



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 2015

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 2015

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 2016

- 3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania
- 3.2. Významné riziká a neistoty
- 3.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2016

IV. Celkové hodnotenie rokov 2013 - 2015 a hodnotenie vývojových tendencií

V. Návrh na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2015

- Prílohy:**
1. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2015
 2. Účtovná závierka k 31.12.2015

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 2015 nenastali žiadne zmeny v údajoch, ktoré sa zapisujú do Obchodného registra.

1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania

V rokoch 2013 až 2015 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 %		%	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
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

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 2015 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.

Zo strany štátneho dozoru životného prostredia neboli Spoločnosti v rokoch 2013 - 2015 uložené žiadne sankcie.

Ukazovateľ	Zamestnanci spolu			z toho: vedúci zamestnanci		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
1. Priemerný počet	40	38	39	5	5	5
2. Mzdové náklady celkom v €	339 109	342 962	339 442			
3. Čerpanie sociálneho fondu v €	8 750	7 920	9 331			

Spoločnosť neuvažuje v roku 2016 s významnejšou zmenou v úrovni zamestnanosti.

1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

V Spoločnosti nenastali v období od 31.12.2015 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 2015

Spoločnosť dosiahla v roku 2015 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 24,27 tis. €, bol prekročený a zisk pred zdanením dosiahol úroveň 37,01 tis. €.

Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku dosiahli v roku 2015 objem 4,1 tis. €, týkajú sa vypracovania projektovej dokumentácie na investičnú akciu: Rekonštrukcia sekundárnych rozvodov OST-16.

Ukazovateľ	2013	2014	2015	Index 2015/2014
Tržby z predaja vlastných výrobkov - výroby tepla (v tis.€)	1 800	1 613	1 582	98,0
Tržby z predaja služieb spolu (v tis. €)	492	458	447	97,6
Zisk pred zdanením v (tis. €)	42,2	55,4	37,0	66,5
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku (v tis. €)	127	143	4,1	2,9

2.2. Obchodná politika Spoločnosti

Spoločnosť mala k 31.12.2015 v správe spolu 1 759 bytov v osobnom vlastníctve občanov a tiež nájomné (nepredané) byty vo vlastníctve Mesta Galanta, pričom:

- k 31.12.2013 Spoločnosť spravovala 104 nepredaných bytov,
- k 31.12.2014 Spoločnosť spravovala 100 nepredaných bytov
- k 31.12.2015 Spoločnosť spravovala 96 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.

Napriek vplyvu všeobecného poklesu ekonomickej aktivity v meste Galanta v ostatných troch rokoch, príjmy z prenájmu nebytových priestorov poklesli v roku 2015 oproti predchádzajúcemu roku len mierne o 6,8 % a dosiahli úroveň 251 tis. €, oproti 268 tis. € v roku 2014.

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.

Rentabilitosť tržieb a výnosov z čistého zisku nie je v ostatných dvoch rokoch vysoká, pozitívne je však potrebné hodnotiť jej vývoj za roky 2013 – 2015, keď Spoločnosť dosiahla kladný výsledok hospodárenia.

Prehľad vybraných výnosov za roky 2013 - 2015

Ukazovateľ	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Index 2015/2014
Výroba tepla v kWh	26 424 100	21 815 120	23 151 187	106,1
Tržby z predaja tepla a služieb spolu (v €)	2 292 447	2 070 881	2 029 216	98,0
- tržby z výroby tepla	1 799 980	1 612 508	1 582 037	98,1
- tržby - údržbárske práce	32 373	34 163	30 220	88,5
- tržby za nájomné byty	24 522	24 901	25 316	101,7
- správcovský poplatok	120 563	114 684	115 252	100,5
- tržby z nájmu nebyt. priestorov a valoriz.	294 330	268 350	250 699	93,4
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením (v €)	52 221	55 398	37 681	66,5
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení (v €)	41 777	37 030	33 947	91,7
Rentabilita tržieb zo zisku po zdanení (v %)	1,82	1,79	1,67	93,6

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 60 % všetkých nákladov.

Pozitívny je relatívny vývoj nákladov na nákup energií na výrobu tepla a to vo vzťahu k tržbám za dodávky tepla. Tento podiel je v ostatných troch rokoch relatívne stabilný. V roku 2013 predstavovala energetická náročnosť výroby tepla 81,8 %, v roku 2014 mierne poklesla - na hodnotu 80,1 %.

Pokles nákladovosti výroby tepla pokračoval aj v roku 2015 - na úroveň 77,8 %. 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. Absolútna hodnota osobných nákladov je v ostatných troch rokoch v zásade rovnaká a nepokrýva ani mieru inflácie.

Prehľad vývoja vybraných nákladov za roky 2013 - 2015

Ukazovateľ	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Index 2015/2014
Náklady prvotné celkom (v €)	2 272 093	2 066 637	2 004 457	98,4
- spotreba energií spolu	1 506 952	1 291 596	1 230 597	95,3
v tom: spotreba plynu	1 385 704	1 178 712	1 126 510	95,6
- osobné náklady	500 824	505 278	498 073	98,6
- odpisy DHM	49 213	60 866	60 183	98,9
Ukazovateľ	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Index 2015/2014
Z i s k z hospodárskej činnosti pred zdanením	55 173	55 398	37 681	66,5
Z i s k za účtovné obdobie po zdanení	41 777	37 030	33 947	91,7
Rentabilita nákladov zo zisku po zdanení (v %)	1,84	1,82	1,69	93,1

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 2015 najmä tieto výnosy:

- výnosové úroky z omeškania v celkovej sume 2 479 €,
- výnosy v čiastke 1 538 € z inkasa pohľadávok odpísaných v predchádzajúcich rokoch.

Rozhodujúce položky, ktoré negatívne ovplyvnili mimoprevádzkový výsledok hospodárenia boli v roku 2015 najmä tieto náklady:

- tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam v sume 1 283 €,
- neuplatniteľná pomerná časť DPH na vstupe v sume 4 062 €.

Opravné položky k ohrozeným pohľadávkam, vytvorené v rokoch 2011 – 2015, predstavujú k 31.12.2015 sumu 29 404 €, z čoho suma 5 581 € sú opravné položky vytvorené k pohľadávkam za predaj tepla a nájom nebytových priestorov, čo však predstavuje iba 1,4 % z objemu ročných tržieb spoločnosti za tieto služby.

Odpis všetkých nedobytných pohľadávok, zúčtovaný v rokoch 2012 – 2015 predstavuje spolu sumu 34 324 €.

V rokoch 2013 až 2015 odčerpávala **strata z finančnej činnosti** zdroje v čiastke 3 561 €, čo je však nevýznamný objem - 2,4 % zo zisku z hospodárskej činnosti za uvedené roky a dlhodobá táto strata klesá.

Hlavnou položkou spôsobujúcou stratu z finančnej činnosti Spoločnosti v rokoch 2013 – 2015 boli bankové poplatky a nákladové úroky.

Náklady na prijaté úvery - **úroky z pôžičky** prijatej v minulých rokoch od Mesta Galanta na rekonštrukciu kotolne K-12, sú v ostatných rokoch nevýznamné, keď dosahujú spolu za ostatné tri roky iba 3,1 tis. € a sú čiastočne kompenzované kreditnými úrokmi z voľných prostriedkov Spoločnosti na jej bankových účtoch.

Celkové saldo úrokov je za ostatné tri roky pasívne - v čiastke 1,4 tis. €, ako previs nákladových úrokov nad výnosovými úrokmi, ale od roku 2014 sú výnosové úroky Spoločnosti vyššie ako jej nákladové úroky.

Štruktúra výsledku hospodárenia (v tis. €)

Položka	2013	2014	2015	2013 až 2015
1. prevádzkový zisk	58,9	91,6	42,0	192,5
2. mimoprevádzkové vplyvy	-3,7	-34,9	-4,3	-42,9
3. zisk z hospodárskej činnosti (r.1+r.2)	55,2	56,7	37,7	149,6
4. strata z finančnej činnosti	-2,950	-1,280	0,669	-3,561
5. zisk celkom pred zdanením (r.3+r.4)	52,2	55,4	37,0	144,6
6. daň z príjmu spolu	10,4	18,4	3,1	31,9
7. zisk po zdanení (r.5-r.6)	41,8	37,0	33,9	112,7
Celkové zdanenie zisku (v %)	19,9 %	33,2 %	8,4%	22,0 %

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 v účtovných zostatkových cenách v roku 2015, vplyvom útlmu investícií, poklesol skoro o 1/8, keď hodnota obstarania neobežného majetku v roku 2015 bola iba 4,1 tis. €, pričom odpisy tohto majetku dosiahli objem 60,2 tis. €.

Neobežný majetok Spoločnosti dlhodobý nevýznamnú časť z celkového majetku – len niečo okolo 5 %, čo je s ohľadom na charakter podnikania Spoločnosti, ekonomicky relevantná štruktúra majetku.

Opotrebovanosť strojov a zariadení je však hraničná, keď na konci roka 2015 dosahuje 91 % a avizuje akútnu potrebu obnovy technológie v najbližších rokoch.

Celkový **obežný majetok** sa v roku 2015 mierne zvýšil - o 417 tis. € (o 4,8 %), keď oproti roku 2014 narástli najmä tieto položky:

- pohľadávky na príspevky vlastníkov bytov do fondu opráv a údržby v súvislosti s čerpaním úverov od ŠFRB a od komerčných bánk, ktoré medziročne vzrástli skoro o 1/10 - o 385 tis. €. Opatrnejší prístup vlastníkov bytov z roku 2014 k ich ďalšiemu zadlžovaniu sa v roku 2015 nepotvrdil a pre komplexnú obnovu, s využitím úverov, sa v roku 2015 rozhodli ďalšie bytové domy. Relatívna zadlženosť domov voči komerčným bankám predstavuje na konci roka 2015 vyše 8 - násobok ročných splátok týchto úverov a zadlženosť bytových domov z pôžičiek od ŠFRB predstavuje objem viac ako 15 - násobku ročných splátok týchto pôžičiek.

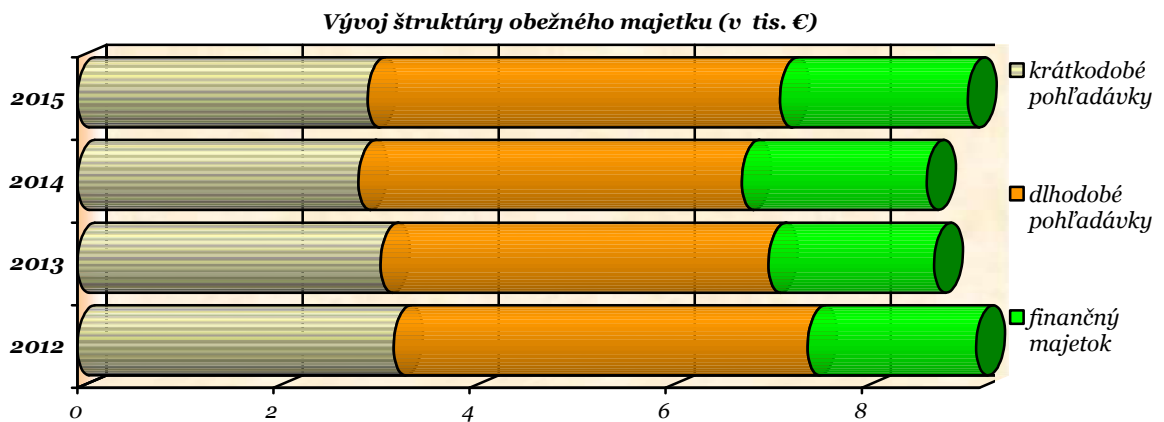
Pohľadávky z prijatých platieb k vyúčtovaniu - preddavkov od vlastníkov a nájomníkov bytov v ostaných dvoch rokoch klesajú, pričom 2/3 týchto preddavkov (1 492 tis. €) predstavujú preddavky na ÚK a TÚV.

Pohľadávky z obchodného styku za nájomné nebytových priestorov a za dodávky tepla a služieb sa v roku 2015 vyvíjali pozitívne, keď výrazne poklesli - o 12,9 tis. € a predstavujú na konci roka 2015 hodnotu iba 5 dňovej fakturácie za tieto výnosy Spoločnosti.

K pohľadávkam z obchodného styku boli vytvorené opravné položky, ktoré na konci roka 2015 dosahujú čiastku 5,6 tis. €.

Vývoj pohľadávok v roku 2015 sa pozitívne prejavil na úrovni finančného majetku Spoločnosti, ktorý medziročne mierne vzrástol - o 27 tis. €.

Celková účtovná netto hodnota majetku sa v roku 2015, oproti predchádzajúcemu roku v zásade nezmenila, 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 1/5 obežných aktív Spoločnosti, pričom tento podiel v ostatných troch rokoch rastie. Na konci roka 2015 je finančný majetok oproti roku 2014 absolútne vyšší o 27 tis. € a jeho zostatok ku koncu roka 2015 predstavuje 1 912 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 sa medziročne zvýšili o 122 tis. € a predstavujú na konci roka 2015 spolu čiastku 1 050 tis. €, čo je 55 % zostatkov všetkých bankových účtov spravovaných Spoločnosťou.

Prehľad vybraných ukazovateľov štruktúry majetku v rokoch 2013 - 2015 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2013	2014	2015	Index 2015/2014	Index 2015/2013
1	Majetok celkom netto	9 150	9 158	9 519	103,9	104,0
2	z toho: neobežný majetok netto	407	490	434	88,6	106,6
2a	v tom: budovy a stavby	249	339	313	92,3	125,7
3	obežný majetok netto	8 742	8 668	9 085	104,8	103,9
3a	v tom: finančný majetok	1 686	1 884	1 912	101,5	113,4
3b	v tom: pohľadávky na vyúčtovanie	2 568	2 334	2 329	99,8	90,7
3c	v tom: dlhodobé pohľadávky (z FÚ a O)	3 956	3 910	4 202	107,5	106,2
3d	v tom: obchodné pohľadávky netto	36	37	23	62,2	63,9
	doba obratu celkového majetku (dni)	1 457	1 614	1 712	106,1	117,5
	doba obratu obežného majetku	1 392	1 528	1 634	106,9	117,4

Objem „vlastného“ finančného majetku Spoločnosti, na bankových účtoch na konci roka 2015 – v objeme 858 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 (2,0 %), spôsobil v roku 2015 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 €)

	2013	2014	2015
Nájomné byty	50 507	49 037	52 527
Byty v osobnom vlastníctve	33 190	37 503	41 091
S P O L U	83 697	86 540	93 618

Pohľadávky za užívanie spravovaných bytov sa Spoločnosti od roku 2010 darí efektívne znižovať vďaka zvýšenej starostlivosti o ich vymáhanie, ale aj z dôvodu ich odpisu. Tieto pohľadávky predstavovali na konci roka 2010 sumu vyše 111 tis. €, pričom odpis nevymožiteľných pohľadávok dosiahol za ostatné tri roky sumu vyše 15 tis. € a bol každoročne schválený Valným zhromaždením na základe odporúčania Dozornej rady Spoločnosti.

2.4.2. vývoj štruktúry zdrojov krytia majetku a zadlženosti

Zdroje získané z poklesu objemu neobežného majetku v roku 2015 – spolu v objeme 56 tis. €, boli použité na krytie prírastku obežného majetku v tomto roku.

Na krytie prírastku obežného majetku v roku 2015 - spolu v objeme 417 tis. €, najmä pohľadávok (nárast o 390 tis. €), boli použité tieto zdroje:

- zdroje získané z poklesu neobežného majetku - v objem 56,1 tis. €,
- čistý zisk a odpisy za rok 2015, spolu v sume 94,1 tis. €,
- prírastok komerčných úverov a pôžičiek od ŠFRB, spolu v objeme 385,3 tis. €.

Nárast pohľadávok Spoločnosti v roku 2015 nebol na úkor jej krátkodobej zadlženosti, keď celkové krátkodobé záväzky Spoločnosti v roku 2015 poklesli o 50 tis. €.

Celková miera zadlženosti, dosahujúca v rokoch 2013 - 2015 v priemere okolo 95 %, sa javí na prvý pohľad ako kritická, ale je potrebné hodnotiť ju v kontexte skutočnosti, že záväzky z úverov od ŠFRB (spolu k 31.12.2015 v čiastke 2 657 tis. €) a záväzky z úverov prijatých od komerčných bank (spolu v čiastke 1 946 tis. €), sa budú splácať postupne nasledujúcich 20 rokov z budúcich príspevkov vlastníkov bytov do Fondu opráv a údržby domov.

Akútnu potrebu finančných zdrojov predstavujú iba krátkodobé prevádzkové záväzky z obchodného styku, záväzky voči zamestnancom, poisťovniam, správcovi dane a voči

Mestu Galanta (ostatná splátka pôžičky v sume 16,0 tis. €). Tieto krátkodobé záväzky predstavujú k 31.12.2015 čiastku spolu iba 147 tis. €, pričom Spoločnosť disponuje k 31.12.2015 likviditou na vlastných bankových účtoch (mimo účtov Fondu opráv a údržby) v sume 858 tis. €.

Vybrané ukazovatele štruktúry zdrojov krytia majetku v rokoch 2013 – 2015 (v tis. €)

č.r.	Ukazovateľ	2013	2014	2015	Index 2015/2014	Index 2015/2013
1.	MAJETOK SPOLU netto	9 151	9 158	9 519	103,9	104,0
2.	v tom: finančný majetok spolu	1 686	1 884	1 912	101,5	113,4
3.	Vlastné imanie spolu	359	393	424	107,9	118,1
3a.	z toho: nerozdelený zisk minulých rokov	159	198	232	117,2	145,9
3b.	čistý zisk za účtovné obdobie	42	37	34	91,9	81,0
4.	Záväzky celkom	8 753	8 731	9 064	103,8	103,6
CZ	celková zadlženosť v % (r. 4 : r.1)	95,7	95,3	95,2	99,9	99,5
	čistá zadlženosť v tis.€ (r.4. - r. 2.)	7 067	6 847	7 152	104,5	101,2
4a.	dlhodobé záväzky spolu	2 737	2 861	2 976	104,0	108,7
4b.	krátkodobé záväzky spolu	4 146	4 157	4 107	98,8	99,1
4ba.	v tom: preddavky na ročné vyúčtovanie	3 298	3 219	3 087	95,9	93,6
4bb.	v tom: záväzky z obchodného styku	174	78	86	110,3	49,4
4c.	bankové úvery spolu	1 837	1 663	1 946	117,0	105,9
PK	Čistý pracovný kapitál	516	449	534	118,9	103,5

Vlastné zdroje (vlastné imanie) Spoločnosti kryli na konci roka 2015 len 4,4 % 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 2015 dosahujú v zásade úroveň predchádzajúcich rokov.

Krátkodobé záväzky a krátkodobé úvery tvoria na konci roka 2015 necelých 46 % 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.

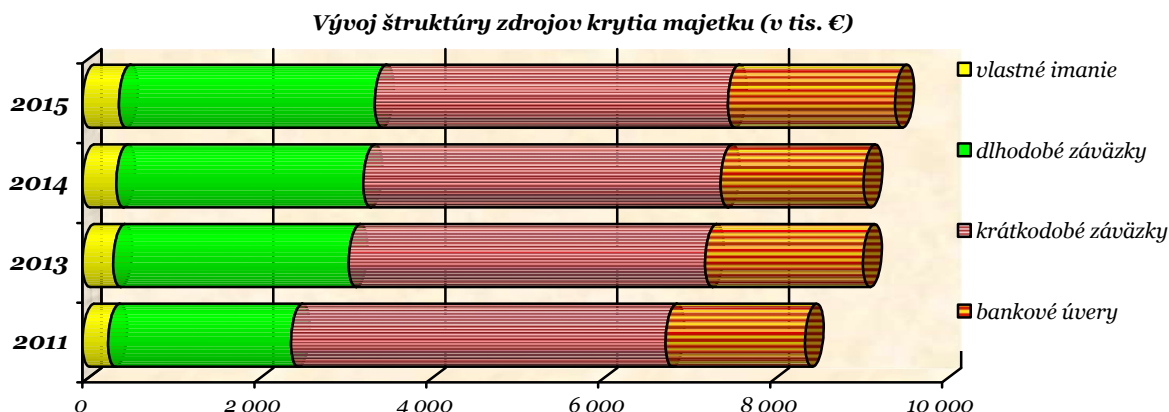
Pracovný kapitál v roku 2015 narástol temer o 1/5 a na konci roka dosahuje absolútnu úroveň **534 tis. €**, znamená pozitívnu základňu likvidity pre udržanie solventnosti v roku 2016.

Likvidné zdroje Spoločnosti na konci roka 2015, v ktorých prevládajú krátkodobé obchodné pohľadávky a finančný majetok, prevyšujú o viac ako o 12 % sumu všetkých jej krátkodobých záväzkov a úverov splatných v roku 2016.

Zadlženosť bytových domov voči bankám a voči ŠFRB sa v ostatných troch rokoch mierne zvýšila - spolu o 184 tis. € (o 3,5 %) a predstavuje na konci roka 2015 absolútnu záväzok v objeme 4 603 tis. €. Tento dlh bytových domov prezentuje temer **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.

Rastúci podiel **dlhodobých záväzkov**, ako „príjemnejších“ zdrojov financovania (komerčné úvery a zdroje zo ŠFRB), ktorý bol v rokoch 2011 – 2012, ale najmä **klesajúci podiel krátkodobých záväzkov** na financovaní činnosti Spoločnosti, predstavujúci pozitívnu tendenciu finančného vývoja, sa v roku 2013 zastavil najmä vplyvom tendencie absolútneho rastu úverovej zadlženosti bytových domov.

Celková absolútna zadlženosť Spoločnosti v roku 2015 v zásade nezmenila, predstavuje 95,2 %, ale vrástla čistá (absolútna) zadlženosť – medziročne o 305 tis. €, čo je následkom výhradne zvyšovania absolútnej zadlženosti 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 2016, potrebné zabezpečiť:

- zamedziť neuváženému ďalšiemu nárastu zadlženosti bytových domov,
- napriek potrebe obnovy technológie, **limitovať investičný rozvoj** Spoločnosti - len do úrovne vlastných zdrojov, ktorými sú odpisy a zisk po zdanení,
- dosiahnuť do dvoch rokov vlastné imanie, ktoré bude 1,2 – násobkom objemu neobežného majetku Spoločnosti. Úroveň tohto kritéria na konci roka 2015: iba 0,98, je pod doporučenou úrovňou tohto limitu finančného zdravia obchodných spoločností, ktorý predstavuje koeficient 1,20.

III. Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2016

3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania

Spoločnosť, v nadväznosti na objektívne klimatické zmeny – trend k miernym zimám, neočakáva v roku 2016 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 2016 významnejšie zmeny. Napriek tomu vyvinie ďalšie úsilie na výraznejšie komerčné využitie neobsadených nebytových priestorov.

Pokles zamestnanosti Spoločnosť v roku 2016 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 2016 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 2016

Spoločnosť zostavila pre rok 2016 finančný plán, podľa ktorého sa očakáva zisk pred zdanením v sume 22,2 tis. €, pričom predpokladá vynaložiť na svoju činnosť prvotné náklady v sume 2 018,7 tis. € a dosiahnuť výnosy spolu v sume 2 040,9 tis. €.

Najväčšou nákladovou položkou ostane naďalej nákup energií a to v sume 1 164,9 tis. €, z toho nákup plynu 1 034,1 tis. €.

Osobné náklady sa predpokladajú v roku 2016 čerpať na 39 pracovníkov v celkovej sume 354 tis.€.

Na nájomnom zaplatí Spoločnosť Mestu Galanta v roku 2016 sumu 62 tis. €.

Spoločnosť uskutoční v roku 2016 na vlastné náklady realizáciu týchto významných akcií (v celkovej hodnote **181,8 tis. €**):

- Hydraulicke vyregulovanie, termostatizácia a montáž PRVNT podľa zákona č. 321/2014 Z.z. o energetickej efektívnosti v budove MsÚ v Galante v hodnote **44,2 tis. €** s DPH,
- Rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ústredného kúrenia a rozvodu teplej vody výmenou za predizolované ocelové potrubia na sídlisku Revolučná štvrť v Galante – 2 etapa, v predpokladanom náklade **92,0 tis. €** bez DPH.
- Rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ústredného kúrenia a rozvodu teplej vody výmenou za predizolované ocelové potrubia na sídlisku Revolučná štvrť v Galante – 3. etapa v predpokladanom náklade **45,6 tis. €** bez DPH.

IV. Celkové hodnotenie rokov 2013 - 2015 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 dlhodobo 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 2015

Spoločnosť dosiahla za obdobie od 01.01.2015 do 31.12.2015 zisk po zdanení v sume **33 946,76 €**.

Dosiahnutý zisk za rok 2015 po zdanení navrhujem rozdeliť takto:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Prídely do sociálneho fondu | 3 000,00 € |
| 2. Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov –
Investičné akcie: | 30 946,76 € |
| - Stavebné úpravy striech budov v správe spoločnosti Bysprav, spol. s r.o., | |
| - Rekonštrukcia sekundárnych rozvodov ústredného kúrenia a rozvodu teplej vody výmenou za predizolované oceľové potrubia na sídlisku Revolučná štvrť v Galante (krytie časti nákladov) | |

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 31.12.2015 predstavuje sumu 231,6 tis. €.

Prídely zo zisku 2015 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 2016, má ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej činnosti.

Galante, 11. marca 2016

Vyhotovil a predkladá:

Ing. Zoltán Horváth
konateľ