



Energetický, bytový a objektový manažment S.r.O.

V ý r o č n á s p r á v a

2 0 2 4

Nové Zámky, apríl 2025

1. Úvod

Spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. patrí medzi dlhoročne úspešné firmy. Do hlavného profilu spoločnosti patrí výroba a dodávka tepla a elektrickej energie, správa nehnuteľností a s tým súvisiace služby. Z hľadiska hospodárenia mal priaznivý dopad na výsledok nárast vykupovanej ceny elektriny.

2. Základné údaje o spoločnosti

Spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. bola založená Mestom Nové Zámky v roku 2003, zapísaná je v obchodnom registri Nitra oddiel Sro, vložka 14198/N. Právna forma spoločnosti je spoločnosť s ručením obmedzeným. Sídlo spoločnosti je na SNP 9, 940 02 Nové Zámky.

Okrem Mesta Nové Zámky je súčasným spolumajiteľom aj významná česká spoločnosť ČEZ ESCO, a.s..

Základné imanie spoločnosti je 7.037.112,- EUR.

Spoločníkmi spoločnosti sú:

Mesto Nové Zámky s podielom 51%: 3.588.927,- EUR
ČEZ ESCO, a.s. s podielom 49%: 3.448.185,- EUR.

Najvyšším orgánom spoločnosti je valné zhromaždenie. Štatutárnym orgánom spoločnosti sú konatelia.

Konateľmi spoločnosti sú Ing. Eva Hýsková Hánová a Ing. Lukáš Štefánik.

Dozorná rada je v zložení:
PhDr. Mgr. Art. Otokar Klein
PaedDr. Mária Malperová
Mgr. Anna Kijaček Rošková
JUDr. Nad'a Hartmann
Ing. Natália Banduričová
Mgr. Kamil Čermák

3. Predmet podnikania

Predmet činnosti:

1. vykonávanie maloobchodnej činnosti - kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi - maloobchod v rozsahu voľných živností
2. vykonávanie veľkoobchodnej činnosti - kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živností - veľkoobchod v rozsahu voľných živností
3. sprostredkovateľská činnosť - sprostredkovanie obchodu v rozsahu voľných živností
4. rozmnožovacie a kopírovacie služby
5. oprava, montáž, demontáž a zasklievanie okien a dverí
6. vykonávanie maliarskych prác, náterov a tapetovanie
7. upratovacie a čistiace práce
8. úprava zelene a vonkajších priestranstiev
9. podnikanie v oblasti nakladania s odpadom - odvoz smetí (v rozsahu voľných živností)
10. reklamná, propagačná a poradenská činnosť
11. zámočníctvo
12. vodoinštalatérsstvo a kúrenárstvo
13. uskutočňovanie stavieb a ich zmien

14. výkon činnosti stavebného dozoru
15. výroba tepla, výroba elektriny, rozvod elektriny, rozvod tepla
16. správa nehnuteľností v rozsahu voľnej živnosti na základe zmlúv vo vzťahu k obytným domom, spoločným priestorom a spoločným časťami, pozemkom, príslušenstvu bytov, nebytovým priestorom a ich príslušenstvu a k objektom pre ubytovacie služby
17. faktoring a forfaiting (vymáhanie pohľadávok od neplatičov)
18. správa a údržba bytového fondu
19. inštalácia elektrických rozvodov a zariadení na bezpečné napätie
20. účtovníctvo v rámci voľnej živnosti
21. poskytovanie úverov nebankovým spôsobom z vlastných zdrojov
22. nepravidelná osobná cestná doprava vykonávaná cestnými osobnými vozidlami, ktoré majú okrem miesta pre vodiča najviac osem miest na sedenie
23. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájom
24. prenájom hnutelých vecí

Spoločnosť poskytuje svoje služby v mestách Nové Zámky, Šurany, Komárno, Šaľa a Hurbanovo a v obciach Gbelce, Komjatice, Maňa, Palárikovo, Semerovo, Bajč, Bardoňovo, Jatov, Radava, Diakovce, Rastislavice a Veľký Kýr.

4. Manažérstvo kvality

Na úvod roka vedenie spoločnosti stanovilo ciele a politiku kvality pre rok 2024 a zároveň boli vyhodnotené ciele kvality a procesné ukazovatele za rok 2023.

Na základe plánov interných auditov boli v priebehu roka realizované pravidelné interné audity na jednotlivých organizačných útvaroch a v mesiaci jún 2024 bol v spoločnosti vykonaný 5. recertifikačný audit na systém manažérstva kvality, pričom spoločnosť úspešne obhájila svoj certifikát pre normu STN EN ISO 9001:2016.

V priebehu roka boli zabezpečené:

- aktualizácia existujúcej dokumentácie – príručka kvality, smernice, procesné karty, formuláre, záznamy,
- v prípade potreby tvorba novej dokumentácie,
- pravidelná aktualizácia údajov manažérstva kvality na spoločnej sieti spoločnosti v zmysle požiadaviek STN EN ISO 9001:2016.

5. Zamestnanci

Plán počtu zamestnancov na rok 2024 bol **69**

Evidenčný počet zamestnancov k 31.12.2024 - **67**

Kmeňový stav zamestnancov k 31.12.2024 - **69**

Priemerný evidenčný počet zamestnancov za rok 2024 bol 68,31.

Priemerný evidenčný počet zamestnancov prepočítaný na plne zamestnaných za rok 2024 bol 65,00.

Na rodičovskej dovolenke je 1 zamestnanec a na materskej dovolenke 1 zamestnankyňa.

Ku koncu roku 2024 má spoločnosť 2 neobsadené pracovné pozície na energetickom útvaru, ale aj pracovné pozície obsadené 2 zamestnancami, ku ktorým prišlo v dôsledku zaúčania nových zamestnancov. Tento stav sa však hneď začiatkom roku 2025 upraví.

Spoločnosť zamestnávala v priebehu roku 2024 dvoch zamestnancov so zmenenou pracovnou schopnosťou (ZPS). Okrem zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere spoločnosť zamestnávala zamestnancov aj na základe dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru.

Zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov majú na výkon funkcie uzatvorené Mandátne zmluvy podľa Občianskeho zákonníka.

Upratovanie nebytových priestorov je zabezpečované na základe dohôd o pracovnej činnosti ktoré sa uzatvárajú na obdobie jedného roku.

Vzdelávanie zamestnancov

Vzdelávanie zamestnancov v roku 2024 bolo zabezpečené hlavne formou externého a interného školenia v súlade s plánom vzdelávania na rok 2024. Školenia boli realizované formou seminárov aj webinárov, ale aj konferencií. Boli to povinné preškolenia potrebné k výkonu práce, odborné školenia a semináre, workshopy z oblasti energetiky a vykurovania, správy budov, metrológie, pracovného, občianskeho a obchodného práva, BOZP, ekonomiky a účtovníctva, daní a poplatkov, kybernetickej bezpečnosti a pod.. Napríklad:

Pre útvary správy bytov a nebytových priestorov z veľkého množstva napr.:

- Vyúčtovanie služieb za rok 2024
- Konferencia Anasoft 2024

Pre energetický útvar napr.:

- Odborná príprava pre elektrotechnikov
- Odborná príprava a vykonanie skúšky na obsluhu kvapalinových kotlov III. triedy
- Odborná príprava na obsluhu plynových zariadení
- Odborná príprava na obsluhu tlakových zariadení
- Odborná a aktualizácia odborná príprava (lešenár, žeriavnik, viazač bremien, obsluha stavebných a zemných strojov, motorových vozíkov a pod.
- Konferencia SZVT 2024
- Výklad stavebného zákona

Pre útvar riaditeľa:

- Konferencia vykurovanie 2024
- Školenie Anasoft pre pracovníkov úseku IT
- DOMUS konferencia

Pre útvar ekonomiky a financií:

- ročné zúčtovanie dane zo závislej činnosti za rok 2024
- Mzdárske aktuality v roku 2024
- konferencia spoločnosti Anasoft

6. Marketing

Marketingové aktivity v roku 2024 boli obsahovo a nákladovo zabezpečované v súlade so schváleným marketingovým plánom spoločnosti nasledovne:

- tradičné aktivity na MDD a prvý školský deň – odovzdávanie reklamných predmetov deťom v meste Nové Zámky,
- podpora detského športu,

- pravidelná kyvadlová doprava po meste Nové Zámky, smerujúca na termálne kúpalisko Emila Tatarika - „Štrandbus“,
- marketingové akcie pre zástupcov vlastníkov bytov a top klientov spoločnosti,
- printová reklama: Castrum Novum, letáky a brožúry, INFO magazín k vyúčtovaniu,
- reklama v regionálnej televízii,
- reklamné plochy na viacerých objektoch v Nových Zámkoch: FKM Nové Zámky, TJ Štart Nové Zámky, TTC Nové Zámky, Atletický klub Nové Zámky, HC Nové Zámky, domové objekty...
- narodeninové marketingové predmety pre zamestnancov a existujúcich klientov spoločnosti.

7. Výroba a rozvod energií

Na rok 2024 bol naplánovaný predaj tepelnej energie vo výške 58.800 MWh. V skutočnosti bolo predaných 54.951 MWh, čo predstavuje pokles predaja oproti plánu o 6,55 %, teda plnenie na 93,45 %. V absolútnom vyhodnotení to predstavuje viacero 5.751 MWh. V súvislosti s porovnaním predaja tepla a priemerných denných teplôt bola v roku 2023 priemerná teplota vonkajšieho vzduchu počas 212 dní vykurovacieho obdobia + 6,9 °C. V roku 2024 bolo teplejšie, s teplotou + 8,6 °C a s väčším počtom vykurovacích 221 dní. Ako normatív pre lokalitu Nové Zámky sa uvádza 210 vykurovacích dní a tomu zodpovedajúca priemerná teplota vonkajšieho vzduchu +4,20°C. Z porovnania dennostupňov predchádzajúceho vykurovacieho obdobia 2023 $Ds_{2023} = 2.874$ a vykurovacieho obdobia 2024 $Ds_{2024} = 2.629$, vyplýva že energetická náročnosť na dodávku tepla bola v roku 2024 nižšia.

Kotol na biomasu bol odstavený z prevádzky dňa 3.4.2024 a znovu bol uvedený do prevádzky až 13.11.2024. Z biomasy bolo vyrobených 13.584 MWh tepla, čo z celkovej výroby tepla v CZT (60.818 MWh) predstavuje 22,33 %. V kogeneračných jednotkách (KGJ), bolo vyrobených 33.167 MWh tepla. Potom podiel tepla z celkovej výroby tepla v CZT z kombinovanej výroby činí 54,53 %. Súhrnne bolo z obnoviteľných zdrojov energie a z kombinovanej výroby elektriny a tepla vyrobených až 76,87 % tepla.

Z uvedených faktov preto možno konštatovať, že aj v roku 2024 sa podarilo zabezpečiť výrobu tepla z biomasového kotla a z kombinovanej výroby vyššiu o 26,87 % oproti legislatívne požadovaných minimálne 50 % a tým potvrdiť, že definovaný účinný systém centralizovaného zásobovania teplom CZT je prevádzkovo stabilizovaný.

Elektrokotlom bolo do tepelnej siete dodaných 0 MWh. Bolo to zapríčinené z dôvodu veľmi priaznivej výkupnej trhovej ceny elektriny. Ekonomicky bolo preto výhodnejšie elektrokotol odstaviť z prevádzky a plnú výrobu elektriny z KGJ, bez vlastnej spotreby, predáť do verejnej distribučnej elektrizačnej siete.

Plán predaja elektrickej energie uvažoval s predajom elektrickej energie 25.000 MWh. V skutočnosti bolo do siete predaných až 28.116 MWh, čo predstavuje 112,46 % plnenie plánu. Finančný profit z predaja elektriny i vďaka značne priaznivej jednotkovej cene za komoditu bol opäť nadmieru výnimočný.

8. Správa bytov a objektov

K 31.12.2024 spravovala spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. v 301 objektoch celkove 7 036 bytov, 393 nebytových priestorov a 302 garáží. V roku 2024 pribudlo do správy 252 bytov, 33 nebytových priestorov a 114 garáží v Nových Zámkoch. Spoločnosť Bytkomfort spravovala v roku 2024 spolu 7 731 priestorov.

Okrem správy bytov a nebytových priestorov v bytových domoch spoločnosť zabezpečuje správu a Facility management o podlahovej ploche 35 000 m², a to v objektoch ako Medicentrum Prednádražie, Medicentrum Unipharmed v Nových Zámkoch, Centrum občianskej vybavenosti v Šali a polyfunkčnej tržnice v Šali. Facility management zabezpečujeme aj v šiestich predškolských a ďalších iných zariadeniach v Nových Zámkoch a staráme sa o všetky fontány a artézské studne v meste Nové Zámky.

V roku 2024 sme ukončili rekonštrukciu budovy bývalého Hotela Korzo. K dispozícii je na prenájom 38 nebytových priestorov a 42 bytových priestorov.

Nakoľko od 1.1.2027 vstupuje do platnosti smernica EÚ 2018/2002, podľa ktorej sa už od jesene roka 2022 môžu montovať len prístroje umožňujúce rádiový zber údajov a od 1.1.2027 všetky prístroje musia umožniť diaľkový zber údajov, naša spoločnosť do konca roka 2023 zabezpečila montáž meračov tepla, SV a TUV pre diaľkový zber údajov už v 85% nami spravovaných bytových domoch.

V oblasti obnovy bytových objektov spoločnosť v roku 2023 zabezpečila vybavenie 12 komerčných úverov a 2 úvery ŠFRB v celkovom objeme cca 2 mil. EUR. Na všetkých týchto objektoch firma zároveň zabezpečovala stavebnú prípravu, výber dodávateľov, priebežnú kontrolu a odovzdanie diel do užívania. Tieto práce boli zamerané pre 1 bytový dom, ktorý bol komplexne obnovený a pri ostatných bytových domoch došlo k čiastkovým rekonštrukciám. Zároveň bola realizovaná montáž 5 nových výťahov. Na mnohých objektoch boli vykonané opravy a údržby bežného charakteru a odstránenie havarijného stavu podľa požiadaviek vlastníkov.

9. Finančné a ekonomické výsledky

V hospodárení spoločnosti majú dominantné postavenie tržby a ostatné výnosy za výrobu a dodávku tepelnej energie a elektriny. Tieto výnosy predstavujú v sledovanom období 88 % z celkových výnosov spoločnosti počas roka. Mimoriadne priaznivo sa vyvíjala situácia v oblasti tržieb za dodávku elektrickej energie z dôvodu nárastu výkupných cien. Tržby za poskytnuté služby v oblasti správy nehnuteľností predstavujú 6% z celkových výnosov. Finančné výnosy reprezentujú dividendy z dcérskej spoločnosti Bytkomfort-Servis, s.r.o.

Na nákladoch spoločnosti sa najväčšou mierou podieľajú plyn, elektrická energia, studená voda a biomasa. Ich podiel v roku 2024 predstavoval 66% z celkových nákladov. Náklady na opravu a údržbu technologických zariadení tepla a elektriny narástli z dôvodu vytvorenia rezervy na opravu primárneho tepelného napájania.

Vlastné investičné prostriedky použila spoločnosť na modernizáciu budovy hotela Korzo, stavebnej časti odovzdávacej stanice tepla, na obnovu výpočtovej techniky a boli zahájené práce pre napojenie ďalších objektov na centrálnu zásobovanie s teplom. Časové rozlíšenie aktívne je ovplyvnené najmä úhradou nájomného za viac rokov, platbami za poistné, predplatné publikácií, update programov, ktoré náklady sa týkajú roka 2025. Výsledok hospodárenia bol v porovnaní s predchádzajúcim rokom ovplyvnený najmä zmenou cien za nakupované energie – a následne cenami za tepelnú a elektrickú energiu. Nárast rezerv bol ovplyvnený najmä tvorbou rezervy na opravu primárneho tepelného napájania, nedoplatok elektrickej energie a tvorbou rezervy k personálnym nákladom. Stav bankových úverov bol ovplyvnený postupným splácaním istiny úveru, ktorý bol poskytnutý na rekonštrukciu technológie kombinovanej výroby elektriny a tepla. Časové rozlíšenie pasívne súvisí s ročným zúčtovaním ceny tepla za rok 2024.

Bytkomfort, s.r.o. vykazuje pomerne nízky objem pohľadávok po splatnosti, svoje záväzky si plní načas.

Prehľad výkonov a tržieb za teplo, teplú úžitkovú vodu (TÚV) a elektrickú energiu						
	2022		2023		2024	
Tovar/jednotky	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR
Predaj tepla a TÚV*	58 259	8 140	54 016	17 978	54 951	10 378
Predaj el. energie	26 618	6 591	26 688	12 652	28 116	4 530

*tržby obsahujú aj náklady na studenú vodu v teplej vode (TÚV)

Prehľad tržieb za služby v tis. EUR			
	2022	2023	2024
Tržby z predaja služieb	1 137	1 042	1 117

Účtované ceny v EUR (bez DPH) tepelnej energie v roku 2024		
EUR/kWh	Variabilná zložka	Fixná zložka
Nové Zámky	0,1234	235,0880
Nové Zámky vybraní koncoví odberatelia (byty ...)	0,0952	235,0880
Hurbanovo	0,1205	137,9392
Hurbanovo vybraní koncoví odberatelia (byty ...)	0,0959	137,9392

Výsledovka (v tis. EUR)	2022	2023	2024
Prevádzkové výnosy	16 490	32 575	18 277
Tržby za vlastné výrobky	14 742	30 629	14 908
Tržby za služby	1 137	1 042	1 117
Zmena stavu výrobkov	0	0	0
Aktivácia	0	0	0
Ostatné výnosy	611	853	
Prevádzkové náklady	13 954	30 034	17 105
Spotreba materiálu	594	1 056	1 108
Spotreba energií a nesklad.zásob	7 760	23 672	10 367
Služby	2 299	1 961	2 118
Osobné náklady	2 041	2 219	2 373
Dane a poplatky	44	41	69
Odpisy DNM a DHM	1 031	1 025	992
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	185	61	78
Výsledok hospodárenia z HČ	2 536	2 540	1 172
Finančné výnosy	89	76	107
Finančné náklady	26	56	52
Výsledok za bežnú činnosť	2 598	2 560	1 227
Daň z príjmov	596	558	227
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	2 002	2 002	1 000

Súvaha (v tis. EUR)	2022	2023	2024
Aktíva	15 254	16 673	16 742
Neobežný majetok	9 060	9 733	13 580
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	8 987	9 671	13 382
Dlhodobý finančný majetok	73	63	198
Obežný majetok	5 946	6 633	2 910
Zásoby	62	226	132
Pohľadávky	1 630	2 371	2 499
Krátkodobý finančný majetok	0	0	0
Finančné účty	4 271	4 036	278
Časové rozlíšenie	230	307	252
Pasíva	15 254	16 673	16 742
Vlastné imanie	9 816	9 806	10 242
Základné imanie	7 037	7 037	7 037
Oceňovacie rozdiely z precenenia	68	58	193
Fondy zo zisku	704	704	704
Výsledok hosp. min. rokov	4	4	1 307
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	2 002	2 002	1 000
Záväzky	5 290	6 205	6 128
Rezervy	1 677	2 443	2 927
Dlhodobé záväzky	277	283	319
Krátkodobé záväzky	1 956	2 559	2 421
Bankové úvery a výpomoci	1 380	920	460
Časové rozlíšenie	147	662	373

Ukazovateľ	2022	2023	2024
Rentabilita vlastného imania ROE (%)	20,40	20,42	9,77
Prevádzková rentabilita tržieb ROS (%)	12,61	6,32	6,24
Celková zadlženosť aktív (%)	34,68	37,22	36,60
Likvidita celková (koeficient)	1,65	1,35	188,52
Stupeň odpísania dlhodobého hmotného majetku %	58,70	58,54	51,80

10. Ostatné informácie v zmysle § 20 Zákona o účtovníctve

a) Medzi hlavné úlohy aj v roku 2025 patrí dodávka energií a správa nehnuteľností v osobnom a inom vlastníctve. Spoločnosť uvažuje o oprave primárneho tepelného napájачa. Veľmi dôležitá bude komunikácia s klientami a zabezpečenie tovarov a služieb, ktoré slúžia pre bezstarostné užívanie bytov a nebytových priestorov.

b) udalosti osobitného významu – nenastali žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by ovplyvnili vykázaný hospodársky výsledok

c) náklady na výskum a vývoj – v roku 2024 spoločnosť nevynaložila náklady na výskum a vývoj

d) vlastné akcie a podiely – v priebehu roka 2024 spoločnosť nenadobudla žiadne vlastné akcie ani podiely

e) návrh na rozdelenie zisku – spoločnosť plánuje zisk po zdanení prerozdeliť medzi vlastníkov spoločnosti

f) účtovná jednotka nemá účtovnú zložku v zahraničí.

11. Účtovná závierka

Účtovná závierka bola vyhotovená v súlade so zákonom o účtovníctve s výrokom bez modifikácie názoru audítora.

12. Záver

Účtovná závierka bude predložená na schválenie valnému zhromaždeniu v máji 2025.

Táto výročná správa spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. bola vyhotovená v Nových Zámkoch dňa 29.04.2025.

Ing. Eva Hýsková Hánová
konateľ

Ing. Lukáš Štefánik
konateľ