10 552	10 328	97,88	97,68
3a	v tom: finančný majetok	1 665	1 538	1 697	110,34	101,92

3b	v tom: pohľadávky na vyúčtovanie	2 322	2 388	2 295	96,11	98,84
3c	v tom: dlhodobé pohľadávky (z FÚ a O)	4 236	5 933	5 623	94,77	132,74
3d	v tom: obchodné pohľadávky netto	27	30	33	110,00	122,22
	doba obratu celkového majetku (dní)	2 144	2 214	2 185	98,69	101,91
	doba obratu obežného majetku	2 031	2 089	2 068	98,99	101,82

Objem „vlastného“ finančného majetku Spoločnosti, na bankových účtoch na konci roka 2018 – v objeme 632 tis. €, je v relácii k jej krátkodobým záväzkom viac než dostatočný a Spoločnosť disponuje primeranou rezervou na časové výkyvy vo finančných tokoch.

Nárast objemu celkového majetku, v kontexte medziročného mierneho poklesu tržieb Spoločnosti (1,13 %), spôsobil v roku 2018 mierne spomalenie obrátky celkového aj obežného majetku. Nie je to však dramaticky vývoj a úroveň rýchlosti (obrátky) kapitálu nie je, s ohľadom na hlavný predmet podnikania Spoločnosti, typický ukazovateľ finančného zdravia Spoločnosti.

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

	2016	2017	2018
Nájomné byty	55 352	59 323	62 721
Byty v osobnom vlastníctve	46 838	47 379	51 727
S P O L U	102 190	106 702	114 448

Pohľadávkam za užívanie spravovaných bytov Spoločnosti od roku 2010 venuje zvýšenú starostlivosť pri ich vymáhaní. Pri nevymožiteľných pohľadávkach pristupujeme k ich postupnému odpisovaniu a pri rizikových pohľadávkach k vytvoreniu opravných položiek. Tieto pohľadávky predstavovali na konci roka 2010 sumu vyše 111 tis. €, pričom odpis nevymožiteľných pohľadávok dosiahol za ostatné tri roky sumu 1,6 tis. € a bol každoročne schválený Valným zhromaždením na základe odporúčania Dozornej rady Spoločnosti.

2.4.2. vývoj štruktúry zdrojov krytia majetku a zadlženosti

Pokles objemu neobežného majetku v roku 2018 – spolu v objeme 47 tis. € nastal vplyvom odpisov dlhodobého hmotného majetku a to prevýšením týchto odpisov nad hodnotou obstaraného majetku.

Zdroje zo zníženia obežného majetku v roku 2018 – najmä pohľadávok (spolu v objeme 383 tis. €) sa prejavili na prírastku finančného majetku a zvyšok týchto zdrojov sa v roku 2018 použil na zníženie bankových úverov domov, ktoré medziročne klesli o 352 tis. € nasledovne:.

- na zníženie bankových úverov domov, ktoré medziročne poklesli o 86 tis. € a
- na zníženie záväzkov voči ŠFRB, ktoré medziročne poklesli o 266 tis. €.

Celková **miera zadlženosti**, dosahujúca v rokoch 2015 - 2017 v priemere **okolo 95,3 %**, sa javí na prvý pohľad ako kritická, ale je potrebné hodnotiť ju v kontexte skutočnosti, že záväzky z úverov od ŠFRB (spolu k 31.12.2018 v čiastke 3 933 tis. €) a záväzky z úverov prijatých od komerčných bank (spolu v čiastke 2 123 tis. €), sa budú splácať postupne nasledujúcich 20 rokov z budúcich príspevkov vlastníkov bytov do Fondu opráv a údržby bytových domov.

Akútnu potrebu finančných zdrojov predstavujú iba krátkodobé prevádzkové záväzky z obchodného styku, záväzky voči zamestnancom, poisťovniam a voči správcovi dane. Tieto krátkodobé záväzky predstavujú k 31.12.2018 čiastku spolu iba 85 tis. €, pričom Spoločnosť disponuje k 31.12.2018 likviditou na vlastných bankových účtoch (mimo účtov Fondu opráv a údržby) v sume 632 tis. €.

Vybrané ukazovatele štruktúry zdrojov krytia majetku v rokoch 2016 – 2018 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2016	2017	2018	Index 2018/2017	Index 2018/2016
1.	MAJETOK SPOLU netto	11 162	11 180	10 909	97,58	97,73
2.	v tom: finančný majetok spolu	1 665	1 538	1 697	110,34	101,92

3.	Vlastné imanie spolu	443	486	498	102,47	112,42
3a.	z toho: nerozdelený zisk minulých rokov	263	281	324	115,30	123,19
3b.	čistý zisk za účtovné obdobie	21	46	15	32,61	71,43
4.	Závazky celkom	10 688	10 670	10 392	97,39	97,23
CZ	celková zadlženosť v % (r. 4 : r.1)	95,7	95,4	95,3	99,9	99,6
čistá zadlženosť v tis.€ (r.4. - r. 2.)		9 023	9 132	8 695	95,21	96,36
4a.	dlhodobé záväzky spolu	3 929	4 248	3 869	91,08	98,47
4b.	krátkodobé záväzky spolu	4 391	4 178	4 358	104,31	99,25
4ba.	v tom: preddavky na ročné vyúčtovanie	3 068	2 894	2 948	101,87	96,09
4bb.	v tom: záväzky z obchodného styku	100	89	143	160,67	143
4c.	bankové úvery spolu	2 335	2 209	2 123	96,11	90,92
PK	Čistý pracovný kapitál	345	241	149	61,83	43,19

Vlastné zdroje (vlastné imanie) Spoločnosti kryli na konci roka 2018 len 4,6 % celkového majetku Spoločnosti, čo je však, s ohľadom na predmet podnikania Spoločnosti a štruktúru záväzkov analyzovaných v úvodnom odseku tejto strany, dostatočná úroveň samofinancovania.

Rezervy sú dlhodobo stabilné, ku koncu roka 2018 dosahujú v zásade úroveň predchádzajúcich rokov.

Krátkodobé záväzky a krátkodobé úvery tvoria na konci roka 2018 43,7 % všetkých záväzkov Spoločnosti a podiel týchto dlhových dlhodobo mierne klesá, čo je pozitívnym trendom vývoja finančného zdravia 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**.

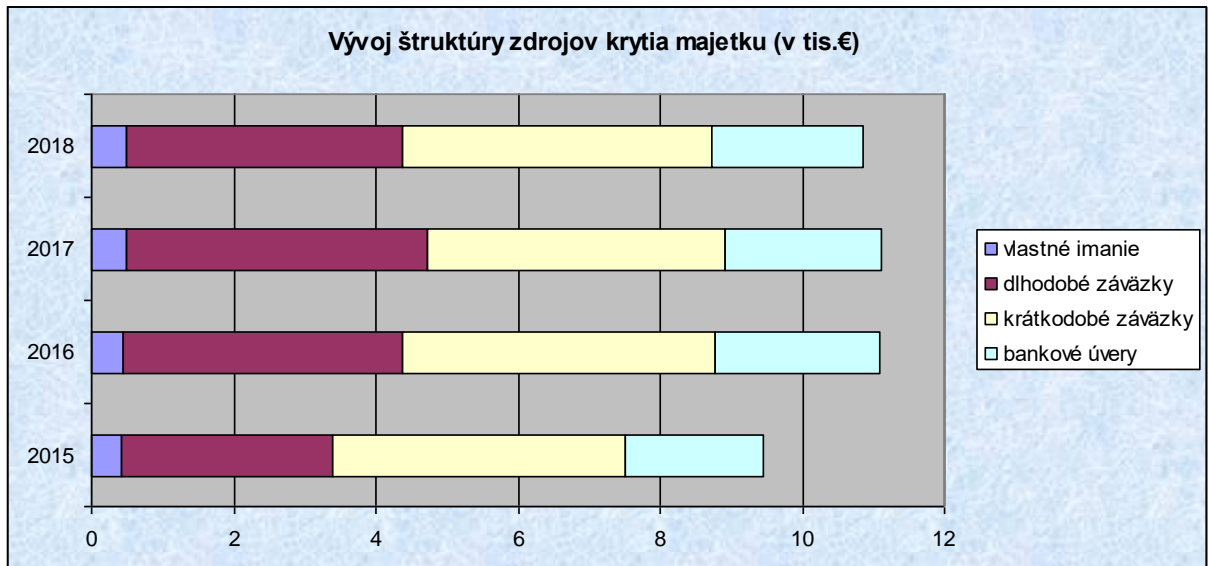
Čistý pracovný kapitál, ako absolútny prebytok krátkodobého obežného majetku Spoločnosti nad jej krátkodobými záväzkami, predstavuje úroveň okamžitej schopnosti Spoločnosti v lehote splácať svoje krátkodobé záväzky. Úroveň pracovného kapitálu súčasne prezentuje aj stav finančného zdravia Spoločnosti a vykazuje v ostatných troch rokoch dostatočnú hodnotu.

Pracovný kapitál v roku 2018 dosahuje absolútnu úroveň **149 tis. €**, znamená pozitívnu základňu likvidity pre udržanie solventnosti v roku 2018.

Zadlženosť bytových domov **voči bankám a voči ŠFRB** sa v ostatných troch rokoch vyvíjala nasledovne: záväzky voči ŠFRB v roku 2017 sa zvýšili oproti roku 2016, avšak v roku 2018 sa znova znížili a bankové úvery majú klesajúci trend od roku 2016. Uvedené záväzky bytových domov voči bankám a voči ŠFRB predstavujú na konci roka 2018 objem 6 056 tis. €. Tento dlh bytových domov predstavuje viac ako 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.

Pri rozhodovaní o ďalšom zadlžovaní bytových domov, je **náležité**, okrem iného 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.

Celková absolútna zadlženosť Spoločnosti sa v roku 2018 v zásade nezmenila, predstavuje 95,3 %, pri komerčných úveroch bytových domov bolo vykázané zníženie zadlženosti medziročne o 86,4 tis. €, pri úveroch ŠFRB pre bytové domy zníženie o 266,7 tis. €.

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

Na dosiahnutie tohto cieľa je, počnúc rokom 2019, potrebné zabezpečiť:

- a) zamedziť neuváženému ďalšiemu nárastu zadlženosti bytových domov,
- b) napriek potrebe obnovy technológie, **limitovať investičný rozvoj** Spoločnosti - len do úrovne vlastných zdrojov, ktorými sú odpisy a zisk po zdanení,
- c) dosiahnuť do dvoch rokov vlastné imanie, ktoré bude 1,2 – násobkom objemu neobežného majetku Spoločnosti. Úroveň tohto kritéria na konci roka 2018: iba 0,86, je pod doporučenou úrovňou tohto limitu finančného zdravia obchodných spoločností, ktorý predstavuje koeficient 1,2.

III. Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2019

3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania

Spoločnosť, v nadväznosti na objektívne klimatické zmeny – trend k miernym zimám, neočakáva v roku 2019 nárast tržieb z predaja tepla z vlastnej výroby, ktorá tvorí podstatnú časť jej príjmov aj ekonomických efektov – prevádzkového zisku.

Očakávaná stabilizácia cien vstupov pre výrobu tepla neprinesie efekty vo forme zisku, keďže cena tepla vyrobeného Spoločnosťou je štátom regulovaná.

Obchodný priestor pre príjmy Spoločnosti z prenájmu nebytových priestorov sa objektívne nedá rozšíriť a Spoločnosť v tejto oblasti neočakáva v roku 2019 významnejšie zmeny. Napriek tomu vyvinie ďalšie úsilie na výraznejšie komerčné využitie neobsadených nebytových priestorov.

Pokles zamestnanosti Spoločnosť v roku 2019 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, ale aj za nájomné nebytových priestorov, možno očakávať, že v roku 2019 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 2019

Spoločnosť zostavila pre rok 2019 finančný plán, podľa ktorého sa očakáva zisk pred zdanením v sume 14 tis. €, pričom predpokladá vynaložiť na svoju činnosť prvotné náklady v sume 1 965 tis. € a dosiahnuť výnosy spolu v sume 1 979 tis. €.

Najväčšou nákladovou položkou ostane naďalej nákup energií a to v sume 995 tis. €, z toho nákup plynu 911 tis. €.

Mzdové náklady sa predpokladajú v roku 2019 čerpať na 36 pracovníkov v celkovej sume 430 tis.€.

Na nájomnom zaplatí Spoločnosť Mestu Galanta v roku 2019 sumu 62 tis. €.

Spoločnosť uskutoční v roku 2019 na vlastné náklady realizáciu týchto významných akcií v celkovej hodnote **112,49 tis. €** a dokončenie rozpracovanej investície z roku 2018 v hodnote **60 tis. €**.

- Oprava fasády átria na Námestí detí 1601 v Galante vo výške **14 880 €** vrátane DPH,
- Stavebná úprava strešnej krytiny živičnej na bytovom dome Garažd 1600 v predpokladanej hodnote **15 400 €** vrátane DPH,
- Výfmena kuchynských lieniek v nájomných bytoch bytového domu Matúškovská cesta 874 v Galante vo výške **8 800 €** vrátane DPH,
- Realizácia miesta prvého kontaktu na priestoroch administratívnej budovy na Mierovom námestí č. 940 v Galante vo výške **73 410 €** vrátane DPH
- Dokončenie rozpracovanej investície z r. 2018: čiastočná rekonštrukcia sekundárnych rozvodov (tepla a teplej úžitkovej vody) – štvrť SNP – okruh kotolne K-12 – okruhy 5A, 5B, 5E v celkovej hodnote 81,1 tis. € (bez DPH), z toho bolo preinvestované v roku 2018 24,1 tis. €, investícia na dokončenie v roku 2018 je v hodnote **60 tis. €**.

IV. Celkové hodnotenie rokov 2016 - 2018 a hodnotenie vývojových tendencií

- 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.
- Spoločnosť dosahuje dlhodobu štandardnú efektívnosť tržieb aj kapitálu. Obchodné pohľadávky s ohrozenou splatnosťou predstavujú nevýznamnú čiastku.
- Finančno – ekonomická situácia Spoločnosti je trvale stabilná, Spoločnosť si dlhodobo udržiava povest' seriózneho obchodného partnera a v lehote plní aj svoje daňové a odvodové povinnosti a spláca úvery a prijaté pôžičky podľa uzavretých zmlúv.
- úroveň zadlžeností Spoločnosti dosahuje doporučené hodnoty kritérií finančného riadenia v odbore podnikania. Úroveň zadlženosti nie je zásadným rizikom, ale jej ďalšie zadlžovanie je potrebné zastaviť.
- 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 2018

Spoločnosť dosiahla za obdobie od 01.01.2018 do 31.12.2018 zisk po zdanení v sume **14 682,00 €**.

Dosiahnutý zisk za rok 2018 po zdanení navrhujem rozdeliť takto:

- Prídela do sociálneho fondu 3 000,00 €

2. *Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov –investičná akcia čiastočná rekonštrukcia sekundárnych rozvodov štvrť SNP – okruh kotolne K-12*

11 682,00 €

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 31.12.2018 predstavuje sumu 324 tis. €.

Prídel zo zisku 2018 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 2019, má ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej činnosti.

Galante, 18. marca 2019

Vyhotovil a predkladá:

Martin Fukas

konateľ