

IČO 36 226 599
DIČ 2020193406
IČ DPH SK2020193406

Výročná správa spoločnosti za rok 2020

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 2019

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 2021

- 3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania
- 3.2. Významné riziká a neistoty
- 3.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2021

IV. Celkové hodnotenie rokov 2018 - 2020 a hodnotenie vývojových tendencií

V. Návrh na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2020

Prílohy: 1. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2020
2. Účtovná závierka k 31.12.2020

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 2018 nenastali žiadne zmeny v údajoch, ktoré sa zapisujú do Obchodného registra.

1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania

V rokoch 2018 až 2020 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 %		%	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
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
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
Ing. Popluhár Augustín		člen DR od 6.3.2019
MUDr. Helena Kertészová		člen DR od 24.5.2017
Peter Tomič		člen DR od 25.6.2020

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 2020 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 nevynakladá 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 bol dokončený v roku 2015 a zateplovanie bytových domov.

Zo strany štátneho dozoru životného prostredia neboli Spoločnosti v rokoch 2018 - 2020 uložené žiadne sankcie.

Ukazovateľ	Zamestnanci spolu		
	2018	2019	2020
1. Priemerný počet	36	34	34
2. Mzdové náklady celkom v €	379 430	391 575	425 814
3. Čerpanie sociálneho fondu v €	7 702	8 465	9 919

Spoločnosť neuvažuje v roku 2021 s významnejšou zmenou v úrovni zamestnanosti.

1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

V Spoločnosti nenastali v období od 31.12.2020 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 2020

Spoločnosť vplyvom klimatických zmien dosiahla v roku 2020 svoj zámer v objeme vyrobeného tepla, ktorého dodávka tvorí vyše ¾ všetkých príjmov Spoločnosti.

Zámer spoločnosti v zisku pred zdanením, ktorý bol 14,51 tis. €, bol zrealizovaný a zisk pred zdanením dosiahol úroveň 30,17 tis. €.

Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku dosiahli v roku 2020 objem 13,4 tis. €. Z plánovaných akcií nebolo zrealizované Miesto I. kontaktu v priestoroch administratívnej na Mierovom nám. č. 940 v Galante, ktoré z dôvodu obmedzení počas Covid-19 pandémie. Táto investícia Miesta prvého kontaktu na priestoroch administratívnej budovy na Mierovom námestí č. 940 v Galante sa presúva na rok 2021. V roku 2020 sa uskutočnili náhradné akcie, ako dezinfekcia v nájomných bytoch – Matúškovská 874 a Hodská 1645.

Ukazovateľ	2018	2019	2020	Index 2020/2019
Tržby z predaja vlastných výrobkov - výroby tepla (v tis.€)	1 376	1 340	1 480	110,45
Tržby z predaja služieb spolu (v tis. €)	447	472	434	91,95
Z i s k pred zdanením v (tis. €)	18,91	15,16	30,17	199,01

2.2. Obchodná politika Spoločnosti

Spoločnosť mala k 31.12.2020 v správe spolu 1 771 bytov v osobnom vlastníctve občanov a tiež nájomné (nepredané) byty vo vlastníctve Mesta Galanta, pričom:

- k 31.12.2019 Spoločnosť spravovala 90 nepredaných bytov
- k 31.12.2020 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 77 %), predstavujú ďalšie významné príjmy Spoločnosti tieto príjmy:

- tržby z nájmu nebytových priestorov
- správcovský poplatok.

Pokles ekonomickej aktivity v meste Galanta v roku 2020 bol spôsobený hlavne Covid-19 pandémiou. Z tohto dôvodu príjmy z prenájmu nebytových priestorov klesli oproti predchádzajúcim rokom na úroveň 237,81 tis. € čo predstavuje výpadok oproti predchádzajúcemu roku o 12,32 % oproti roku 2019.

Pri stabilnom počte spravovaných bytov sú **príjmy Spoločnosti za spravovanie bytových domov** (správcovský poplatok) v ostatných troch rokoch v zásade rovnaké, ale predstavujú len 6,5 % 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 2018 – 2020, keď Spoločnosť dosiahla kladný výsledok hospodárenia.

Prehľad vybraných výnosov za roky 2018 - 2020

Ukazovateľ	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Index 2020/2019
Výroba tepla v kWh	21 859 485	20 669 622	21 969 982	106,29
Tržby z predaja tepla a služieb spolu (v €)	1 806 902	1 812 196	1 914 068	106,72
- tržby z výroby tepla	1 375 513	1 340 141	1 480 190	110,45
- tržby - údržbárske práce vrát. materiálu	37 145	41 884	49 097	117,22
- tržby za nájomné byty	21 885	21 927	23 214	105,87
- správcovský poplatok	119 821	121 404	123 761	101,94
- tržby z nájmu nebyt. priestorov a valoriz.	252 538	271 213	237 806	87,68
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením (v €)	18 911	15 165	30 166	198,92
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení (v €)	14 682	11 663	24 098	206,62
Rentabilita tržieb zo zisku po zdanení (v %)	0,81	0,64	1,25	195,31

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 45 % 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 2018 predstavovala energetická náročnosť výroby tepla 69,7 %, v roku 2019 sa mierne zvýšila - na hodnotu 70,7 % no v roku 2020 dosiahla úroveň 64,6 %.

Druhou najvýznamnejšou nákladovou položkou Spoločnosti sú **osobné náklady**, tvoriace približne 1/3 všetkých jej nákladov. Hodnota osobných nákladov oproti ostatným rokom je v roku 2020 zvýšená a to z titulu zvyšovania minimálnej mzdy a mzdových príplatkov za prácu v sobotu, nedeľu, vo sviatok, nočnú prácu, pohotovosti a sťaženého výkonu práce.

Prehľad vývoja vybraných nákladov za roky 2018 - 2020

Ukazovateľ	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Index 2020/2019
Náklady prvotné celkom (v €)	1 812 534	1 805 685	1 907 245	105,62
- spotreba energií spolu	976 043	948 252	956 230	100,84
v tom: spotreba plynu	891 217	852 499	864 051	101,36
- osobné náklady	516 164	554 008	630 723	113,84
- odpisy DHM	60 377	62 960	65 153	103,48
Ukazovateľ	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Index 2020/2019
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením	58 843	18 911	30 166	159,51
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení	46 235	14 682	24 098	164,13
Rentabilita nákladov zo zisku po zdanení (v %)	2,53	0,81	1,26	155,99

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 mimo prevádzkovými vplyvmi boli v roku 2020 najmä tieto výnosy:

- výnosové úroky a poplatky z omeškania v celkovej sume 655 €,
- výnosy z odpísaných pohľadávok v celkovej sume 800 €.

Rozhodujúce položky, ktoré negatívne ovplyvnili mimo prevádzkový výsledok hospodárenia boli v roku 2020 najmä tieto náklady:

- tvorba opravnej položky k rizikovým pohľadávkam sume 430 €,
- neuplatniteľná pomerná časť DPH na vstupe v sume 7 650 €.

Opravné položky k ohrozeným pohľadávkam, vytvorené v rokoch 2011 – 2020, predstavujú k 31.12.2020 sumu 30 103 €, z čoho suma 5 281 € sú opravné položky vytvorené k pohľadávkam za predaj tepla a nájom nebytových priestorov, čo však predstavuje iba 0,28 % z objemu ročných tržieb spoločnosti za tieto služby.

Odpis všetkých nedobytných pohľadávok, zúčtovaný v rokoch 2011 – 2020 predstavuje spolu sumu 35 384 €.

Hlavnou položkou spôsobujúcou stratu z finančnej činnosti Spoločnosti v rokoch 2018 - 2019 boli bankové poplatky a v roku 2020 s k týmto poplatkom pridali poplatky za ukončené exekúcie staršie ako 10 rokov v zmysle zákona.

Štruktúra výsledku hospodárenia (v tis. €)

Položka	2018	2019	2020
1. prevádzkový zisk	25,6	25,4	33,4
2. mimoprevádzkové vplyvy	-4,9	-7,3	-3,2
3. zisk z hospodárskej činnosti (r.1 + r.2)	20,71	18,1	30,2
4. strata z finančnej činnosti	-1,80	-2,90	0
5. zisk celkom pred zdanením (r.3 + r.4)	18,9	15,2	30,2
6. daň z príjmu spolu	4,2	3,5	6,1
7. zisk po zdanení (r.5 – r.6)	14,7	11,7	24,1
Celkové zdanenie zisku (v %)	22,22	23,03	20,19

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 2020 sa znížil o 52 tis. €, keď hodnota obstarania neobežného majetku v roku 2020 bola 13 tis. €, pričom odpisy tohto majetku dosiahli objem 65 tis. €.

Neobežný majetok Spoločnosti tvorí dlhodobú nevýznamnú časť z celkového majetku – a to vo výške 6,2 %, čo je s ohľadom na charakter podnikania Spoločnosti, ekonomicky relevantná štruktúra majetku.

Opotrebovanosť strojov a zariadení je však hraničná, keď na konci roka 2020 dosahuje 70,41 %, čo avizuje ďalšiu potrebu obnovy technológie v najbližších rokoch.

Celkový **obežný majetok** sa v roku 2020 zvýšil - o 112 tis. €, keď oproti roku 2019 sa zvýšili 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 zvýšili o 239 tis. € z dôvodu splácania úverov prijatých v predchádzajúcich rokoch. Opatrnejší je prístup vlastníkov bytov z roku 2018 k ich ďalšiemu zadlžovaniu sa v roku 2019 nepotvrdil a pre komplexnú obnovu, s využitím úverov tak od ŠFRB ako od komerčných bánk, sa v roku 2020 rozhodli ďalšie bytové domy. Relatívna zadlženosť domov voči komerčným bankám predstavuje na konci roka 2020 vyše 10 - násobok ročných splátok týchto úverov a zadlženosť bytových domov z pôžičiek od ŠFRB predstavuje objem takmer 13 – násobku ročných splátok týchto pôžičiek.

Pohľadávky z prijatých platieb k vyúčtovaniu – preddavkov od vlastníkov a nájomníkov bytov v ostaných dvoch rokoch klesajú, pričom vyše 2/3 týchto preddavkov (1 276 tis. €) predstavujú preddavky na ÚK a TÚV.

Pohľadávky z obchodného styku za nájomné nebytových priestorov a za dodávky tepla a služieb oproti roku 2019 sa v roku 2020 za zvýšili iba mierne a predstavujú na konci roku 2020 sumu 75,3 tis. €.

Celková účtovná netto hodnota majetku sa v roku 2020, 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 2020 predstavuje 1 734 tis. €.

Okrem zostatkov „vlastných“ bankových účtov Spoločnosti, sú v objeme finančného majetku vykázane 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 2019 spolu čiastku 1 239 tis. €, čo je 71,2 % zostatkov všetkých bankových účtov spravovaných Spoločnosťou.

Prehľad vybraných ukazovateľov štruktúry majetku v rokoch 2018 - 2020 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2018	2019	2020	Index 2020/2019	Index 2019/2018
1	Majetok celkom netto	10 909	11 667	11 727	100,51	106,95
2	z toho: neobežný majetok netto	579	775	723	93,29	123,60
2a	v tom: budovy a stavby	485	702	662	94,30	133,85
3	obežný majetok netto	10 328	10 891	11 003	101,03	144,74
3a	v tom: finančný majetok	1 697	1 715	1 734	101,11	105,45
3b	v tom: pohľadávky na vyúčtovanie	2 295	2 205	2 454	111,29	96,08
3c	v tom: dlhodobé pohľadávky (z FÚ a O)	5 623	6 142	5 902	96,09	109,23
3d	v tom: obchodné pohľadávky netto	33	40	75,3	188,25	121,21

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

	2018	2019	2020
Nájomné byty	62 721	66 092	61 834
Byty v osobnom vlastníctve	51 727	40 157	47 479
S P O L U	114 448	106 249	109 313

Pohľadávkam za užívanie spravovaných bytov Spoločnosti od roku 2010 venuje zvýšenú starostlivosť pri ich vymáhaní. Pri nevyhnutných 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 nevyhnutných 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

Prírastok neobežného majetku v roku 2020 – spolu v obstarávacej cene 13 tis. €, bol v roku 2020 krytý najmä vlastnými zdrojmi – ziskom a odpismi dlhodobého hmotného majetku za rok 2020, ktoré spolu predstavovali sumu 65 tis. € a nerozdeleným ziskom z roku 2020 v sume 24,1 tis. €.

Celková **miera zadlženosti**, dosahujúca v rokoch 2018 - 2020 v priemere **okolo 94 %**, sa javí na prvý pohľad ako kritická, ale je potrebné hodnotiť ju v kontexte skutočnosti, že záväzky z úverov od ŠFRB (spolu k 31.12.2020 v čiastke 4 163 tis. €) a záväzky z úverov prijatých od

komerčných bank (spolu v čiastke 2 339 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 31.12.2020 čiastku spolu iba 169 tis. €, pričom Spoločnosť disponuje k 31.12.2020 likviditou na vlastných bankových účtoch (mimo účtov Fondu opráv a údržby) v sume 500 tis. €.

Vybrané ukazovatele štruktúry zdrojov krytia majetku v rokoch 2018 – 2020 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2018	2019	2020	Index 2020/2019	Index 2019/2018
1.	MAJETOK SPOLU netto	10 909	11 667	11 728	100,52	106,95
2.	v tom: finančný majetok spolu	1 697	1 715	1 732	100,99	101,06
3.	Vlastné imanie spolu	498	506	530	104,74	101,60
3a.	z toho: nerozdelený zisk minulých rokov	324	336	348	103,57	103,70
3b.	čistý zisk za účtovné obdobie	15	12	24	200,00	80,00
4.	Záväzky celkom	10 392	10 968	11 017	100,45	105,54
CZ	celková zadlženosť v % (r. 4 : r.1)	95,3	94,0	93,9	99,89	98,64
čistá zadlženosť v tis.€ (r.4. - r. 2.)		9 132	8 695	9 283	106,76	95,21
4a.	dlhodobé záväzky spolu	3 869	4 271	3 973	93,02	110,39
4b.	krátkodobé záväzky spolu	4 358	4 456	4 655	104,47	102,25
4ba.	v tom: preddavky na ročné vyúčtovanie	2 948	2 939	2 339	83,49	99,69
4bb.	v tom: záväzky z obchodného styku	143	120	116	96,67	83,92
4c.	bankové úvery spolu	2 123	2 197	2 339	106,46	103,49
PK	Čistý pracovný kapitál	149	80	149	85	53

Vlastné zdroje (vlastné imanie) spoločnosti kryli na konci roka 2020 len 4,5 % 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 2020 dosahujú v zásade úroveň predchádzajúcich rokov.

Krátkodobé záväzky a krátkodobé úvery tvoria na konci roka 2020 45,59 % 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 2020 dosahuje absolútnu úroveň **149 tis. €**, znamená pozitívnu základňu likvidity pre udržanie solventnosti v roku 2020.

Zadlženosť bytových domov **voči bankám a voči ŠFRB** sa v ostatných troch rokoch vyvíjala nasledovne: záväzky voči ŠFRB v roku 2019 sa zvýšili oproti roku 2018, v roku 2020 došlo k zníženiu o 192 tis. €. Uvedené záväzky bytových domov voči bankám a voči ŠFRB predstavujú na konci roka 2020 objem 6 503 tis. €. Tento dlh bytových domov predstavuje viac ako 7 – 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 2020 v zásade nezmenila, predstavuje 95,4 %, pri komerčných úveroch bytových domov.

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 2021, 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 troch rokov vlastné imanie, ktoré bude 1,2 – násobkom objemu neobežného majetku Spoločnosti. Úroveň tohto kritéria na konci roka 2020 vzrástla oproti roku 2019 na 0,73.

III. Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2021

3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania

Spoločnosť, v nadväznosti na objektívne klimatické zmeny – trend k miernym zimám, neočakáva v roku 2021 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 očakáva v roku 2021 pokles tržieb spôsobený Covid-19 opatreniami (uzatvorenie prevádzok – zníženie nájomného). Napriek tomu vyvinie ďalšie úsilie na výraznejšie komerčné využitie neobsadených nebytových priestorov.

Pokles zamestnanosti Spoločnosť v roku 2021 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 2021 bude potrebné vykonať odpis pohľadávok resp. vytvárať opravné položky k týmto pohľadávkam.

Pôjde hlavne o prípady, kde nebude možné pre nemajetnosť nájomníka a ukončeným exekúciám starším ako 10 rokov uspokojiť pohľadávky Spoločnosti, resp. ak výdavky spojené s právnym vymáhaním týchto pohľadávok presiahnu ich nominálnu hodnotu.

3.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2021

Spoločnosť zostavila pre rok 2021 finančný plán, podľa ktorého sa očakáva zisk pred zdanením v sume 30,9 tis. €, pričom predpokladá vynaložiť na svoju činnosť prvotné náklady v sume 1 913,6 tis. € a dosiahnuť výnosy spolu v sume 1 944,5 tis. €.

Najväčšou nákladovou položkou ostane naďalej nákup energií a to v sume 907 tis. €, z toho nákup plynu 825,11 tis. €.

Mzdové náklady sa predpokladajú v roku 2020 čerpať na 34 pracovníkov v celkovej sume 462 tis.€ čo je odzrkadlením zvýšenia minimálnej mzdy pre rok 2021 na sumu 623 €.

Na nájomnom zaplatí Spoločnosť Mestu Galanta v roku 2020 sumu 62 tis. €.

- Realizácia miesta prvého kontaktu na priestoroch administratívnej budovy na Mierovom námestí č. 940 v Galante .

IV. Celkové hodnotenie rokov 2018 - 2020 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 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.
- d) úroveň zadlženosti Spoločnosti dosahuje doporučené hodnoty kritérií finančného riadenia v odbore podnikania. Úroveň zadlženosti nie je zásadným rizikom, ale jej ďalšie zadlžovanie je potrebné zastaviť.
- e) Spoločnosť stabilizovala pracovné miesta rozhodujúcich odborných pracovníkov v manažérskych aj v odborných činnostiach. Pracovný team je stabilizovaný, fluktuácia zamestnancov aj vďaka účinnej stimulácii je nevýznamná.

V. Návrh na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2020

Spoločnosť dosiahla za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020 zisk po zdanení v sume **24 098,34 €**.

Dosiahnutý zisk za rok 2019 po zdanení navrhujem celý zisk zaúčtovať v prospech účtu 4280020 – nerozdelený zisk minulých rokov – riziká hospodárenia.

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 31.12.2020 predstavuje sumu 348 tis. €.

Prídel zo zisku 2020 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 2021, má ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej činnosti.

Galante, 22. júla 2021

Vyhotovil a predkladá:

Martin Fukas

konateľ