



Výročná správa

k účtovnej závierke za rok 2012

podľa § 20 Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov

Košice, 28.03.2013

Predkladá: Ing. Róbert Ujpal
konateľ spoločnosti



I. Základné informácie o obchodnej spoločnosti:

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: SK2022722075
Vlastník spoločnosti: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice – 100 %-ný vlastník
Valné zhromaždenie: k 31.12.2012,
Mesto Košice zast. primátorom MUDr. Richardom Rašim, PhD., MPH

Dozorná rada:

MVDr. Anna Jenčová
Ing. Marián Siksa
JUDr. Cyril Betuš

| | |
|---|----------------------------------|
| Riaditeľ – konateľ (do 22.4.2012): | JUDr. Ing. Viktor Lehotzký |
| Konateľ (od 23.4.2012 do 31.12.2012): | Ing. Milan Jankura |
| Riaditeľ – konateľ (od 1.1.2013) | Ing. Róbert Ujpál |
| Námestníčka riaditeľa - konateľa pre finančný úsek (do 12.4.2012): | Ing. Fürstzellerová Daniela, MBA |
| Námestníčka konateľa pre finančný úsek (od 24.9.2012): | Ing. Viera Dubíková |
| Námestník konateľa pre prevádzkovo -výrobný úsek: | Ing. Martin Paška |

Predmet činnosti:

- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- 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 vrátane prípojného vozidla
- vedenie účtovníctva
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- murárstvo, zámočníctvo, vodoinštalatérsstvo a kúrenárstvo
- montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených technických zariadení plynových a elektrických
- technik požiarnej ochrany
- výkon činnosti stavebného dozoru a stavbyvedúceho s odborným zameraním – pozemné stavy
- stolárstvo, podlahárstvo, čistenie kanalizačných systémov, skladovanie, bezpečnostnotechnické služby
- v roku 2012 rozšírenie predmetu činnosti o výchovu a vzdelávanie v oblasti ochrany práce v rozsahu: 01.1 – výchova a vzdelávanie



zamestnancov a vedúcich zamestnancov a rozšírenie činnosti o správu a údržbu bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností

Zdroje informácií:

účtovné výkazy obchodnej spoločnosti

Použité skratky:

BPMK, s.r.o. – Bytový podnik mesta Košice, s. r. o.

IOP – Inštitút osobitného príjemcu

BD – bytový dom

b.j. – bytová jednotka

MV SR – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky

DSVB – Domová správa vlastníckych bytov

FOaÚ – fond opráv a údržby

NP – nebytový priestor

DPH – daň z pridanej hodnoty

Uloženie výročnej správy:

1. Sídlo obchodnej spoločnosti

2. Obchodný register Košice – Okresný súd Košice I.

Kontakt: Ing. Dubíková Viera, viera.dubikova@bpmk.sk

55/7871303



II. Charakteristika obchodnej spoločnosti – nefinančná analýza

Bytový podnik mesta Košice vykonáva svoju činnosť od roku 1951. Bytový podnik mesta Košice – príspevková organizácia bol v r. 2008 zrušený a zároveň Mesto Košice ako 100%-ný vlastník založilo 29.11.2008 obchodnú spoločnosť nefinančným vkladom – predmetným podnikom. Novovzniknutý subjekt Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. prevzal na seba všetky činnosti bývalej príspevkovej organizácie a prešli naňho všetky práva a záväzky zaniknutej organizácie.

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. ako správca, vykonáva správu predovšetkým nasledovného majetku:

1. areál BPMK, s.r.o.
2. byty a nebytové priestory vo vlastníctve Mesta Košice v hybridných bytových domoch s príslušnými pozemkami
3. nebytové priestory (objekty) mimo bytových domov s príslušnými pozemkami
4. bytové domy vo vlastníctve Mesta Košice s príslušnými pozemkami
5. CO kryty a kotolne
6. pozemky
7. byty a nebytové priestory v bytových domoch, na základe zmlúv o výkone správy a mandátnych zmlúv, uzatvorenými so spoločenstvami vlastníkov bytov.

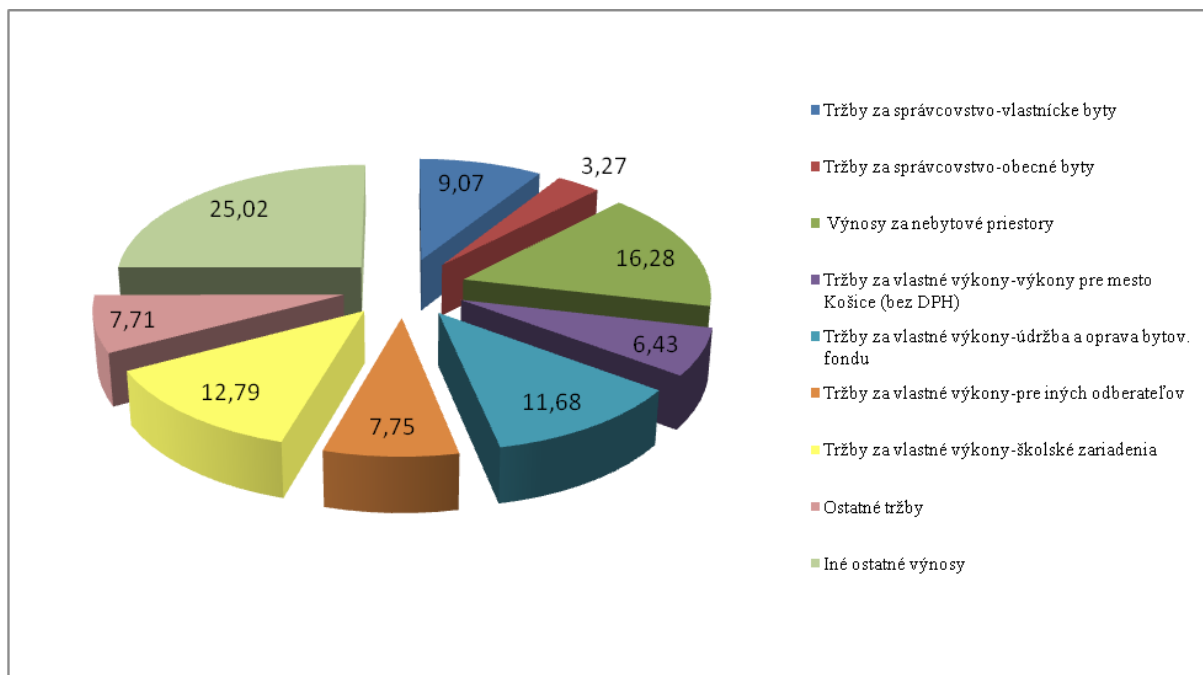
III. Finančná a ekonomická situácia- analýza výnosov a nákladov

A. VÝNOSY:

Za hodnotené obdobie BPMK, s.r.o. dosiahol výnosy v celkovej výške 3 453 660,37 EUR, čo predstavuje 113,21 % ročného plánu. V sledovanom období boli výnosy tvorené:

| | |
|--|----------------|
| • tržbami za správcovstvo – vlastnícke byty | 313 228,27 EUR |
| • tržbami za správcovstvo – obecné byty | 113 090,00 EUR |
| • tržbami za vlastné výkony – pre Mesto Košice | 222 225,35 EUR |
| • tržbami za vlastné výkony – údržba a oprava bytového fondu | 403 218,10 EUR |
| • tržbami za vlastné výkony – pre iných odberateľov | 267 482,61 EUR |
| • tržbami za vlastné výkony – pre školské zariadenia | 441 803,50 EUR |
| • výnosmi za nebytové priestory | 562 204,73 EUR |
| • ostatnými tržbami | 266 262,03 EUR |
| • ostatnými výnosmi | 864 043,92 EUR |
| • bankovými úrokmi | 101,86 EUR |

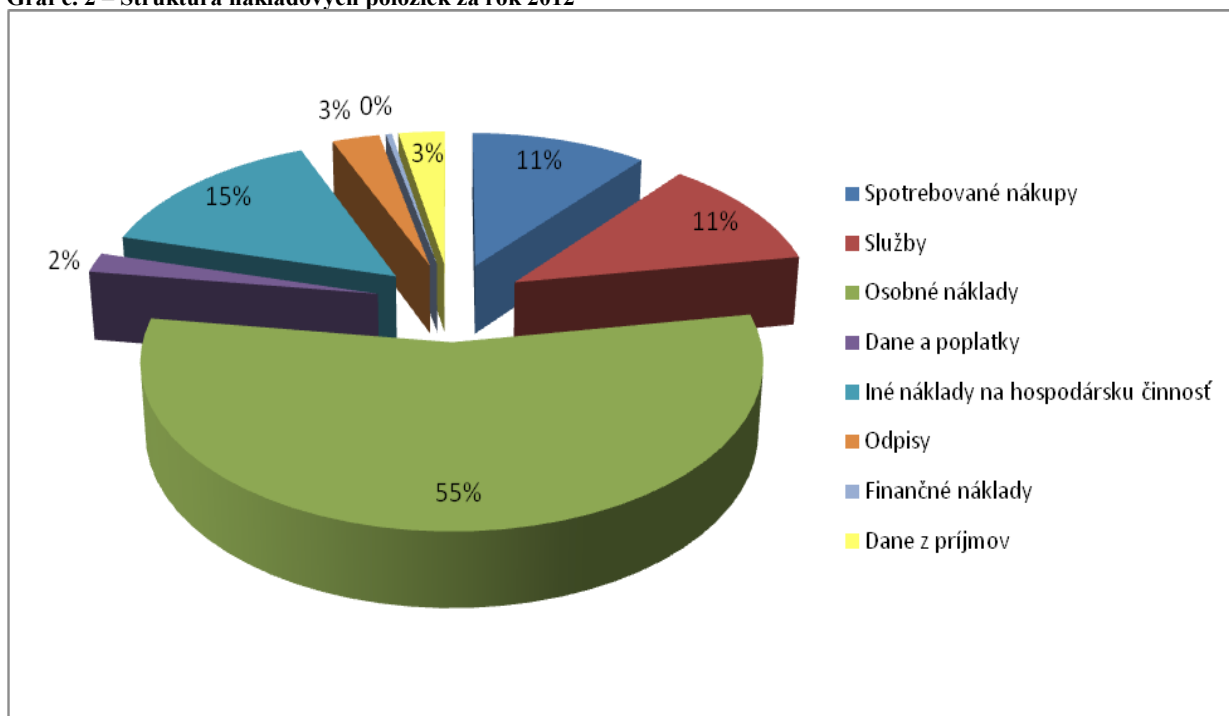
Graf č. 1 – Štruktúra výnosových položiek za rok 2012



B. NÁKLADY:

BPMK, s.r.o. k 31.12.2012 vytvoril náklady v celkovej výške 3 453 568,41 EUR, čo predstavuje 113,21 % ročného plánu. V porovnaní s predchádzajúcim rokom sa jedná o nárast o 18,2 %, pričom nárast oproti r.2011 je vykázaný hlavne u položky osobných nákladov /výkon činnosti technických dozorov, ktorí v r.2011 neboli v štruktúre zamestnancov BPMK, s.r.o./, dane z príjmov /vznik daňovej povinnosti z ostatného výnosu/ a nákladov na súdne poplatky /zvýšená činnosť vymáhania pohľadávok/.

Graf č. 2 – Štruktúra nákladových položiek za rok 2012





V účtovnom období roka 2012 spoločnosť prvýkrát tvorila opravné položky k pohľadávkam na základe zásad tvorby opravných položiek v spoločnosti, prijatých v internej smernici pre tvorbu a zúčtovanie opravných položiek. Keďže väčšinu vytvorených opravných položiek predstavujú opravné položky k pohľadávkam, ktoré boli predmetom vkladu do základného imania spoločnosti pri jej vzniku, spoločnosť zúčtovala tieto opravné položky ako opravy chýb minulých účtovných období na účet 429 – Neuhradená strata minulých období.

Spoločnosť nevykonáva činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

IV. Analýza majetku a kapitálu BPMK, s.r.o.

A. MAJETOK:

V priebehu r.2012 spoločnosť nakúpila drobný nehmotný a hmotný majetok v celkovej hodnote 20 497,85 EUR, ktorý ocenila obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním nakúpeného majetku. Počas roka došlo k vyradeniu majetku vo výške 6 451,24 EUR z dôvodu jeho úplnej amortizácie a nefunkčnosti.

Tab. č. - 6 Štruktúra vybraných aktív a pasív spoločnosti k 31.12.2012

údaje v EUR

| Vybrané aktíva / EUR | | Vybrané pasíva / EUR | |
|---|-----------|--------------------------------------|------------|
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (softvér) | 49 895 | Základné imanie | 3 131 481 |
| Oprávky a opravné položky k DNM | 21 551 | Ostatné kapitálové fondy | 159 062 |
| Pozemky | 9 170 | Zákonný rezervný fond | 66 814 |
| Stavby | 16 057 | Štatutárne fondy a ostatné fondy | 70 333 |
| Oprávky a opravné položky k stavbám | 3 216 | Neuhradená strata minulých období | -3 087 898 |
| Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí | 408 235 | Rezervy | 229 974 |
| Oprávky a opravné položky k sam. hnut. veciam | 308 350 | Závazky zo sociálneho fondu | 3 236 |
| Materiál | 55 159 | Ostatné dlhodobé záväzky | 297 759 |
| Pohľadávky z obchodného styku - dlhodobé | 165 958 | Odložený daňový záväzok | 24 081 |
| Pohľadávky z obchodného styku - krátkodobé | 567 765 | Závazky z obchodného styku | 1 224 311 |
| Daňové pohľadávky | 355 | Nevyfakturované dodávky | 117 |
| Iné pohľadávky | 1 623 637 | Závazky voči zamestnancom | 83 261 |
| Pokladnica | 1 505 | Závazky zo sociálneho poistenia | 55 896 |
| Bankové účty | 208 145 | Daňové záväzky | 81 944 |
| Časové rozlíšenie (náklady budúcich období) | 3 724 | Ostatné záväzky | 39 787 |
| | | Závazky voči materskej účt. jednotke | 369 955 |
| | | Výdavky budúcich období | 26 283 |

Zdroj: Súvaha k 31.12.2012 Úč. POD 1-01 (MF SR č. 25947/1/2010)

Spoločnosť v priebehu r.2012 nenadobúdala vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

B. ZÁVÄZKY:

Najvýraznejšou zmenou v skupine záväzkov k 31.12.2012 oproti r.2011 je pokles u záväzkov za prijaté preddávky z nájomného v obecných bytoch a nebytových priestoroch, a to v dôsledku zmeny



metodiky účtovania prijatých preddavkov. Vzhľadom na skutočnosť, že uvedená metodická zmena bola účtovaná aj na ťarchu skupiny pohľadávok, vplyv tejto účtovnej operácie na hospodársky výsledok spoločnosti bol nulitný a prejavil sa iba ako zrealnenie skutočnej výšky záväzkov a pohľadávok v bilancii spoločnosti.

K 31.12.2012 spoločnosť vykazuje nasledovný stav, štruktúru a vývoj záväzkov v porovnaní s východiskom roka:

Tab. č. 8 – Prehľad záväzkov – porovnanie stavu k 1.1.2012 so stavom k 31.12.2012

| | | údaje v EUR | | |
|----------------------|--|------------------|------------------|----------------------|
| | | k 1.1.2012 | k 31.12.2012 | + nárast - pokles |
| Záväzky spolu | | 3 717 848 | 2 410 321 | -1 307 526 |
| 321 | Dodávatelia BPMK | 950 842 | 635 256 | -315 586 |
| 323 | Krátkodobé rezervy | 85 055 | 98 150 | 13 095 |
| 324 | Prijaté preddavky od nájomníkov obec. bytov a NP | 1 539 344 | 430 272 | -1 109 072 |
| | Prijaté preddavky od odberateľov | 0 | 4 664 | 4 664 |
| | Ostatné záväzky | 111 796 | 154 119 | 42 322 |
| | z toho: voči SVB-FO | 19 376 | 67 304 | 47 928 |
| | finančná zábezpeka k NZ za NP | 8 702 | 14 761 | 6 059 |
| | iné | 83 719 | 72 053 | -11 665 |
| 326 | Nevyfakturované dodávky | 215 | 117 | -98 |
| 33x | Záväzky voči zamestnancom | 106 667 | 83 261 | -23 406 |
| 336 | Zúčt. s inštitúciami sociálneho zabezpečenia | 65 182 | 55 896 | -9 285 |
| 34 | Daňové záväzky | 36 841 | 81 944 | 45 103 |
| 379 | | | | |
| 47x | Ostatné záväzky | 41 761 | 39 787 | -1 974 |
| 459 | Ostatné dlhodobé rezervy | 0 | 131 824 | 131 824 |
| 471 | Záväzky v rámci konsolidovaného celku | 449 105 | 369 955 | -79 150 |
| 472 | Záväzky zo sociálneho fondu | 3 288 | 3 236 | -52 |
| 47x | Ostatné dlhodobé záväzky | 327 751 | 297 759 | -29 992 |
| 481 | Odložený daňový záväzok | 0 | 24 081 | 24 081 |

Bankové úvery, pôžičky, návratné finančné výpomoci

Všetky plánované splátky finančných záväzkov /leasingové úvery, úver zo ŠFRB, finančná výpomoc od Mesta Košice/ BPMK, s.r.o realizoval riadne a včas.

C. POHĽADÁVKY:

BPMK, s.r.o. vykazuje k 31.12.2012 pohľadávky v celkovej výške 5 589 651 EUR. Pokles pohľadávok celkom oproti r.2011 bol hlavne v dôsledku zmeny metodiky účtovania poskytnutých preddavkov v súvislosti s nájmom obecného majetku. Negatívnym javom je nárast pohľadávok voči nájomníkom v spravovaných obecných bytoch, čo je dlhodobo pretrvávajúci trend posledných období. Stav, štruktúru a porovnanie vývoja stavu pohľadávok v priebehu r.2012 dokumentuje nasledovný prehľad:

Tab. č. 12 – Pohľadávky podľa členenia – porovnanie stavu k 1.1.2012 so stavom k 31.12.2012

| Pohľadávky spolu | | údaje v EUR | |
|------------------|--|-------------|----------------------|
| | | k 1.1.2012 | k 31.12.2012 |
| | | | + nárast - pokles |

| | | 6 477 168 | 5 589 651 | -887 517 |
|------------|--|-----------|-----------|------------|
| 311 | Odberatelia | 308 735 | 320 849 | 12 114 |
| | Nájomné za obecné NP - nedoplatky | 282 561 | 302 267 | 19 706 |
| 314 | Preddavky iným dodávateľom | 104 572 | 104 064 | -508 |
| | Poskyt. preddavky nájomníkom obec. bytov a NP | 1 085 504 | 0 | -1 085 504 |
| 315 | Zálohy pre spoloč.-nevyúčt.služby za hybrid.byty | 170 118 | 133 669 | -36 449 |
| | Reklamované faktúry | 5 | 5 | 0 |
| | Ostatné | 119 894 | 104 513 | -15 381 |
| 335 | Pohľadávky voči zamestnancom | 3 686 | 3 066 | -619 |
| 34 | Daňové pohľadávky | 15 443 | 355 | -15 088 |
| 347 | Dotácia z rozpočtu mesta Košice | 33 056 | 0 | -33 056 |
| 374 | Nájomné za obecné byty - nedoplatky | 4 931 565 | 5 282 374 | 350 809 |
| | Nájomné za obecné byty - pohľadávka mesta Košice | -593 403 | -718 825 | -125 422 |
| | Nájomné od obyvateľstva – DSVB | -4 896 | 36 974 | 41 870 |
| 378 | Iné pohľadávky | 20 329 | 20 340 | 12 |

K jednotlivým kategóriám polehnutých pohľadávok, spoločnosť k 31.12.2012 vytvorila opravné položky v celkovej výške 3 231 936,19 EUR.

V. Popis hlavných činností a aktivít spoločnosti v r.2012

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. za rok 2012 zrealizoval pre svojho zakladateľa, predovšetkým nasledovné stavebné resp. odborné činnosti :

- Napojenie bytových domov na Krčméryho ul. – Luník IX. na zdroj elektrickej energie
- Asanácia bytového domu Luník IX –Hrebendova 14,16
- Obnova bytového domu Šoltésovej 11,13 – spracovanie projektovej dokumentácie a obstaranie stavebného povolenia
- Inteligentný systém správy el. energie Hrebendova 10-12.

V rámci činnosti správy obecného majetku, spoločnosť vlastnými kapacitami realizovala opravy a údržby v spravovaných domoch v hodnote 483 861,72 EUR. Pre vlastníka obecného majetku boli zabezpečené služby v celkovej hodnote 86 354,87 EUR /čistenie, deratizácia a dezinfekcia domov a bytov, čistenie kanalizácie, opravy a revízie výťahov, výmena okien, kontrola hasiacich prístrojov a tlakových hydrantov, čistenie komínov, dodávka a montáž PRNV a i./.

Ďalšou významnou výkonovou činnosťou boli služby opráv a údržby na školských zariadeniach, spravovaných Mestom Košice a ďalšie činnosti pre externých objednávateľov – predovšetkým spoločenstvá vlastníkov bytov a ďalšie správcovské spoločnosti a iné podnikateľské subjekty.

VI. Personálna a mzdová politika

V r.2012 spoločnosť vykazovala priemerný prepočítaný stav pracovníkov 139 pracovníkov. Fyzický stav zamestnancov k 31.12.2012 bol 130 zamestnancov, z toho v kategórii THP 74 zamestnancov v kategórii R 56 zamestnancov. Spoločnosť k 31.12.2012 zamestnávala 52 žien.

Za r.2012 spoločnosť vytvorila osobné náklady vo výške 1 901 679,50 EUR, z čoho mzdové náklady boli vo výške 1 354 909,68 EUR, zákonné odvody 468 002,94 EUR a zákonné sociálne náklady 78 766,88 EUR. V porovnaní s r.2011 došlo k nárastu objemu osobných nákladov, avšak plánovaný objem bol dodržaný.

V priebehu r.2012 bolo prijatých 14 zamestnancov, pracovný pomer ukončilo 32



zamestnancov._

VII. Bezpečnosť pri práci, požiarňa ochrana, vplyv na životné prostredie

Hmotný majetok zverený do správy, údržby a ochrany a vlastný majetok spoločnosti sa spravuje a riadi v spoločnosti z hľadiska ochrany pred požiarňami v zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších právnych zmien ako aj ďalšími predpismi v oblasti BOZP a ochrany životného prostredia.

Za obdobie 01-12/2012 bolo v domovom a bytovom fonde, spravovanom Bytovým podnikom zaznamenaných 10 požiarov, z toho 9 na sídlisku Luník IX. Škody na domovom a bytovom fonde predstavujú čiastku cca 1 410 EUR. Požiare boli spôsobené nepozornosťou užívateľov bytov na Luníku IX. V priebehu mesiacov január až december 2012 sme zaznamenali 1 pracovný a 3 nepracovné úrazy. Pre zamestnancov spoločnosti boli v zmysle stanovených predpisov vykonané školenia a odborné prípravy.

Spoločnosť nevykonáva činnosti, majúce negatívny vplyv na životné prostredie. Pri likvidácii a spracovaní odpadov sa riadi platnou legislatívou pre likvidáciu odpadov a ochranu životného prostredia.

VIII. Účtovná závierka

Spoločnosť účtuje o stave a pohybe majetku, záväzkoch, pohľadávkach, nákladoch, výnosoch a výsledku hospodárenia v sústave podvojného účtovníctva. Účtovné metódy a zásady sú v podniku aplikované v súlade s platným zákonom o účtovníctve a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Účtovným obdobím je kalendárny rok.

Hodnotenie hospodárenia BPMK, s.r.o. v účtovnom období a účtovná závierka za rok 2012 boli vykonané v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Účtovná závierka pozostáva z výkazov Súvaha k 31.12.2012, Výkaz ziskov a strát k 31.12.2012 a Poznámok k ročnej uzávierke, ktoré tvoria prílohy daňového priznania právnických osôb za zdaňovacie obdobie roku 2012 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy spoločnosti.

IX. Tvorba výsledku hospodárenia r.2012

Spoločnosť k 31.12.2012 vytvorila hospodársky výsledok – zisk vo výške 91,96 EUR, čo predstavuje pokles oproti minulému roku / zisk 12 621 EUR/, avšak splnenie očakávaného predpokladu r.2012 na 140 %.

V dôsledku vytvorenia výnosu, ktorý nebol zahrnutelný do daňového základu, spoločnosť vytvorila zisk pred zdanením vo výške 98 434 tis. EUR, v dôsledku čoho jej vznikla k 31.12.2012 daňová povinnosť vo výške 66 852 EUR.

V súvislosti s vytvorením opravných položiek k majetku spoločnosti, hlavne k pohľadávkam voči nájomníkom za nájom a služby spojené s nájmom v obecnom majetku, boli okrem vytvorených opravných položiek, zúčtovaných v nákladoch r.2012, tvorené opravné položky ako opravy chýb minulých účtovných období na účte 429 – Neuhradená strata minulých období.

X. Návrh na rozdelenie zisku



Spoločnosť navrhuje 100%-nému vlastníkovi Mestu Košice rozhodnúť o použití vytvoreného zisku na úhradu doplnenia rezervného fondu spoločnosti a elimináciu straty minulých období.

Tab. č. 19 – Návrh na rozdelenie zisku

údaje v EUR

| | údaje v EUR |
|------------------------------------|------------------|
| Zisk pred zdanením | 98 433,99 |
| Daň z príjmov PO z bežnej činnosti | 98 342,03 |
| - splatná | 66 870,44 |
| - odložená | 31 471,59 |
| Zisk po zdanení | 91,96 |
| Návrh na rozdelenie zisku: | |
| - prídela do rezervného fondu /5%/ | 4,60 |
| - úhrada straty z minulých období | 87,36 |

XI. Predpokladaný budúci vývoj v činnosti spoločnosti v r.2013

Činnosť spoločnosti v r.2013 výrazným spôsobom ovplyvní zlúčenie so Správou majetku mesta Košice, s.r.o., v dôsledku čoho dôjde k optimalizácii vybraných výkonových a nákladových položiek plánu spoločnosti. V r.2013 finančný plán zlúčenej spoločnosti predpokladá výnosy v celkovej výške 5 571 109 EUR a hospodársky výsledok – zisk 114 537 EUR. Hlavnou činnosťou spoločnosti naďalej zostáva správa obecného majetku – bytového fondu a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Košice, prenájom spravovaných nehnuteľností a činnosti pre subjekty riadené Mestom Košice.

Hlavným cieľom v r.2013 bude optimalizovať výkon jednotlivých činností s následným zvýšením efektívnosti správy a nájmu zvereného majetku a predaja, tepla a elektrickej energie v rámci platných legislatívnych pravidiel ÚRSO a pravidiel prenajímania obecného majetku.

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

Na základe rozhodnutia jediného spoločníka Mesta Košice, podpísaním Zmluvy o zlúčení zo dňa 26.11.2012, došlo s účinnosťou od 1.1.2013 k zlúčeniu spoločností Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. IČO: 44 518 684 a Správa majetku mesta Košice, s.r.o. IČO: 31 682 421. Od uvedeného termínu Správa majetku mesta Košice, s.r.o. zanikla bez likvidácie a jej právnym nástupcom sa stal Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., IČO: 44 518 684, so sídlom Južné nábrežie 13, 042 19 Košice.

Výročnú správu spracovali: Ing.Dubíková Viera a Ing.Kamencová Viera

Prílohy:

- Príloha č. 1 - Súvaha k 31.12.2012,
- Príloha č. 2 - Výkaz ziskov a strát k 31.12.2012
- Príloha č. 3 - Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31.12.2012
- Príloha č. 4 - Správa audítora