



Výročná správa

k účtovnej závierke za rok 2017
podľa § 20 Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Juhové nátržní č. 13
042 19 Košice
1

Košice, 12.04.2018


Predkladá: Ing. Róbert Ujpál
konateľ BPMK, s.r.o.

I. Základné informácie o obchodnej spoločnosti k 31.12.2017:

Názov: Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Sídlo: Južné nábrežie č. 13, Košice
Dátum vzniku: 29.11.2008
IČO: 44 51 86 84
IČ DPH: SK 202 272 2075
Vlastník spoločnosti: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice – 100 %-ný vlastník
Valné zhromaždenie: Mesto Košice zastúpené primátorom mesta Košice

Dozorná rada: MVDr. Anna Jenčová - predseda
JUDr. Cyril Betuš
Mgr. art. Ľubica Blaškovičová

Konateľ spoločnosti: Ing. Róbert Ujpál

Riaditeľ – konateľ: Ing. Róbert Ujpál
Ekonomický riaditeľ: Ing. Mária Hornungová
Technický riaditeľ: Jozef Sirotniak - poverený zastupovaním technického riaditeľa

Predmet činnosti:

- ✓ obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- ✓ prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- ✓ sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- ✓ prenájom hnutel'nych vecí
- ✓ sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby
- ✓ prípravné práce k realizácii stavby
- ✓ uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- ✓ dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- ✓ nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla
- ✓ kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- ✓ vedenie účtovníctva
- ✓ činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- ✓ služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- ✓ oprava a údržba potrieb pre domácnosť, športových potrieb a výrobkov jemnej mechaniky
- ✓ vodoinštalatérsvo a kúrenárstvo
- ✓ montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených technických zariadení plynových
- ✓ montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených technických zariadení elektrických
- ✓ murárstvo, zámočníctvo, izolatérsvo
- ✓ technik požiarnej ochrany
- ✓ montáž určených meradiel v rozsahu: merače pretečeného množstva vody - na studenú vodu, merače pretečeného množstva vody - na teplú vodu
- ✓ oprava cestných motorových vozidiel
- ✓ výkon činnosti stavebného dozoru s odborným zameraním – pozemné stavby
- ✓ inžinierske stavby – dopravné stavby – pozemné komunikácie

- ✓ výkon činnosti stavbyvedúceho s odborným zameraním – pozemné stavby
- ✓ energetická certifikácia
- ✓ vnútroštátna nákladná cestná doprava
- ✓ odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických, oprava vyhradených technických zariadení elektrických v rozsahu: oprava a údržba, rekonštrukcia, montáž do funkčného celku na mieste budúcej prevádzky
- ✓ odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení plynových, oprava vyhradených technických zariadení plynových v rozsahu: oprava a údržba, montáž do funkčného celku na mieste budúcej prevádzky, rekonštrukcia
- ✓ stolárstvo, podlahárstvo, tesárstvo
- ✓ verejné obstarávanie
- ✓ výroba jednoduchých drevárskych výrobkov, zostavovanie stolárskych dielcov alebo súčastí z dreva do finálnych produktov a ich údržba, výroba jednoduchých úžitkových výrobkov z dreva
- ✓ výroba skla, výrobkov zo skla a ich úprava
- ✓ výroba výrobkov z plastov
- ✓ výroba jednoduchých výrobkov z kovu, opracovanie kovu jednoduchým spôsobom
- ✓ čistenie kanalizačných systémov, diagnostika kanalizačných potrubí
- ✓ skladovanie
- ✓ bezpečnostnotechnické služby
- ✓ výchova a vzdelávanie v oblasti ochrany práce v rozsahu: 01.1 - výchova a vzdelávanie zamestnancov a vedúcich zamestnancov
- ✓ správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- ✓ výroba tepla, rozvod tepla
- ✓ prevádzkovanie športových zariadení
- ✓ organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- ✓ reklamné a marketingové služby
- ✓ prevádzkovanie parkovísk
- ✓ pohostinská činnosť
- ✓ dodávka elektriny, distribúcia elektriny
- ✓ prevádzkovanie verejných WC

Zdroje informácií: účtovné výkazy obchodnej spoločnosti

Použité skratky: BPMK /alebo spoločnosť/ – Bytový podnik mesta Košice, s. r. o.
SMMK – Správa majetku mesta Košice, s.r.o.
BD – bytový dom
b.j. – bytová jednotka
OB – obecný byt
SVB – spoločenstvo vlastníkov bytov
FOaÚ – fond opráv a údržby
HB – hybridný byt
NP – nebytový priestor
HV – hospodársky výsledok
OP – opravné položky
PRN – pomerové rozdelenie nákladov

Uloženie výročnej správy: 1. Sídlo obchodnej spoločnosti
2. Obchodný register Košice – Okresný súd Košice I.
Kontakt: Ing. Hornungová Mária
Email : maria.hornungova@bpmk.sk
t.č .055/7871303

II. Vývoj účtovnej jednotky - analýza

BPMK vykonáva svoju činnosť od roku 1951. Bytový podnik mesta Košice – príspevková organizácia, bol v roku 2008 zrušený a zároveň mesto Košice založilo 29.11.2008 obchodnú spoločnosť BPMK, a to vkladom podniku Bytový podnik mesta Košice – príspevková organizácia, oceneného súdnoznaleckým posudkom. BPMK prevzal práva a záväzky zaniknutej organizácie a pokračuje v jej pôvodnej činnosti – predovšetkým správy vybraného majetku mesta Košice.

V súlade s Uznesením č. 383 XIII. rokovania Mestského zastupiteľstva v Košiciach zo dňa 17.9.2012 sa na mimoriadnom valnom zhromaždení spoločnosti rozhodlo o zlúčení spoločnosti so SMMK k 1.1.2013. S účinnosťou od 1.1.2013 sa stal BPMK právnym nástupcom SMMK, ktorá zanikla k uvedenému dňu bez likvidácie.

Hlavnou činnosťou BPMK v roku 2017 bolo pokračovanie doterajších aktivít:

- správa a prenájom majetku vo vlastníctve Mesta Košice, ktorý tvoria predovšetkým :
 - byty a NP, zverené do správy a prenájmu BPMK, spolu s príslušnými pozemkami
 - kryty civilnej obrany a kotolne
 - hnutel'ný majetok, umiestnený v prenajatom a spravovanom majetku mesta Košice
- správa bytov a NP, na základe zmlúv o výkone správy a mandátnych zmlúv, uzatvorenými so SVB
- sprostredkovanie dodávky a dodávka služieb, súvisiacich so správou OB a prenájomom NP pre ich nájomníkov
- poskytovanie dodávok a služieb v oblasti stavebnej výroby, remeselných činností, údržby a opráv predovšetkým spravovaného majetku mesta Košice /OB, NP, školy a školské zariadenia, riadené mestom Košice bez alebo s právnou subjektivitou/
- zabezpečovanie dodávky a predaja tepla a elektrickej energie, v rámci licencií Úradu pre reguláciu sieťových odvetví Slovenskej republiky

Spoločnosť pôsobí v regióne mesta Košice, je riadená so sídla spoločnosti a nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Najvýznamnejšími obchodnými partnermi spoločnosti sú Mesto Košice, nájomníci spravovaných a prenajímaných NP – podnikateľské subjekty, dodávatelia médií, zabezpečovaných pre nájomníkov v NP a BD v rámci poskytovania služieb, súvisiacich s nájmom. Ďalšiu významnú skupinu obchodných partnerov tvoria SVB, pre ktorých vykonáva BPMK správu BD na základe zmlúv, spravidla mandátneho charakteru.

II. a) Finančná a ekonomická situácia - analýza výnosov a nákladov

A. VÝNOSY

Za hodnotené obdobie BPMK, s.r.o. dosiahol výnosy v celkovej výške 8 651 996 Eur, čo predstavuje plnenie ročného plánu na 101,6 %.

Tab. č. 1 - Štruktúra výnosov a prehľad plnenia ročného plánu

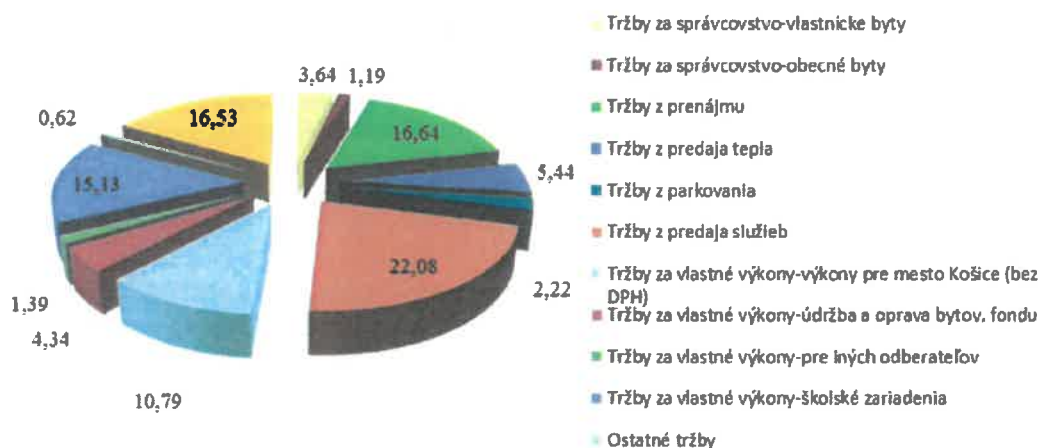
údaje v EUR

	Ukazovateľ	Plán 2017	Skutočnosť 31.12.2016	Skutočnosť 31.12.2017	Rozdiel 2017/2016	% plnenia
6	Výnosy celkom	8 515 396	7 707 499,05	8 651 996,00	944 496,95	101,6%
60	Tržby za vlastné výkony	7 326 000	6 550 844,82	7 221 582,64	670 737,82	98,6%
	- tržby z prenájmu	1 425 000	1 390 121,03	1 439 637,70	49 516,67	101,0%
	- tržby z predaja tepla	542 000	495 785,06	470 293,16	-25 491,90	86,8%

- tržby z parkovania (EEI)	192 000	192 000,00	192 000,00	0,00	100,0%
- tržby z predaja služieb	2 085 000	1 894 686,16	1 910 006,99	15 320,83	91,6%
- tržby za správcovstvo-vlastnicke byty	315 000	315 348,95	315 117,97	-230,98	100,0%
- tržby za správcovstvo-obecné byty	103 000	103 350,00	102 835,00	-515,00	99,8%
- tržby za vlastné výkony- výkony pre Mesto Košice	1 093 000	707 392,99	933 683,63	226 290,64	85,4%
- tržby za vlastné výkony- oprava a údržba domov	336 000	248 016,18	375 666,22	127 650,04	111,8%
- tržby za vlastné výkony pre iných-TEHO s.r.o.	180 000	146 927,92	119 889,96	-27 037,96	66,6%
- tržby za vlastné výkony - pre školy, škôlky	1 000 000	1 009 463,77	1 308 966,91	299 503,14	130,9%
- ostatné tržby	55 000	47 752,76	53 485,10	5 732,34	97,2%
64 Ostatné výnosy	1 189 396	1 156 609,36	1 430 413,25	273 803,89	120,3%
- zúčtovanie dotácie vo výške odpisov	739 396	739 395,82	739 132,00	-263,82	100,0%
- zúčtovanie prev. dotácie vo výške nákladu opráv	200 000	68 319,86	266 078,49	197 758,63	133,0%
- ostatné výnosy	250 000	348 893,68	425 202,76	76 309,08	170,1%
66 Finančné výnosy	0	44,87	0,11	-44,76	
- úroky		44,87	0,11	-44,76	

Podiel jednotlivých druhov tržieb na celkových výnosoch spoločnosti zobrazuje nasledovný graf:

Graf č. 1 - Štruktúra výnosových položiek za obdobie 01-12/2017



Z dosiahnutého objemu výnosov celkom 83,50% tvorili tržby za vlastné aktívne výkony spoločnosti. Štruktúra podľa jednotlivých výnosových položiek, porovnanie dosiahnutej skutočnosti k 31.12.2017 s plánom spoločnosti na r. 2017 a zdôvodnenie odchýlok je nasledovné:

- **tržby z prenájmu** - celkový objem - 1 439 637,70 EUR, plnenie 101 %. Výnosová položka bola splnená podľa nastaveného plánu, ktorý bol koncipovaný na základe predpokladaného zazmluvnenia nájmu. Obsadenosť bola výsledkom maximálne intenzívnej a efektívnej činnosti pri prenajímaní (OVS, priame ponukové konania a pod.), kedy sa podarilo udržať obsadené predtým dlhodobo neprenajaté priestory (Hlavná 100, jedáľenský komplex Tr. SNP 48/A a pod.) resp. obsadiť voľné (Historická radnica).

- **tržby z predaja tepla** - celkový objem 470 293,16 Eur – dosiahnuté tržby zaznamenali mierny pokles v porovnaní s predchádzajúcim obdobím, pričom významný vplyv na tieto údaje malo zúčtovanie nižších výnosov v objekte Tr. SNP 48/A a to cca o 26,6 tis. Eur (rozdiel vo výnosoch spôsobil predovšetkým nižší regulačný príkon (t-2) a zároveň nižšia cena variabilnej zložky tepla za rok 2017).
- **tržby z parkovania** - celkový objem 192 000,00 Eur - vyfakturované a inkasované v súlade s dlhodobým zmluvným vzťahom, ktorý má spoločnosť uzatvorený s jediným nájomníkom objektu Parkovací dom;
- **tržby z predaja služieb** - celkový objem 1 910 006,99 Eur - tvoria objemovo najvýznamnejšiu položku vlastných výkonov spoločnosti (26,4%) a sú tvorené fakturáciou služieb, súvisiacich s nájmom spravovaného obecného majetku. Plánovaný objem tejto kategórie spoločnosť splnila na 91,62 %. Napriek nárastu objemu tržieb oproti predchádzajúcemu obdobiu o cca 15,3 tis. Eur bol zaznamenaný deficit plnenia tejto položky na úrovni cca 175tis.Eur v porovnaní s nastavenými hodnotami plánu. Dôvodom tohto stavu bol predovšetkým vývoj a dopad vyúčtovania záloh a skutočných nákladov za služby vyúčtovacieho obdobia roku 2016 (charakter vykurovacieho obdobia), nižšie výnosy pri jednorázových prenájmoch, mierny pokles tržieb z prevádzkovania objektu Archeológie, Rotundy a úsporné opatrenia v rámci telekomunikačných služieb;
- **tržby za správcovstvo obecných bytov** - celkový objem 102 835,00 Eur. Vzhľadom k tomu, že v priebehu hodnoteného obdobia nedošlo k významnejšej zmene počtu spravovaných bytov, výnos z tejto činnosti je na porovnateľnej úrovni predchádzajúceho obdobia;
- **tržby za správcovstvo vlastníckych bytov** - celkový objem 315 117,97 Eur - tvorili tržby za správcovský poplatok od SVB za výkon správy na základe uzatvorených zmluvných vzťahov. Spoločnosť nerozšírila okruh nových obchodných partnerov z radov spoločenstiev vlastníkov bytov, v priebehu roka bol stav stabilizovaný z predchádzajúceho obdobia;
- **tržby za vlastné výkony pre Mesto Košice** v objeme 933 683,63 Eur tvorili predovšetkým:

✓ dláždené kryty pozemných kom. dlažba Hlavná –centrálna mestská zóna	567 647 Eur
✓ obnova BD Sládkovičova 3 (práce na stavbe, podanie žiadosti)	239 161 Eur
✓ asanácia BD Hrebendova 26-28 (demolačné práce, služby)	106 441 Eur
✓ pokládku nového káblového vedenia v býv. ZŠ Poľná 1, Košická Nová Ves	8 080 Eur
✓ práce spojené s rekonštrukciou štítovej steny Hlavná 59/Kováčska 20-22	4 733 Eur
✓ oprava kanalizácie a strešného zvodu v kine Družba Košice	1 238 Eur
✓ práce a služby v objekte MMK	4 698 Eur
✓ ostatné práce na základe objednávok	1 245 Eur

Nenaplnenie objemu plánovaných tržieb (plnenie na 85,4%) súvisí so vzniknutými problémami počas realizácie zákazky „Obnova bytového domu Sládkovičova“. Pred začatím samotných prác došlo k zisteniu potreby úpravy projektovej dokumentácie. Následne boli za účasti zodpovedných subjektov tieto úpravy doriešené, došlo k vypracovaniu nového rozpočtu, projektovej dokumentácie a ich odsúhlaseniu na príslušnom Okresnom úrade resp. ŠFRB. Tieto skutočnosti boli dôvodom nedosiahnutia plánovaného objemu výkonov.

- **tržby za vlastné výkony – údržba a oprava bytového fondu** - celkový objem 375 666,22 Eur. Plnenie tejto položky bolo v hodnotenom období uspokojivé (111,8%). Spoločnosť zrealizovala jednak práce, ktoré museli byť z objektívnych poveternostných podmienok v predchádzajúcom období presunuté do r. 2017 (oprava striech L IX, oprava objektu Golianova – opláštenie a hydroizolácia) a zároveň z priebežne inkasovaných prostriedkov z nájmu boli realizované opravy – napr. strecha Čechovova ul., elektrovizie u malometrážnych bytov, opravy a výmeny kuchynských liniek, sporákov a pod;
- **tržby za vlastné výkony pre iných odberateľov** – celkový objem 119 889,96 Eur. Túto časť výkonov sa nepodarilo zabezpečiť v pôvodne uvažovanom rozsahu, nižší objem výkonov bol realizovaný predovšetkým u partnera TEHO, s.r.o. V rámci tohto segmentu spoločnosť účtuje aj napr. o výkonoch súvisiacich s poskytovaním havarijnej služby v rámci dispečingu, pričom

v tejto položke bol zaznamenaný porovnateľný objem s predchádzajúcim obdobím (cca 50,1 tis. Eur). Zo strany SVB resp. ostatných správcovských spoločností došlo k prejavu mierne väčšieho záujmu o bežné práce – drobné údržbárske práce;

- **tržby za vlastné výkony (školy, škôlky)** - celkový objem 1308 966,91 Eur . K prekročeniu pôvodne stanoveného rozsahu (plnenie na 130,9%) došlo v súvislosti s nárastom objemu prác a tým súvisiacich pridelených prostriedkov pre jednotlivé školské objekty a zariadenia v pôsobnosti Mesta Košice. Vývoj tejto položky korešponduje s nárastom nákladov v položke „ostatné služby“, nakoľko časť prác bola riešená dodávateľsky vzhľadom na charakter prác (dvere, okná, strechy) a nevyhnutnosť zrealizovať tento objem prác v podmienenom časovom horizonte;
- **ostatné tržby** - celkový objem 53 485,10 Eur - v nižšie uvedenej štruktúre, boli v porovnaní s plánom plnené na 97,2 %, čo aj pri nenaplnení plánu predstavuje mierny nárast oproti minulému obdobiu o cca 5,7 tis. Eur. V porovnaní s predchádzajúcim obdobím došlo k zníženiu tržieb v oblasti spoplatňovaných vyúčtovaní PRN pre vlastníkov prenájmom reklamných plôch. Nárast bol zaznamenaný u ostatných položiek ako sú spoplatňované služby (napr. potvrdenie o veku stavby, potvrdenie o neexistencii záväzkov, platobnej disciplíny a pod.). V rámci tejto položky sú účtované aj náklady ceny práce, vzhľadom na charakter nami poskytovaných služieb;
- **ostatné výnosy** - celkový objem 1 430 413,25 Eur - je ovplyvnený zúčtovaním dotácií vo výške odpisov a zúčtovaním prevádzkových dotácií (spolu 1 005 210,49 Eur) a ostatnými výnosmi (425 202,76 Eur). Navýšenie tejto položky súvisí s refinancovaním havarijných alebo inak nevyhovujúcich stavov objektov (elektro- zabezpečovacia technika a rekonštrukcia kotolne v objekte Historickej radnice, rekonštrukcia ohrevu pitnej vody v objekte Tr. SNP 48/A, čiastočná výmena okien Hlavná 68 a pod).

V rámci položky „iné výnosy“ s najvyšším nárastom o cca 85 tis. Eur, bolo účtované o výnosoch viazúcich sa k podsúvahovej evidencii (cca 144 tis. Eur). Ide o zatiaľ reálne neinkasované výnosy, ktorých vznik súvisí s exekučným vymáhaním pohľadávok. Objem reálne vymožených výnosov je aktuálne zadržovaný a nevyúčtovaný u súdneho exekútora, realnosť týchto exekučných plnení bola spoločnosti potvrdená štátnymi inštitúciami, vykonávajúcimi predpísané zrážky v prospech exekútora.

Dosiahnuté výnosy roku 2017 sú výsledkom aktívnej činnosti a realizácie vlastných výkonov spoločnosti, v priebehu hodnoteného obdobia nedošlo k žiadnemu odpredaju majetku.

B. NÁKLADY:

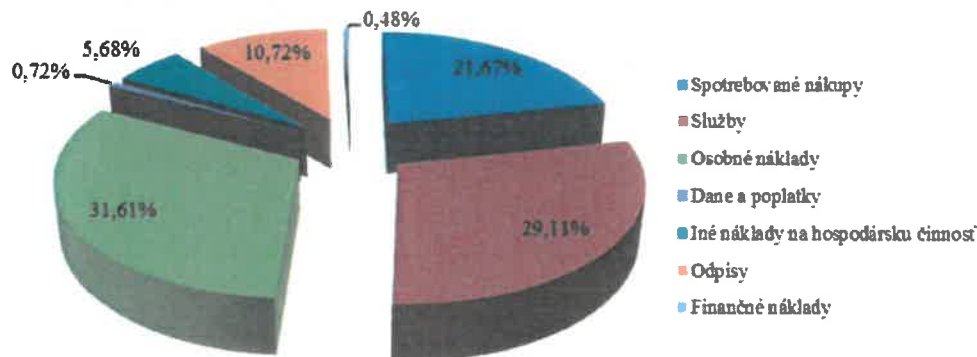
BPMK, s.r.o. k 31.12.2017 vytvoril náklady v celkovej výške **8 539 394,20 EUR**, čo predstavuje 100,7 % ročného plánu. Štruktúru nákladov podľa jednotlivých druhov nákladov a porovnanie ich plnenia s plánovanou výškou na r. 2017 znázorňuje nasledovná tabuľka a graf:

Tab. č. 2 – Štruktúra nákladov a prehľad plnenia ročného plánu údaje v EUR

	U k a z o v a t e ľ	Plán 2017	Skutočnosť 31.12.2016	Skutočnosť 31.12.2017	Rozdiel 2017/2016	% plnenia
5	Náklady celkom	8 482 200	7 653 371,52	8 539 394,20	886 022,68	100,7%
50	Spotrebované nákupy	2 114 000	1 872 947,05	1 850 563,59	-22 383,46	87,5%
	- spotreba materiálu	535 000	328 252,30	342 537,15	14 284,85	64,0%
	- spotreba DHIM do 1 000 €	6 000	15 965,49	17 499,22	1 533,73	291,7%
	- spotreba palív a energií vrátane nakup.tepla na predaj	1 468 000	1 426 225,72	1 390 269,16	-35 956,56	94,7%
	- ostatná spotreba (voda)	105 000	102 503,54	100 258,06	-2 245,48	95,5%
51	Služby	2 155 850	1 979 723,12	2 486 220,31	506 497,19	115,3%
	- opravy a údržba	70 000	72 725,57	66 623,94	-6 101,63	95,2%
	- prev. dotácia MK - na opravy a služby	200 000	79 133,86	254 198,71	175 064,85	127,1%
	- cestovné	500	402,82	135,23	-267,59	27,0%

- náklady na reprezentáciu	350	214,91	532,20	317,29	152,1%
- výkony spojov	88 000	90 700,26	87 917,46	-2 782,80	99,9%
- ostatné služby	1 797 000	1 736 545,70	2 076 812,77	340 267,07	115,6%
v tom: odvod nájmu Mestu Košice	167 000	165 409,50	163 369,30	-2 040,20	97,8%
52 Osobné náklady	2 962 050	2 480 655,00	2 699 129,65	218 474,65	91,1%
- mzdové náklady	2 084 700	1 720 234,65	1 871 727,54	151 492,89	89,8%
- ostatné osobné náklady	53 000	53 727,89	53 726,80	-1,09	101,4%
- zákonné sociálne poistenie	720 600	601 768,77	652 693,40	50 924,63	90,6%
- zákonné sociálne náklady	103 750	104 923,69	120 981,91	16 058,22	116,6%
53 Dane a poplatky	72 300	76 003,72	61 392,08	-14 611,64	84,9%
- daň cestná	6 400	6 512,27	6 840,15	327,88	106,9%
- daň z nehnuteľností	5 900	5 809,95	5 809,95	0,00	98,5%
- ostatné dane a poplatky	60 000	63 681,50	48 741,98	-14 939,52	81,2%
54 Iné náklady na hospodársku činnosť	217 000	282 701,91	485 282,43	202 580,52	223,6%
- príspevok do FPaÚ pre SVB za, byty a NP	127 000	123 480,75	127 882,22	4 401,47	100,7%
- ostatné prev. náklady	90 000	159 221,16	357 400,21	198 179,05	397,1%
v tom poisťné	43 550	31 729,12	45 972,40	14 243,28	105,6%
55 Odpisy a opravné položky	917 000	915 993,44	915 481,16	-512,28	99,8%
- odpisy hmot. a nehm. IM-budovy	917 000	915 993,44	915 481,16	-512,28	99,8%
56 Finančné náklady	44 000	45 347,28	41 324,98	-4 022,30	93,9%
- bankové poplatky, ost. finančné náklady	44 000	45 347,28	41 324,98	-4 022,30	93,9%

Graf č. 2 - Štruktúra nákladových položiek k 31.12.2017



Z pohľadu obsahu a štruktúry vybraných nákladových položiek, je stav k 31.12.2017 nasledovný:

Spotrebované nákupy:

aa/ **spotreba materiálu** - nedočerpanie tejto položky plánu (naplnenie na 64,0 %) nesúvisí s mimoriadnou úsporou nákladov, je odrazom spôsobu realizácie a štruktúry jednotlivých zákaziek, keď spoločnosť pri časti výkonov predovšetkým u kľúčových akcií využívala dodávateľský spôsob zabezpečenia prác, čo sa súčasne prejavilo nárastom v ďalšej nákladovej položke (ostatné služby);

ab/ **spotreba DHM do 1 000 Eur** - percentuálne vysoké plnenie tejto položky predstavuje v absolútnej hodnote prekročenie plánovaných nákladov o cca 11,5 tis. Eur, a v porovnaní s minulým obdobím ide o nárast len na úrovni cca 1,5 tis. Eur. Skutočnosť je ovplyvnená potrebou operatívneho obstarania drobného majetku v súvislosti s realizáciou stavebných zákaziek;

ac/ **spotreba palív a energií vrátane nakupovaného tepla na predaj** - položka spotreba palív a energií vrátane tepla bola projektovaná na základe prepočtov predchádzajúcich období

a predpokladaného vývoja. Plnenie bolo v súlade s plánom (94,7%), čo je vzhľadom na charakter tohto nákladu uspokojivý odhad a plnenie, nakoľko priamo nezávisí od aktivity resp. výkonu spoločnosti. Súčasne má táto položka priamu súvislosť a dopad na nižší objem tržieb z predaja služieb;

ad/ ostatná spotreba - táto skupina nákladov sa vyvíja v rámci nastaveného efektívneho režimu spotreby vody. Režim, ktorý by mal znižovať náklady na spotrebu vody je uplatňovaný pri nájomníkoch obecných bytov na Luníku IX, čím sa spoločnosť snaží eliminovať nárast ďalších nedoplatkov;

b/ Služby celkom : BPMK prekročil plán r. 2017 v položke ostatné služby o 330,4 tis. Eur, čo v percentuálnom vyjadrení predstavuje prekročenie plánu o 15,3 %. Najvyšším objemom sa na tejto skutočnosti podieľajú „ostatné služby“ (115,6% - objem cca 280 tis. Eur), v rámci ktorých spoločnosť účtovala o výkonoch realizovaných dodávateľským spôsobom a to hlavne pri realizácii stavebných zákaziek pre sektor školstva. Dodávateľským spôsobom boli riešené dodávky okien, dverí a odborné komplikované opravy striech. Časť služieb bola realizovaná dodávateľským spôsobom aj pri výkonových zákazkách „Dlažba Hlavná ul. a vzhľadom na charakter činnosti aj zákazka „Asanácia bytového domu Hrebendova“. Druhým faktorom bol aj časovo podmienený horizont realizácie týchto činností, sústredený na posledné mesiace roka, ktorý neumožňoval realizáciu všetkých výkonov vlastnými kapacitami.

Mierne prekročenie nákladov je evidované aj v položke „prevádzková dotácia Mesta Košice“ (127,1%), v tomto prípade väčšinou išlo o riešenie nevyhnutých zásahov a opráv vyvolaných nevyhovujúcim stavom objektom, príp. vznikom havarijných situácií (oprava hygienických zariadení Tr. SNP 48/A, rekonštrukcia kotolne Hlavná 59, rekonštrukcia elektronického poplachového systému Hlavná 59, výmena okien na prednej fasáde Hlavná 68 a pod.) Stav objektov a realizácia opráv si vyžiadali zásahy, ktoré spôsobili prekročenie pôvodného plánu o cca 54 tis. Eur;

c/ Osobné náklady: komentár v časti personálna a mzdová politika;

d/ Ostatné dane a poplatky - (84,9%) - plnenie tejto položky bolo v súlade s plánovanými hodnotami v časti odhadnuteľných priamych cestných daní resp. daní z nehnuteľností. K významnejšiemu nedočerpaniu došlo u položky ostatných daní a poplatkov (úspora cca 11 tis. Eur) na čo vplýval nižší objem súdnych poplatkov v dôsledku intenzívnej práce s klientmi a na druhej strane aj zmenou spôsobu administrácie pri využití právnych postupov;

e/ Iné náklady na hospodársku činnosť : plánovaný objem tejto položky bol prekročený spolu o 268,2 tis. Eur a jeho plnenie dosahuje 223,6% pôvodne predpokladanej hodnoty.

Nárast v nákladovej položke iných nákladov na hospodársku činnosť je spôsobený jednorazovým zúčtovaním odpisu nevymožiteľných pohľadávok, zvýšením sumy poistného z titulu uzatvorených poistných zmlúv na vlastný a spravovaný majetok, zúčtovaním tvorby opravných položiek k pohľadávkam.

Spoločnosť bola nútená zreálniť evidované pohľadávky, nakoľko počas hodnoteného obdobia došlo k zisteniu závažných skutočností v plnení zo strany exekútorského úradu, ktoré zadávajú dôvodný predpoklad k ich nevymožiteľnosti. Z uvedeného dôvodu – z titulu zadržovaných prostriedkov zo strany exekútora - bolo v účtovnej evidencii zohľadnené riziko nepoukázania týchto prostriedkov formou tvorby OP a to v objeme 108 028,76 Eur;

f/ Odpisy: u tejto nákladovej položky došlo k súladu medzi plánovanou výškou a zúčtovaným odpisom, nakoľko v priebehu roka nedošlo k výraznejším pohybom v majetkovej štruktúre s dopadom na výšku odpisov;

g/ Finančné náklady: úspora skutočne zúčtovaných úrokov za r. 2017 oproti predchádzajúcim obdobiam je spôsobená znížením úverových istín v dôsledku realizovaných splátok a poklesom

úrokových sadziieb na finančnom trhu. Ostatné nákladové položky tejto skupiny nákladov sú na porovnateľnej úrovni.

II. b) Analýza majetku a kapitálu BPMK, s.r.o.

A. MAJETOK

Tab. č. 3 - Štruktúra vybraných aktív a pasív spoločnosti k 31.12.2017

Vybrané aktíva / EUR		Vybrané pasíva / EUR	
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (softvér)	55 033	Základné imanie	4 316 381
Oprávky a opravné položky k DNM	50 646	Ostatné kapitálové fondy	2 093 680
Pozemky	787 598	Oceňovacie rozdiely	131 370
Stavby	9 573 822	Zákonný rezervný fond	136 819
Oprávky a opravné položky k stavbám	4 443 949	Štatutárne fondy a ostatné fondy	108 750
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	575 518	Neuhrazená strata minulých období	- 3 381 506
Oprávky a opravné položky k sam. hnut. veciam	446 799	Rezervy	245 399
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	5 004	Závazky zo sociálneho fondu	7 187
Obstarávaný dlh. hmotný majetok	67 655	Ostatné dlhodobé záväzky	186 561
Materiál	72 249	Odložený daňový záväzok	72 584
Opravná položka k materiálu	17 078	Závazky z obchodného styku	1 428 356
Pohľadávky z obchodného styku - dlhodobé	22 610	Závazky voči zamestnancom	142 276
Opravné položky k pohľadávkam	294	Závazky zo sociálneho poistenie	85 790
Pohľadávky z obchodného styku - krátkodobé	1 206 621	Daňové záväzky	63 167
Opravné položky k pohľadávkam	461 377	Ostatné záväzky	26 383
Daňové pohľadávky	126 785	Závazky voči materskej účt. jednotke	105 655
Iné pohľadávky	4 425 641	Bankové úvery	1 589 518
Opravné položky k pohľadávkam	3 091 407	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. crt.)	781 260
Pokladnica	4 265	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. dld.)	886 128
Bankové účty	604 118	Časové rozlíšenie (výdavky budúcich obd.)	2 615
Časové rozlíšenie (náklady budúcich období)	4 442		
Časové rozlíšenie (príjmy budúcich období)	102 754		

Zdroj: Sívaha k 31.12.2017 Úč POD 1-01 (MF SR č. 18009/2014)

V priebehu sledovaného obdobia bol vykázaný nasledovný pohyb v majetku spoločnosti:

- **Prírastok v celkovej výške 33 742,82 Eur:** 4 912,83 Eur -kamerový systém – prístroj na kontrolu potrubí, nákup 2 motorových vozidiel (dlažba – Hlavná) spolu v hodnote 9 750 Eur, kúpa 4 diamantových rezačov v celkovej hodnote 5 665,51 Eur, elektrocentrála v hodnote 1 409 ,51 Eur, EPS (pre objekt VS HR), elektromagnetická zavora (vstup do objektu Južné nábrevie) vo výške 2 518,11 Eur, čistička Ridgit v hodnote 1 541,25 Eur, zakúpenie licencie eRegis (el.správa registratúry) v hodnote 4 480,45 Eur a pre objekt Hlavná – VS HR zakúpenie svetelného pultu + ozvučovacej techniky v hodnote 3 465,16 Eur;
- **Úbytok v celkovej výške 9 352,23 Eur** – predajom vo výške 3 979,93 Eur (výdajný ohrevný pult, notebook Lenovo) a fyzickou likvidáciou/vyradenie z dôvodu opotrebovania majetku v celkovej výške 5 372,30 Eur.

Ostatné bilančné položky sú okomentované v osobitných častiach tejto výročnej správy. Spoločnosť v r. 2017 nebola aktívna v oblasti obchodu s cennými papiermi, ani ich sama neemitovala.

A. ZÁVÄZKY:

Stav záväzkov celkom spoločnosti k 31.12.2017 a ich štruktúru, zobrazuje nižšie uvedená tabuľka:

Tab. č. 4 - Prehľad záväzkov – porovnanie stavu k 1.1.2017 so stavom k 31.12.2017

údaje v EUR

Záväzky spolu		k 1.1.2017	k 31.12.2017	+ nárast
				- pokles
		4 105 869	3 954 876	-150 993
	Záväzky voči dodávateľom BPMK spolu:	1 005 022	1 128 383	123 361
	<i>v tom: záväzky za býv. BPMK</i>	723 259	783 073	59 814
321	<i>býv. SMMK</i>	281 763	345 310	63 547
323	Krátkodobé rezervy	87 169	101 012	13 843
324	Prijaté preddavky od odberateľov	0	225	225
325	Ostatné záväzky	362 887	279 445	-83 442
	<i>z toho: záväzky voči SVB</i>	132 629	100 236	-32 393
	<i>finančná zábezpeka k naj. zml. za NP</i>	109 618	125 947	16 329
	<i>ostatné</i>	120 640	53 262	-67 378
326	Nevyfakturované dodávky	18 636	20 303	1 667
33x	Záväzky voči zamestnancom	130 619	144 276	13 657
336	Zúčt. s inštitúciami sociálneho zabezpečenia	79 509	85 790	6 281
34	Daňové záväzky	42 623	63 167	20 544
379		31 670	26 383	-5 287
47x	Iné záväzky			
459	Ostatné dlhodobé rezervy	139 095	144 387	5 292
461	Bankové úvery	1 810 571	1 589 518	-221 053
	Záväzky v rámci konsolidovaného celku	158 515	105 655	-52 860
471	<i>v tom: záväzky voči Mestu Košice</i>			
472	Záväzky zo sociálneho fondu	3 167	7 187	4 020
47x	Ostatné dlhodobé záväzky	204 441	186 561	-17 880
481	Odložený daňový záväzok	31 945	72 584	40 639

Spoločnosť k 31.12.2017 dokázala znížiť celkovú zadlženosť o 150,9 tis. Eur. Uvedené celkové zníženie je kumulovaným údajom odrážajúcim nárastu obchodných záväzkov a výrazného zlepšenia platobnej disciplíny voči SVB, riadneho bezdelikvenčného plnenia záväzkov vyplývajúcich z úverových vzťahov – zníženie úveru o 221 tis. Eur - a záväzkov voči Mestu Košice. Celkovo ide o pozitívny trend vývoja, ktorý je zaznamenaný v tejto oblasti, už druhé účtovné obdobie za sebou.

1) Záväzky voči dodávateľom

Stav záväzkov u tejto kategórie v roku 2017 vzrástol o 123,3 tis. EUR. Napriek nárastu v absolútnej hodnote celkovo možno konštatovať zlepšenie v oblasti vývoja obchodných záväzkov, nakoľko ich celkový nárast 123,3 tis. Eur je spôsobený nárastom záväzkov do lehoty splatnosti o 77,2 tis. Eur, čo však súvisí s primeraným nárastom výkonov, ku ktorým sa nárast týchto záväzkov viaže.

V oblasti riešenia polehotných záväzkov došlo k nárastu o 46 tis. Eur, tieto záväzky boli však promptne likvidované po nábehu cash prostriedkov za fakturované výkony z 12/2017 hodnoteného účtovného obdobia, keďže fakturácia bola vzhľadom na objektívne komplikácie najmä pri stavebnej zákazke „Obnova bytového domu Sládkovičova“ realizovaná v posledných dňoch hodnoteného obdobia.

Uvedený stav považujeme za pozitívny, nakoľko úhrady boli realizované z vlastných prevádzkových zdrojov bez mimoriadnych finančných prostriedkov napr. z odpredaja majetku.

Pretrvávajúcim problémom je nevyhovujúca platobná disciplína niektorých nájomníkov OB a NP, ktorá má dopad na skutočnú úhradu záväzkov, resp. je dôvodom určitej formy obchodného úveru zo strany BPMK, s.r.o., ktorý na druhej strane musí plniť svoje obchodné záväzky voči svojim dodávateľom. Problémy s týmito subjektmi sa spoločnosť snaží intenzívne riešiť a to buď ukončením nájmu alebo inými opatrenia po dohode so subjektmi.

2) Ostatné

Mierny nárast bol zaznamenaný v položkách:

- krátkodobé rezervy, čo je spôsobené potrebou vytvorenia vyššej rezervy na nevyčerpané dovolenky
- finančné zábezpeky – ide o záväzok vyplývajúci z povinnosti vrátenia zložených depozitov pri ukončení nájomných vzťahov
- nevyfakturované dodávky – záväzky z titulu vyrovnania vyúčtovacích vzťahov za dodávané energie
- štandardné dolehotné záväzky z titulu pracovnoprávných vzťahov (mzdy, odvody, daňové povinnosti)

3) Bankové úvery, návratné finančné výpomoci, leasingové úvery

BPMK v roku 2017 realizoval vo vzťahu k finančným veriteľom a materskej spoločnosti splátky úverov a finančných výpomocí v celkovej výške 297,8 tis. EUR, čomu zodpovedá aj pokles tohto typu záväzku v r. 2017.

Všetky plánované splátky vyššie uvedených finančných záväzkov a úroky z nich, BPMK, s.r.o. realizoval riadne a včas, a to v súlade s podmienkami zmluvného vzťahu.

4) Záväzky voči spoločenstvám vlastníkov bytov (SVB) a správcovským spoločnostiam (SS) za spravovaný obecný majetok Mesta Košice – HB a NP v hybridných domoch

BPMK k 31.12.2017 spravovalo pre Mesto Košice 229 HB. Z celkového objemu spravovaných HB bolo k 31.12.2017 - 66 HB neobsadených.

Stav záväzkov voči SVB sa v roku 2017 znížil (o 32,4 tis. Eur), čo je pokračovanie pozitívneho trendu vývoja tohto segmentu záväzkov (v r. 2016 zníženie o 134 tis. Eur). Celkovo možno konštatovať výrazne najpozitívnejšiu bilanciu týchto záväzkov za ostatných 5 rokov (pokles z 519 tis. z roku 2013 na 100 tis. Eur v roku 2017).

B. POHLĀDÁVKY:

BPMK k 31.12.2017 vykazuje nasledovný stav a štruktúru pohľadávok:

Tab. č. 5 - Pohľadávky podľa členenia – porovnanie stavu k 1.1.2017 so stavom k 31.12.2017

Pohľadávky		k 1.1.2017	k 31.12.2017	+ nárast - pokles
		5 680 899	5 728 496	47 597
311	Odberatelia BPMK spolu:	923 993	811 496	-112 497
	Obchodné pohľadávky	257 246	297 080	39 834
	Pohľadávky za prenájom NP	666 747	514 416	-152 331
	<i>v tom: za býv. BPMK</i>	449 599	277 131	-172 468
	<i>za býv. SMMK</i>	217 148	237 285	20 137
314	Preddavky iným dodávateľom	104 772	103 303	-1 469
315	Ostatné	200 770	314 433	113 663
335	Pohľadávky voči zamestnancom	2 902	3 101	199
34	Daňové pohľadávky	25 723	126 785	101 062
374	Nájomné za obecné byty - nedoplatky	5 139 645	5 063 090	-76 555
	Nájomné za obecné byty - pohľadávka mesta Košice	-788 619	-766 477	22 142
	Nájomné od obyvateľstva – DSVB	28 543	28 168	-375
	Nájomné za HB vo vlastníctve BPMK	2 765	4 711	1 946
378	Iné pohľadávky	40 405	39 886	-519

Kľúčový objem pohľadávok spoločnosť vykazuje voči nájomníkom v obecných bytoch. Druhou najvýznamnejšou položkou sú pohľadávky za nájomné v NP v BD a objektoch spravovaných bývalým SMMK ;

a/ **pohľadávky za nájomné v obecných bytoch** (v podstatnej miere kategória sociálneho bývania), ktoré v priebehu r. 2017 poklesli o 76,5 tis. EUR, čo je ovplyvnené lepšou vymožitelnosťou pohľadávok a do istej miery aj poklesom predpisu nájmu a hlavne služieb;

Vývoj a stav platobnej disciplíny dlžníkov BPMK u pohľadávok, súvisiacich so správou a nájmom OB a NP je zrejмый z nižšie uvedených prehľadov:

Tab. č. 6 - Prehľad predpisu nájomného a jeho úhrad za byty k 31.12.2017 údaje v EUR

Položka	Byty
Predpis nájomného za 1-12/2017	704 263
Predpis služieb za rok 1-12/2017	1 175 757
Predpis nájomného a služieb spolu	1 880 020
Úhrada nájomného za 1-12/2017	673 522
Úhrada služieb za 1-12/2017	1 113 196
Úhrada nájomného a služieb spolu	1 786 718
Rozdiel nájomného 1-12/2017	30 741
Rozdiel služieb 1-12/2017	62 561
Rozdiel spolu za 1-12/2017	93 302

Tab.č. 7 - Porovnanie - Prehľad predpisu nájomného a jeho úhrad za obecné byty k 31.12.2017 s min. rokmi

	údaje v EUR				
BR = bežný kalendárny rok	2013	2014	2015	2016	2017
predpis nájomného BR	797 783	765 005	739 987	719 394	704 263
úhrada nájomného BR	701 655	692 628	684 414	674 023	673 522
neuhradené nájomné BR	-96 128	-72 377	-55 573	-45 371	-30 741
% neuhradeného nájomného BR	-12,0	-9,5	-7,5	-6,3	4,4
predpis služieb BR	1 342 868	1 275 792	1 232 330	1 217 197	1 175 757
úhrada služieb BR	1 161 937	1 131 756	1 117 537	1 116 462	1 113 196
neuhradené služby BR	-180 931	-144 036	-114 793	-100 735	-62 561
% neuhradených služieb BR	-13,5	-11,3	-9,3	-8,3	-5,3
predpis nájomné a služby spolu za BR	2 140 651	2 040 797	1 972 317	1 936 591	1 880 020
úhrada nájomné a služby spolu za BR	1 863 592	1 824 384	1 801 951	1 790 485	1 786 718
neuhradené nájomné a služby spolu za BR	-277 059	-216 413	-170 366	-146 106	-93 302
% neuhrad. nájomného a služieb spolu za BR	-12,9	-10,6	-8,6	-7,5	-5

Nedoplatky nájomníkov obecných bytov vo všeobecnosti majú aj naďalej mierne klesajúci trend. Zároveň v porovnaní s minulým obdobím možno konštatovať aj ďalší pokles aktuálne vznikajúcich nedoplatkov v rámci daných období (rok 2014 = 216 tis. Eur, rok 2015 = 170 tis. Eur, rok 2016 = 146 tis. Eur, rok 2017 = 93 tis. Eur), ktoré sú riešené buď vyrovnaním v nasledujúcich obdobiach príp. riešené reštriktívnym spôsobom napr. súdnym vymáhaním. Tento trend svedčí o zlepšenej platobnej disciplíne tohto okruhu nájomníkov.

Z vyššie uvedenej tabuľky je evidentný vývoj predpisu a jeho úhrad v rámci jednotlivých období. Možno konštatovať pozitívny trend. Domáhanie sa úhrady nedoplatkov prostredníctvom súdu a exekučných konaní tvorí kľúčovú časť práce právneho oddelenia v rámci tejto činnosti.

V rámci manažmentu a vymáhania týchto pohľadávok BPMK v r. 2017 podal 68 súdnych žalôb na vydanie platobného príkazu, 6 vypratácich žalôb, 3 iné (nariadenie neodkladného opatrenia), 209 exekučných žalôb na exekúciu dlhu, 504 návrhov na pripustenie zmeny exekútora, uzatvoril s dlžníkmi 7 dohôd o uznaní dlhu a zúčastnil sa na 186 súdnych pojednávaniach. Celkovo spoločnosť rieši 6 883 prebiehajúcich exekúcií.

Napriek tomuto pozitívnemu posunu spoločnosť vykazuje nedoplatky zo strany nájomníkov v rozsahu, ktorý vplýva na deficit príjmu a následne má dopad na platobnú disciplínu spoločnosti voči dodávateľom nakupovaných médií (hlavne TEHO s.r.o. VVS. a.s.). Reálne sa táto položka prejavuje ako nárast stavu pohľadávok Mesta Košice o 30,7 tis. Eur a rozdiel vo výške 62,6 tis. Eur je položka účtovaná na ťarchu BPMK, s.r.o., čo je v bilancii spoločnosti významná deficitná suma.

b/ pohľadávky za nájomné v NP v BD a objektoch spravovaných býv. SMMK v r. 2017 poklesli v priebehu roku oproti východiskovému stavu o 152,3 tis. EUR a majú najväčší vplyv na pohyb v segmente pohľadávok. Uvedený vývoj súvisí s procesom vymoženía problémových pohľadávok z predchádzajúceho obdobia, kde kľúčovým bolo vyrovanie pohľadávky zo strany najväčšieho dlžníka (objem 152,8 tis. Eur).

c/ Pohľadávky voči odberateľom k 31.12.2017 sú v nasledovnej štruktúre:

Tab. č. 8 - Pohľadávky voči odberateľom podľa veku k 31.12.2017

Pohľadávky voči odberateľom		Stav k 1.1.2017	Stav k 31.12.2017	Prírastok/ Úbytok
311	Odberatelia celkom	923 992	811 496	-112 496
	v tom : do LS	354 164	218 486	-135 678
	po LS	569 828	593 010	23 182
	a) obchodné pohľadávky	257 246	297 080	39 834
	v tom : do LS	249 094	130 808	-118 286
	po LS	8 151	166 272	158 121
	b) pohľadávky pre prenájom NP odb. býv. BPMK	449 599	277 131	-172 468
	v tom: do LS	638	460	-178
	po LS	448 961	276 671	-172 290
	c) pohľadávky pre prenájom NP odb. býv. SMMK	217 148	237 285	20 137
	v tom : do LS	100 095	87 218	-12 877
	po LS	117 053	150 067	33 014

V porovnaní s min. rokom stav pohľadávok voči odberateľom celkom poklesol o 112,5 tis. EUR. Tieto hodnoty boli dosiahnuté poklesom dolehotných pohľadávok o cca 135,6 tis. Eur, ale na druhej strane bol zaznamenaný nárast pohľadávok vykazovaných po lehote splatnosti a to v objeme cca 23,1 tis. Eur.

Z pohľadu charakteru pohľadávok:

- u obchodných pohľadávok možno konštatovať nárast aktívnych pohľadávok do lehoty splatnosti o cca 39,8 tis. Eur, čo súvisí s realizáciou výkonov spoločnosti. Spoločnosť k ultimiu hodnoteného obdobia eviduje aj stav pohľadávok po lehote splatnosti v objeme 166,2 tis. Eur, čo je nárast o 158 tis. Eur, oproti východiskovému obdobiu. Táto skutočnosť je v dôsledku časového posunu úhrady faktúr za opravu dlažby vo výške 153 tis. Eur v januári 2018;
- u pohľadávok z prenájmu NP (bývalý BPMK) došlo k výraznému pozitívnemu posunu – poklesu polehotných pohľadávok o 173 tis. Eur. Podstatnou mierou sa na tomto výsledku podieľa vyrovnanie najvyššej deficitnej pohľadávky v objeme 152,8 tis. Eur. Na druhej strane je nutné konštatovať opakovaný vznik problému u tohto klienta, ktorý k ultimiu roka predstavuje objem 33 173,81 Eur pohľadávok po lehote splatnosti. Tento stav bol riešený a k dátumu spracovania tohto rozboru je vzťah s klientom bez delikvencie;
- v segmente pohľadávok z prenájmu NP (bývalá SMMK) evidujeme nárast o cca 20 tis. Eur, čo je spôsobené poklesom pohľadávok v lehote splatnosti o 12,9 tis. Eur. Na druhej strane však došlo k nárastu polehotných pohľadávok v objeme 33 tis. Eur. V záujme vyriešenia týchto meškajúcich platieb spoločnosť realizovala právne postupy, výsledkom ktorých bolo vyrovnanie 32,6 tis. Eur v roku 2018.

Spoločnosť v hodnotenom období promptne reagovala na zhoršujúcu platobnú schopnosť aj u kategórie dlhodobých nájomníkov. Bol zavedený intenzívny monitoring platobnej disciplíny s nastavením upomínacích konaní. V prípade neriešenia situácie spoločnosť pristupuje k represívnym postupom napr. výpovedi nájmu a ukončovaniu zmluvných vzťahov.

BPMK k 31.12.2017 vytvoril opravné položky k pohľadávkam v celkovej výške 3 553,1 tis. Eur, čo predstavuje 64,0 % hodnoty pohľadávok s povinnou tvorbou opravných položiek. Podstatný objem vytvorených OP tvoria OP, vytvorené k pohľadávkam, vložených do základného imania spoločnosti vlastníkom v r. 2008, t.j. pri navýšení základného imania BPMK vkladom podniku,

ktorého súčasťou boli aj pohľadávky voči nájomníkom OB a obecných NP. V priebehu hodnoteného obdobia boli vytvorené opravné položky k pohľadávkam voči súdnemu exekútorovi, u ktorého má spoločnosť početne najväčší objem exekúcií (počet exekúcií 2171). K preddavkom poskytnutým na tieto exekúcie boli vytvorené OP vo výške 100 415,49 Eur. V danom prípade došlo k zisteniu závažných skutočností v plnení zo strany exekútorského úradu, ktoré zadávajú dôvodný predpoklad nevykonalnosti pohľadávky, napriek tomu, že zo strany povinných došlo k zníženiu záväzkov. Z titulu zadržovaných (ale už vymôžených) prostriedkov zo strany exekútora bolo v účtovnej evidencii zohľadnené riziko nepoukázania týchto prostriedkov s negatívnym dopadom na cash flow spoločnosti. Z uvedeného dôvodu bolo zrealizované vytvorenie opravných položiek v sume 108 028,76 Eur.

Štruktúru OP podľa charakteru pohľadávky ku ktorým sú tvorené a ich podiel na účtovnej hodnote opravovaných pohľadávok k 31.12.2017 zohľadňuje nasledovný prehľad:

Tab. č. 9 - Štruktúra opravných položiek (OP) a ich pomer k výške opravovanej pohľadávky

Pohľadávky s povinnou tvorbou OP	vytvorená OP k pohľadávkam k 31.12.2017 v EUR	% vytvorenej OP k stavu pohľadávok k 31.12.2017
pohľadávky voči nájomníkom v OB	3 063 239	71,3%
pohľadávky voči nájomníkom v NP - býv. BPMK	120 308	43,4%
pohľadávky voči nájomníkom v NP - býv. SMMK	31 968	15,7%
pohľadávky voči nájomníkom obecného majetku	3 215 515	67,3%
pohľadávky voči obchodným odberateľom	29 879	9,0%
ostatné pohľadávky	307 684	69,0%
pohľadávky s povinnou tvorbou OP spolu	3 553 078	64,0%

VZÁJOMNÉ VZŤAHY MEDZI MESTOM KOŠICE A BPMK k 31.12.2017

Mesto Košice okrem skutočnosti, že je 100%-ným vlastníkom BPMK, je aj jeho najvýznamnejším obchodným partnerom a veriteľom z poskytnutej návratnej finančnej výpomoci, prijatej v r. 2009 a postupne splácanej až do r. 2019 (ročný objem splátok 52,9 tis. EUR).

Obchodné vzťahy medzi BPMK a Mestom Košice upravuje súbor zmlúv, súvisiacich s nájmom a výkonom správy obecného majetku (obecné byty a nebytové priestory) a s tým súvisiacou dodávkou služieb, službami a dodávkami pre Mesto Košice a školské zariadenia bez právnej subjektivity (dodávka stavebných prác a prác charakteru opravy a údržby majetku, inžinierska činnosť, atď.).

Časť vzájomných finančných vzťahov medzi BPMK a Mestom Košice prebieha formou vzájomného započítania záväzkov a pohľadávok.

II.c) Popis hlavných činností a aktivít spoločnosti v r. 2017

Hlavnými činnosťami spoločnosti v rámci hodnoteného obdobia boli nasledovné aktivity:

1. Stavebné práce na dláždených krytoch pozemných komunikácií („dlažba Hlavná“)
2. Stavebná úprava nájomných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (Obnova bytového domu Sládkovičova 3, súp. č. 1962)
3. Zmena ZŠ Viedenská na MŠ Budapeštianska 1, elokované pracovisko Viedenská 34
4. Asanácia bytového domu Hrebendova 26 – 28

V rámci bežnej činnosti súvisiacej so správou OB a nebytových priestorov realizovala spoločnosť najmä nasledovné aktivity:

1) Oprava, údržba a dodávateľské služby v spravovaných obecných bytov

V r. 2017 boli v obecných bytoch Mesta Košice zrealizované celkové práce (oprava a údržba) v jednotlivých bytových domoch vo výške 375 666 Eur. V rámci nich oprava a údržba spravovaných obecných bytov vo výške 204 782 Eur a dodávateľské služby spojené so správou obecných bytov vo výške 170 884 Eur. Najvýznamnejšiu časť dodaných služieb tvorili:

- práce Golianova 31,33 - úprava, zateplenie
- čistenie, dezinfekcia a deratizácia domov a bytov
- zabezpečenie TV signál (JT23-27, Šoltésovej 11-13,
(Vojvodská 2,4, Mlynárska 1,5)
- oprava strechy (Podjavorinskej) 6,8
- oprava strechy (Krčméryho 5,7)
- servis TV rozvodov
- poistenie stavieb
- prehliadky a odb.skusky VTZ (Mlynárska, Šoltésovej,
Zborovská)
- revízie VTZ (Mlynárska 1-5, Vojvodská 2,4)
- sacokanalizačné práce
- oprava strechy Čechovova 28--33
- revízie komínov
- výmena okien a dverí (Komenského 71, Pasteurova 5)
- el.energia Vodárenská 14, Jesenná 7 , Sládkovičova 3
- kontrola hydrantov
- oprava komína Hlavná 14
- dodávka a montáž elektrorozvodov (Adlerova 4)
- práce Hrebednova 26, 28
- projekt Vodárenská 14
- dodávka a montáž okien (Orgovánova 14)
- asfaltárske práce Zborovská 7
- oprava výtahu Zborovská 1
- oprava dverí Mlynárska 5, JT 27, Zborovská 7
- zrušenie prípojky plyn Hrebednova 26,28
- inštalácia atrapy kamery Na Demetri
- kontrola HP
- oprava zámku (Mlynárska 5, Zborovská 7)
- statické posudky

2) **Oprava a údržba spravovaných nebytových priestorov** - v roku 2017 bol vykonávaný prevádzkovo nevyhnutný rozsah opráv a údržby na spravovaných objektoch. Boli vykonané opravy a údržba vo výške 258 884 EUR, a to hlavne na objektoch :

- Hlavná 59- Historická radnica - čistenie komínov, oprava omietky, oprava kopírovacieho zariadenia, údržba EPS, údržba rámp a kamerového systému, odstránenie porúch na rozvodoch, údržba poplachového narušenia, oprava fasády stien, modernizácia plynovej kotolne;
- Tr. SNP 48/A - oprava zdvíhacieho zariadenia, oprava systémového chladenia, servis klimatizačných zariadení, čalúnické práce, oprava čítacieho systému, montáž zbernice dát, oprava

sociálnych zariadení, oprava elektromotora, dodávka frekvenčného merania, rekonštrukcia ohrevu vody, oprava obkladov, výmena čerpadiel;

- Archeológia - sanácia svetlíkov, montáž bezpečnostného skla, oprava muriva; Hlavná 68- servis VS a OS, stavebnomontážne práce ; Hlavná 59- VSHR - čistenie komínov a oprava spínačov; Luník IX – Krčméryho 2 - sklenárske práce, dodanie a montáž zbernice údajov, údržba poplachového narušenia, dodanie a montáž dverí a samozatváračov; Archív Kováčska 20)- montáž plechu, uloženie rozvodov CCTV, odstránenie omietky; Parkovací dom– stavebné práce; ZS Ťahanovce - servis VS a OS, údržba kamerového systému; Hádzanárska hala - sklenárske práce, servis podlahového automatu; Jakabov palác – oprava poplachového systému, kominárske práce; Poliklinika KVP Cottbuská– montáž zbernice údajov, údržba kamerového systému; Alžbetina 12 – čistenie komína, Hlavná 70 – montáž zámku, Tajovského 9– kominárske práce; Lofflerova 2 – kominárske práce, Hlavná 100 kominárske práce a Zbrojničná– čistenie komína a pod. .

3) Výkon revízií na spravovaných objektoch obecného majetku bol v priebehu roka 2017 zameraný na nevyhnutný rozsah povinných revízií na spravovaných objektoch - nebytových priestorov. Celkové náklady na výkon revízií boli k 31.12.2017 vo výške 7 270 Eur.

Za rok 2017 BPMK, s.r.o., ako verejný obstarávateľ v zmysle zákona č. 345/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov vyhlásil zákazky – verejné obstarávania v limite nad 15 000 Eur (resp. nad 5 000 Eur v závislosti od aktuálne platného limitu zákaziek s nízkou hodnotou - § 117).

Z celkového počtu 44 verejných súťaží bolo 24 postupom podľa § 117 zákona o VO– zákazka s nízkou hodnotou, 19 vysúťažených formou Elektronického trhu /EKS/ (§ 110-112) a 1 podlimitná.

Verejné obstarávania sú realizované pri dodržaní podmienok a základných zákonných povinností obstarávateľa s dôrazom na uplatňovanie princípu rovnakého zaobchádzania, nezvýhodňovania a nediskriminácie uchádzačov alebo záujemcov, s dôrazom na transparentnosť obstarávania a s dodržaním princípu hospodárnosti a efektívnosti. Vyhodnocovanie ponúk bolo realizované objektívne s dôrazom na získanie ekonomicky najvýhodnejšej a najefektívnejšej ponuky.

Kompletná dokumentácia o priebehu jednotlivých súťaží sa nachádza na investičnom oddelení spoločnosti.

Analyza výkonu správcovej činnosti

BPMK v súlade so Zmluvou o výkone správy majetku Mesta Košice č. 1336/2008 a jednotlivými zmluvami o výkone správy, resp. nájmu na jednotlivé objekty (prevzatými po býv. SMMK) spravuje majetok Mesta Košice, s.r.o. v nasledovnej štruktúre:

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. k 31.12.2017 spravuje:

Tab. č. 10 - Prehľad o spravovaných bytoch a nebytových priestoroch

Ukazovateľ	MJ	Skutočnosť k 1.1.2017	Skutočnosť k 31.12.2017	Zmena stavu 31.12.2017/1.1.2017
<i>Počet spravovaných bytov celkom</i>	b. j.	7937	7824	-113
<i>v tom: obecné</i>	b. j.	1719	1675	-44
<i>vlastnicke</i>	b. j.	6218	6149	-69

<i>Hybridné obecné byty</i>	b. j.	240	229	-11
<i>Nebytové priestory obecné, spravované do r. 2013 BPMK</i>	počet	198	191	-7
<i>Nebytové priestory obecné, spravované do r. 2013 SMMK</i>	počet objektov	25	27	2
<i>Nebyty vlastnicke</i>	počet	96	96	0

V priebehu roku 2017 došlo k poklesu počtu spravovaných bytov a to:

- obecné byty – v dôsledku sanácie BD Hrebendova 26,28, a v dôsledku predaja vlastníkom – t.j. Mestom Košice
- vlastnicke byty – v dôsledku odchodu bytových domov (Šoltésovej 24,26; Milosrdenstva 8, Krosnianska 13, 15)
- hybridné obecné byty - v dôsledku odpredajov realizovaných vlastníkom – Mestom Košice.

U segmentu nebytových priestorov obecných došlo k poklesu (-7ks), čo bolo spôsobené odpredajom do osobného vlastníctva a prechodom neprenajatých častí do spoločných priestorov daných objektov.

Z pohľadu využiteľnosti spravovaných NP, BPMK k 31.12.2017 eviduje uzatvorené nájomné vzťahy na 91,39 % z celkovej výmery spravovaných NP vhodných na prenájom, čo je v porovnaní s r. 2016 porovnateľná úroveň resp. minimálny nárast (o 1,51%).

Objem tržieb z prenájmu priestorov, ku ktorým má spoločnosť vzťah titulom nájmu alebo správy, je za hodnotené obdobie o cca 49 tis. Eur vyšší oproti predchádzajúcemu obdobiu. Táto skutočnosť je vplyvom jednak minimálneho nárastu obsadenosti, na druhej strane je to aj vplyvom platnosti nových cenových relácií určených novoschváleným Štatútom mesta Košice.

Napriek tomu aj naďalej musíme konštatovať trend problematickeho obsadzovania priestorov z dôvodu ich nižšej konkurencieschopnosti v oblasti vybavenia, parkovacích možností a pod. oproti objektom ponúkaným komerčnými spoločnosťami napr. v biznis centrách.

Okrem toho aj zo strany existujúcich nájomníkov dochádza k žiadostiam o výpovede z dôvodu nízkeho štandardu ponúkaných služieb, resp. k žiadostiam o zníženie nájmu.

K 31.12.2017 eviduje BPMK:

- o 175 uzatvorených zmlúv o nájme NP a poskytnutí služieb, súvisiacich s nájmom v objektoch BD, resp. objektoch spravovaných býv. BPMK,
- o 314 uzatvorených zmlúv o nájme NP a poskytnutí služieb, súvisiacich s nájmom v 25 objektoch, spravovaných resp. prenajímaných od Mesta Košice na základe zmlúv, prevzatých po bývalej SMMK.

Okrem vyššie uvedených zmlúv o nájme NP, BPMK v súvislosti s dodávkou tepla a elektrickej energie v rámci vlastnej licencie ÚRSO na predaj predmetných médií, k 31.12.2017 eviduje:

- o 3 zmluvy o dodávke tepla nájomníkom v spravovanom objekte MMK z OST 11 300 (Mesto Košice, Mestská polícia, Stredisko služieb škole), 3 zmluvy o dodávke tepla odberateľom tepla (Pošta, a.s., Banská Bystrica z OST 22 140, Správa majetku KSK z OST 12 050 a Štátne divadlo Košice z OST 12 050)
- o 53 zmlúv o dodávke elektrickej energie /nájomníci v objekte Tr. SNP 48/A (27 zmlúv), odberatelia z trafostanice Južné nábregie 13 (3 zmluvy) a VŠA - Alejová 2 (23 zmlúv)/..

Ďalšou činnosťou podieľajúcou sa na predmete podnikania spoločnosti je predaj a distribúcia tepla a el. energie, ktoré spoločnosť vykonáva v rámci vlastnej licencie Úradu riadenia sieťových odvetví Slovenskej republiky. Dodávky predmetných médií spoločnosť zabezpečuje pre nájomníkov spravovaného majetku – NP, a to ako súčasť služieb súvisiacich s nájmom vybraných NP.

II. d) Personálna a mzdová politika

Spoločnosť mala na r. 2017 stanovený plánovaný objem osobných nákladov celkom (ON) 2 692 050 Eur. Plnenie plánovaného objemu tejto skupiny nákladov a porovnanie s r. 2017 je zrejmé z nasledovnej tabuľky:

Tab. č. 11 - Prehľad stavu OON k 31.12.2017 v EUR a porovnanie so stavom r. 2016

	skutočnosť 31.12.2016	plán 2017	skutočnosť 31.12.2017	% Plnenia plán/skut 2017
Mzdové náklady (+ OON)	1 773 963	2 137 700	1 925 454	95,6
Zákonné sociálne poistenie	601 769	720 600	652 693	90,6
Zákonné sociálne náklady	104 924	103 750	120 982	116,6
Osobné náklady celkom	2 480 655	2 962 050	2 699 130	91,1

Spoločnosť mala schváleným finančným plánom na r. 2017 stanovený plánovaný objem osobných nákladov celkom /ON/ 2 962 050 Eur. K 31.12 bol vykázaný skutočný objem ON vo výške 2 699 130 Eur, čo predstavuje plnenie ročného plánu na 91,1%. Počas účtovného obdobia sa v podmienkach spoločnosti uplatňoval nastavený proces odmeňovania pracovníkov, ktorý zohľadňoval zákonné nároky zamestnancov a motivačné zložky pre zvýšenie efektívnosti a kvality práce a to podľa špecifik jednotlivých kategórií zamestnancov.

K 31.12.2017 má spoločnosť zaúčtovanú rezervu na dovolenku vo výške 69,9 tis. Eur a celkové osobné náklady sú ovplyvnené aj tvorbou rezervy na odchodné účtovanej v objeme 144,4 tis. Eur.

Výška rezervy bola stanovená použitím finančných a matematických veličín, ktoré sú odrazom oficiálnych štatistických údajov.

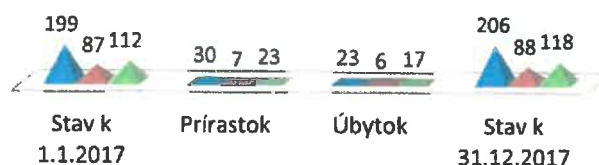
Prehľad o stave a pohybe zamestnancov spoločnosti k 31.12.2017:

a) Prehľad zamestnancov za obdobie 1.1.2017-31.12.2017 - trvalý pracovný pomer (TPP)

Stav k 01.01.2017		Prírastok		Úbytok		Stav k 31.12.2017		Mimoevid. stav	
spolu: 199		spolu: 30		spolu: 23		spolu: 206		spolu: 5	
z toho :		z toho :		z toho :		z toho :		z toho :	
THP	87	THP	7	THP	6	THP	88	MD	0
R	112	R	23	R	17	R	118	RD	5

Prehľad zamestnancov - 2017

■ Spolu: ■ v tom: THP ■ v tom: Robotníci

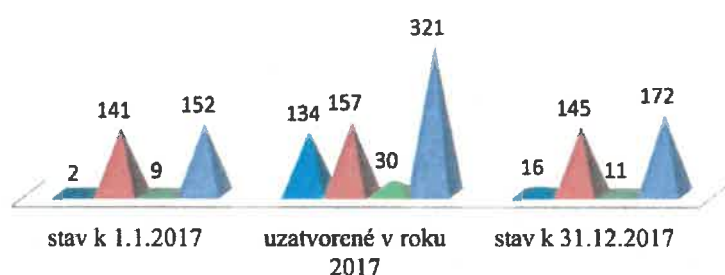


b) Prehľad uzatvorených dohôd za rok 2017

Dohody	stav k 1.1.2017	uzatvorené v roku 2017	aktívne -stav k 31.12.2017
o brigádnickej činnosti	9	30	11
o vykonaní práce	2	134	16
o pracovnej činnosti	141	157	145
Spolu :	152	321	172

Prehľad uzatvorených dohôd - 2017

■ o vykonaní práce ■ o pracovnej činnosti ■ o brigádnickej činnosti ■ Spolu :

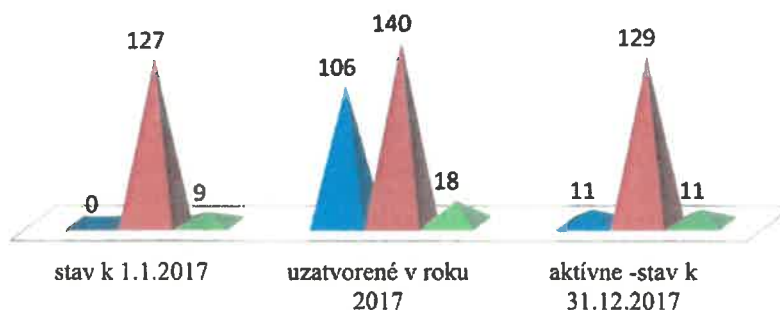


c) Personálna agenda - Prehľad uzatvorených dohôd za vlastníkov (DS VB) rok 2017

Dohody	stav k 1.1.2017	uzatvorené v roku 2017	aktívne -stav k 31.12.2017
o brigádnickej činnosti	9	18	11
o vykonaní práce	0	106	11
o pracovnej činnosti	127	140	129
Spolu :	136	264	151

Prehľad uzatvorených dohôd za vlastníkov (DSVB)

■ o vykonaní práce ■ o pracovnej činnosti ■ o brigádnickej činnosti



d) priemerná mzda zamestnanca k 31.12.2017 je vo výške 780,32 Eur.

V podmienkach spoločnosti nepôsobí odborová organizácia, záujmy zamestnancov a dohody s vedením spoločnosti sú zabezpečované prostredníctvom vytvorenej Zamestnaneckej rady. Predmetom vzájomných dohôd sú podmienky spolupráce, tvorba a čerpanie sociálneho fondu spoločnosti, spôsob zabezpečovania stravy zamestnancov. V rámci dohody bola v sledovanom období schválená možnosť čerpania ďalšej dovolenky nad rámec zákonného nároku.

V záujme zabezpečenia odbornej prípravy a zachovania odbornej spôsobilosti zamestnancov, bolo v priebehu r. 2017 zabezpečené odborné vzdelávanie (formou školení, účasti na odborných seminároch) pre zamestnancov, na čo spoločnosť vynaložila náklady vo výške 2,6 tis. Eur.

II. e) Bezpečnosť pri práci a požiarňa ochrana

Hmotný majetok zverený do správy, údržby, ochrany a pre zabezpečenie úloh vyplývajúcich z postavenia podniku sa spravuje a riadi v našej spoločnosti z hľadiska ochrany pred požiarňami v zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších právnych zmien, ako aj ďalšími predpismi. Pre dôsledné zabezpečenie plnenia úloh z ochrany pred požiarňami bolo u zamestnancov vykonávané školenie, odborné prípravy protipožiarňych hliadok pracoviska, cvičné požiarne popluchy a školenia osôb zabezpečujúcich ochranu pred požiarňami v mimopracovnom čase. Školenie vedúcich pracovníkov z ochrany pred požiarňami bolo vykonané 14.9.2017. Na základe Vyhl. č. 478/2008 Z. z. MV SR o požiarňych uzáveroch boli vykonané prevádzkové kontroly spolu s následnou údržbou. V zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarňami a následne Vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov boli v domoch spravovaných oddelením správy vlastníckych bytov, ako aj v obecných vykonávané preventívne protipožiarne prehliadky technikom požiarnej ochrany. Vlastníci boli písomne upozornení na odstránenie nedostatkov. Novelizáciou zákona, ako aj vykonávacej vyhlášky o ochrane pred požiarňami boli doplnené ďalšie dokumentácie pre objekty BPMK. s.r.o.

Za obdobie 01-12/2017 boli vykonané kontroly a opravy hasiacich prístrojov spolu s požiarňymi hydrantmi, v celkovej sume 3 806 Eur v nami spravovaných objektoch. Revízie a kontroly elektrickej požiarnej signalizácie v objektoch na Hlavnej č. 59, Tr. SNP č. 48/A a Poliklinike KVP Cottbuská č. 13 boli urobené za január – december 2017 v sume 4 970,- Eur. Revízia stabilného hasiaceho zariadenia vo Veľkej sále historickej radnice bola vykonaná v máji v sume 250 Eur. Revízie protipožiarňych klapiek v objektoch Hlavná 59, Tajovského 9, Tr. SNP č. 48/A, Poliklinika KVP–Cottbuská boli vykonané v náklade 2 570 Eur.

Od januára do decembra 2017 v domovom a bytovom fonde obhospodarovanom bytovým podnikom bol zaznamenaný 1 požiar na Luníku IX so škodou vo výške 150 Eur.

Stav na úseku BOZP:

V priebehu mesiacov január – december 2017 sme zaznamenali 5 nepracovňych a 2 pracovné úrazy. Pre našich zamestnancov boli v zmysle stanovených predpisov vykonané školenia a odborné prípravy. Školenie vedúcich pracovníkov z BOZP bolo urobené v dňoch 8 a 20.6.2017.

Na základe uzatvorenej Dohody o vykonávaní pracovnej zdravotnej služby medzi BPMK, s.r.o. a Železničnou nemocnicou, a.s. v zmysle Zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci boli vykonávané ďalšie preventívnych prehliadky našich zamestnancov v súvislosti s ich pracovným zaradením, spracované ročné audity – hodnotenia rizík zamestnancov a posudky pre záťaž teplom a chladom v celkovej sume 4 393 Eur. Zamestnancom úseku VTZ – voda boli preplatené podané vakcíny proti hepatitíde typu A v sume 55,70 Eur.

Odborné školenia pre zamestnancov: práca z plošín, obsluha pohyblivej plošiny Felbermayer, Balkancar – aktualizáčné odborné prípravy elektro, štátny zväračský kurz, školenie vodičov z povolania, referentských vodičov, aktualizácia pre obsluhu kotolní nad 100kW, obsluha krovínorezu,

viazači bremien, zvýšenie odbornej prípravy v zmysle vyhl. č. 508/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov, školenie lešenárov, nastreľovača, pilčícky kurz boli vykonané v náklade 2 497,20 Eur.

II. f) Vplyv účtovnej jednotky na životné prostredie a zamestnanosť

- BPMK dodržiava predpisy a normy týkajúce sa ochrany životného prostredia a pracovnoprávných vzťahov. Predmetom činnosti spoločnosti nie sú aktivity s negatívnym dopadom na životné prostredie a v priebehu hodnoteného obdobia neboli zaznamenané žiadne mimoriadne udalosti súvisiace s jeho prípadným poškodzovaním.
- V roku 2017 spoločnosti nebola udelená žiadna pokuta za nedodržiavanie zákonných ustanovení súvisiacich s vykonávanou činnosťou spoločnosti (79/2015 Z.z. o odpadoch, 582/2004 z. o miestnych daniach a poplatkoch za komunálne odpady)
- Spoločnosť nevystupuje ako významný zamestnávateľ v rámci miesta svojho pôsobenia.

II. g) Riziká a neistoty vplývajúce na hospodárenie

Najväčšie riziká ovplyvňujúce hospodárenie spoločnosti sú:

- Nizkopríjmová a problémová časť nájomcov obecných bytov
- Potreba vykrývania deficitu inkasa nájmu a služieb od neplatičov resp. problémovej skupiny nájomníkov, z inkasa nájmu od riadne platiacich nájomníkov
- Konkurenčné prostredie s ponukou atraktívnejších priestorov a podmienok, ktoré nedovoľuje zazmluvniť nami spravované priestory v očakávaných cenových reláciách.
- Finančné riziká: kapitálové riziko (optimálny pomer medzi cudzími a vlastnými zdrojmi) , riziko likvidity (dostatočná úroveň disponibilných prostriedkov) , riziko návratnosti pohľadávok (vo vzťahu k rizikovým pohľadávkam), trhové – úrokové riziko (zmena trhových úrokových sadzieb viažúcich sa k úverom)

II. h) Transakcie so spriaznenými osobami

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia 2017 realizovala transakcie so spriaznenými osobami. BPMK s.r.o. Košice je členom skupiny subjektov, ktorých ekonomické prepojenie vyplýva z primárnej majetkovej účasti zriaďovateľa a vlastníka, ktorým je Mesto Košice. Právna forma členov závisí od charakteru činností, pre ktoré boli subjekty zriadené. Skupinu tvoria subjekty pôsobiace v rámci podnikateľského prostredia ako obchodné spoločnosti a subjekty, ktoré sú prevádzkované ako príspevkové alebo rozpočtové organizácie. Obsah a rozsah dokumentácie o kontrolovaných transakciách je vedený v súlade s usmernením Ministerstva financií upresňujúcim postupy určené zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.

III. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po ukončení účtovného obdobia, za ktoré je spracovaná Výročná správa

V období od uzavretia účtovného obdobia roku 2017 (spracovania uzávierky) do spracovania Výročnej správy v spoločnosti nenastali žiadne iné udalosti osobitného významu, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

IV. Predpokladaný budúci vývoj v činnosti spoločnosti v r.2018

Aktivita spoločnosti v r. 2018 bude naďalej sústredovaná v súlade s hlavným zameraním činnosti na: výkon správy osobitne prenajímaných resp. spravovaných samostatných objektov s vyšším počtom nájomníkov, stavebnú činnosť, opravy a údržbu spravovaného majetku a činnosti distribúcie a predaja tepla a elektrickej energie.

V rámci stavebných činností bude prioritnou úlohou pokračovanie realizácie kľúčových zákaziek a to: „Obnova bytového domu Sládkovičova 3“ a „Oprava dlažby Hlavná ul.“

V r. 2018 v návrhu finančného plánu, predloženého na schválenie jedinému spoločníkovi, BPMK predpokladá nárast výnosov a nákladov oproti dosiahnutej skutočnosti r. 2017. Nárast nákladov je koncipovaný vo vyššom objeme, než navýšenie výnosov, čo predpokladá dosiahnutie nižšieho hospodárskeho výsledku v porovnaní s hodnoteným obdobím roku 2017.

Zvýšenie nákladovej časti plánu je spôsobené :

- a) predpokladaným zvýšením objemu služieb, čo súvisí s rozsahom a charakterom realizovaných stavebných prác
- b) nárastom mzdových nákladov v dôsledku premietnutia dopadu zvýšenia minimálnych miezd, a z toho vyplývajúcich ďalších mzdových nárokov.

Zvýšenie výnosovej časti plánu sa odvíja predovšetkým od predpokladaného nárastu objemu stavebných výkonov a mierneho zvýšenia výnosov z predaja služieb.

Súčasne spoločnosť vyvíja maximálne úsilie v oblasti obsadzovania nebytových priestorov a predpokladá udržanie existujúceho portfólia partnerov resp. koncipuje postupy a spôsoby získania záujemcov o prenájom ďalších dlhodobejšie neobsadených objektov.

Hlavným cieľom spoločnosti v roku 2018 bude:

- Udržanie trendu zlepšenia platobnej disciplíny vo vzťahu k SVB
- Zlepšenie platobnej disciplíny vo vzťahu k dodávateľom médií
- Intenzívne riadenie cash flow s cieľom stabilizácie platobnej disciplíny a obchodno-záväzkových vzťahov
- Realizácia predpokladanej časti výkonovej zákazky „Obnova bytového domu Sládkovičova 3“
- Realizácia predpokladanej časti výkonovej zákazky „Oprava dlažby Hlavná ul.“

Riziká :

- Riziká ohrozujúce naplnenie hlavných cieľov majú charakter a formu porovnateľnú s predchádzajúcimi obdobiami. Nakoľko spoločnosť pôsobí v silnom konkurenčnom prostredí, predovšetkým v oblasti poskytovania prenájmu nebytových priestorov, ale aj realizácie doplnkových stavebných služieb, je nutné vyvinúť maximálne úsilie na elimináciu týchto rizík a udržať svoje postavenie v rámci existujúceho konkurenčného prostredia

V. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V hodnotenom období spoločnosť nerealizovala žiadne aktivity a nevynakladala prostriedky súvisiace s oblasťou výskumu a vývoja. Tieto činnosti nie sú predmetom podnikania spoločnosti. Zároveň sa spoločnosť nezúčastnila žiadneho projektu z oblasti výskumu a vývoja.

VI. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných listov materskej účtovnej jednotky

Počas hodnoteného obdobia sa v spoločnosti nerealizovali žiadne úkony a aktivity súvisiace s nadobúdaním akcií, dočasných listov, obchodných podielov akcií príp. obchodných listov materskej účtovnej jednotky.

Spoločnosť v r. 2017 nebola aktívna v oblasti obchodu s cennými papiermi, ani ich sama neemitovala.

VII. Návrh na rozdelenie zisku

Spoločnosť účtuje o stave a pohybe majetku, záväzkoch, pohľadávok, nákladoch, výnosoch a výsledku hospodárenia v sústave podvojného účtovníctva. Účtovné metódy a zásady sú v BPMK aplikované v súlade s platným Zákonom o účtovníctve č.431/2002 Z. z. a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Účtovným obdobím je kalendárny rok.

Účtovná závierka pozostáva zo Súvahy, Výkazu ziskov a strát a Poznámok k ročnej uzávierke, ktoré tvoria prílohy Daňového priznania dane z príjmu právnických osôb za zdaňovacie obdobie roku 2017 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy.

BPMK k 31.12.2017 vytvoril účtovný zisk pred zdanením vo výške 112 601,80 EUR. Celkový hospodársky výsledok po zohľadnení daňových povinností z titulu splatnej a odloženej dane predstavuje hodnotu – zisk vo výške 39 031,20 EUR a to vplyvom:

- ✓ zisku z hospodárskej činnosti vo výške 153 926,67 EUR
- ✓ straty z finančnej činnosti vo výške – 41 324,87 EUR
- ✓ zúčtovania splatnej dane (vo výške 64 140,81 EUR) a odloženej dane (vo výške 9 429,79 EUR).

Hospodársky výsledok za rok 2017 – zisk vo výške 39 031,20 Eur BPMK s.r.o. navrhuje svojmu 100%-nému vlastníkovi Mestu Košice rozdeliť nasledovne:

- 5% vytvoreného zisku t.j. 1 951,56 EUR použiť ako prídely do zákonného rezervného fondu spoločnosti v súlade s tvorbou zákonného rezervného fondu v zmysle zakladateľskej listiny
- Zvyšok vo výške 37 079,64 EUR použiť na úhradu straty minulých období.

VIII. Organizačné zložky v zahraničí

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.

Výročnú správu spracovali:

Ing. Hornungová Mária
Ing. Helmečzyová Marcela
Tóthová Slávka

Prílohy:

Príloha č. 1 - Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve k 31.12.2017
Príloha č. 2 - Správa audítora

