

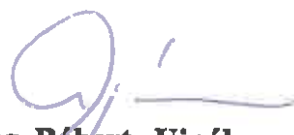


Výročná správa

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.
Južné nábrežie 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 Sirotňák - 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'ných 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
 - hnuťelný 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 sídlom 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 nájomom. 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

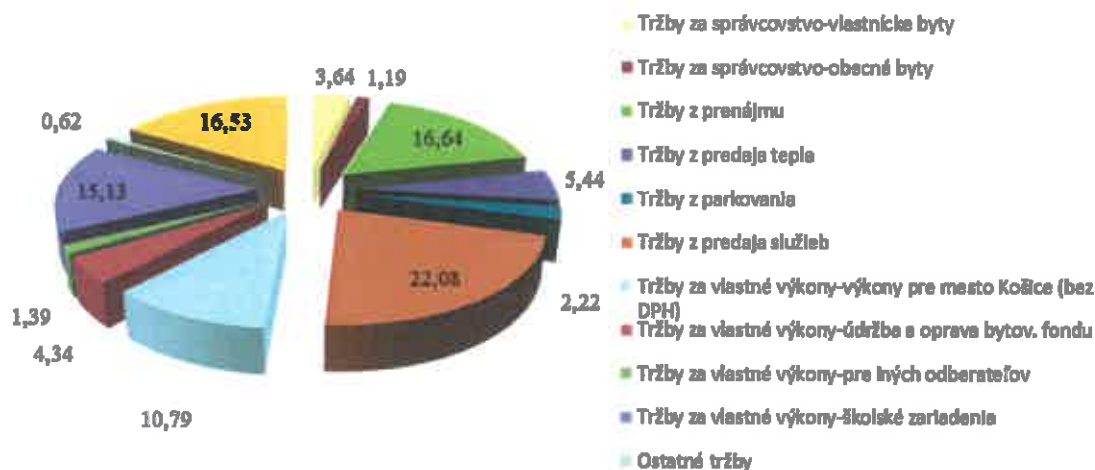
údaje v EUR

	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-vlastnícke 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 prenájaní (OVS, priame ponukové konania a pod.), kedy sa podarilo udržať obsadené predtým dlhodobo neprenajaté priestory (Hlavná 100, jedálenský 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
✓ pokládka 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 Historického 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 viažúcich sa k podsúvahovej evidencii (cca 144 tis. Eur). Ide o zatiaľ reálne neinkasované výnosy, ktorých vznik súvisí s exekútnym vymáhaním pohľadávok. Objem reálne vymožených výnosov je aktuálne zadržovaný a nevyúčtovaný u súdneho exekútora, reálnosť týchto exekútnych plnení bola spoločnosťou 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:

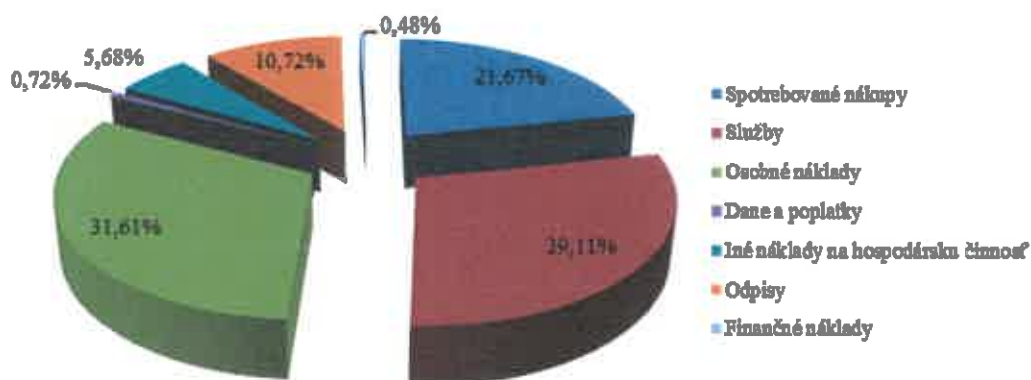
Tab. č. 2 – Štruktúra nákladov a prehľad plnenia ročného plánu

údaje v EUR

	Ukazovateľ	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 nákup.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	632 693,40	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	61 391,08	-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 poistné	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 Lunfku 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 nadočerpaniu 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 sadzieb 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 hmotné veci a súbory hmotných 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 poistenia	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. krt.)	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: Súčasná 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 závera (vstup do objektu Južné nábrežie) 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. POHĽADÁVKY:

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	Preddávky 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 vymożiteľnosťou 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 zrejmý 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 vypratávacích 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 farchu 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 vyrovnanie 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 ultimu 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 ultimu 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 nevymožiteľnosti 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 nájomom 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 („dlážba 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 bytoch

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 výťahu 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 koprovacieho 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, čalúnnické 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; Löfflerova 2 – kominárske práce, Hlavná 100 kominárske práce a Zbrojničná- čistenie komína a pod. .

3) Výkon revízných činností 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 správcovskej 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>vlastnícke</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 vlastnícke</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
- vlastnícke 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 problematického 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. prenájomných 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 nábrežie 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.

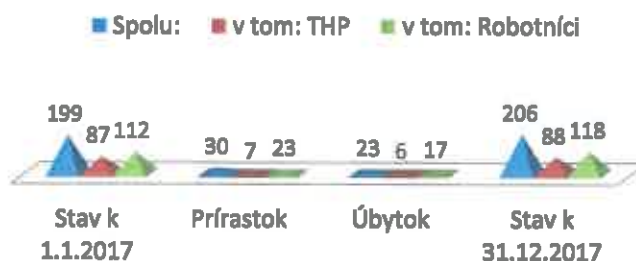
Výška rezervy bola stanovená použitím finančných a matematických veličín, ktoré sú odrazom oficiálnych štatistických údajov.

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

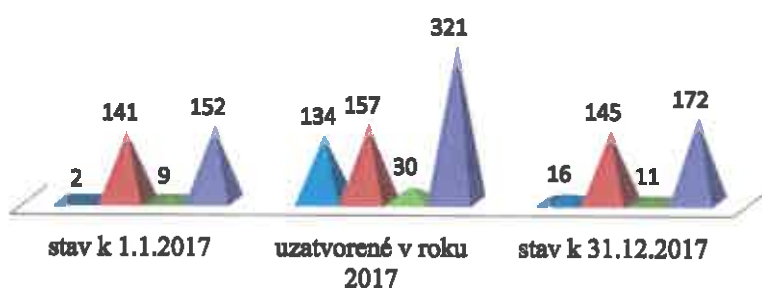


b) Prehľad uzatvorených dohôd za rok 2017

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 :

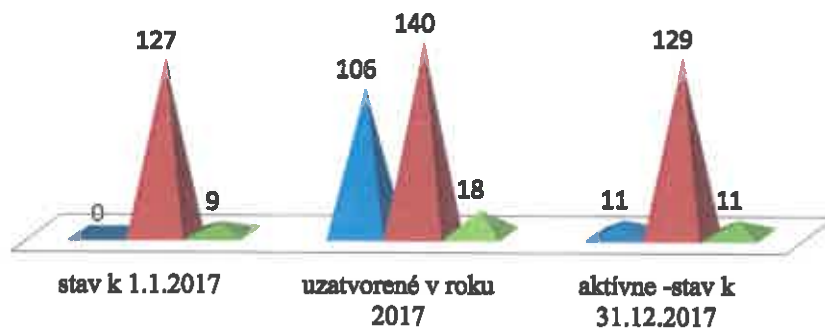


c) Personálna agenda - Prehľad uzatvorených dohôd za vlastníkov (DS VB) rok 2017

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 požiarom 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 požiarom bolo u zamestnancov vykonávané školenie, odborné prípravy protipožiarňových hliadok pracoviska, cvičné požiarne poplachy a školenia osôb zabezpečujúcich ochranu pred požiarom v mimopracovnom čase. Školenie vedúcich pracovníkov z ochrany pred požiarom bolo vykonané 14.9.2017. Na základe Vyhl. č. 478/2008 Z. z. MV SR o požiarňových uzáveroch boli vykonané prevádzkové kontroly spolu s následnou údržbou. V zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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 požiarom boli doplnené ďalšie dokumentácie pre objekty BPMK, s.r.o.

Za obdobie 01-12/2017 boli vykonané kontroly a opravy hasiacich prístrojov spolu s požiarňovými 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 protipožiarňových 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 nepracovných 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 – aktualizácie 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, nastrefovača, 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 poškodením.
- 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 mesta svojho pôsobenia.

II. g) Riziká a neistoty vplývajúce na hospodárenie

Najväčšie riziká ovplyvňujúce hospodárenie spoločnosti sú:

- Nízkoпрíjmová 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 prenájomných 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 vlastníčkovi 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

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1. 1 2. 2 0 1 7

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
 Údaje sa vyplňajú palčikovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ů V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2 0 2 2 7 2 2 0 7 5	X riadna	malá	od 1	2 0 1 7
IČO			Za obdobie	do 1 2 2 0 1 7
4 4 5 1 8 6 8 4	mimoriadna	X veľká		
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 1 2 0 1 6
6 8 . 3 2 . 0			do 1 2 2 0 1 6	

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)
 (v celých eurách)

☒ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
 (v celých eurách)

☒ Poznámky (Úč POD 3-01)
 (v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

JUŽNÉ NÁBREŽIE

Číslo

13

PSČ

Obec

04219 KOŠICE - M.Č. VYŠNÉ OPÁTSKE

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný súd Košice I.

oddiel sro, vložka č. 22846/V

Telefónne číslo

Faxové číslo

055 / 7871353

E-mailová adresa

BPMK@BPMK.SK

Zostavená dňa:

28.03.2018

Schválená dňa:

. . 20

 Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky
 alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo
 podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 7 5 8 0 9 5 4	9 0 6 9 4 0 4	
			8 5 1 1 5 5 0		1 0 0 4 9 9 2 5
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 1 0 6 4 6 3 0	6 1 2 3 2 3 6	
			4 9 4 1 3 9 4		7 0 0 5 8 6 6
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	5 5 0 3 3	4 3 8 7	
			5 0 6 4 6		0
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	5 5 0 3 3	4 3 8 7	
			5 0 6 4 6		0
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	1 1 0 0 9 5 9 7	6 1 1 8 8 4 9	
			4 8 9 0 7 4 8		7 0 0 5 8 6 6
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	7 8 7 5 9 8	7 8 7 5 9 8	
					7 8 7 5 9 8
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	9 5 7 3 8 2 2	5 1 2 9 8 7 3	
			4 4 4 3 9 4 9		6 0 0 9 9 7 2
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	5 7 5 5 1 8	1 2 8 7 1 9	
			4 4 6 7 9 9		1 3 5 6 3 7



Gene- ralita a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 082A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 082A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 082A/	17	5 0 0 4	5 0 0 4	5 0 0 4
7.	Obetrávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	6 7 6 5 5	6 7 6 5 5	6 7 6 5 5
8.	Poskytnuté predčivky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.II.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /098A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely a podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /098A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /098A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /098A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /098A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /098A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /098A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (065A, 067A, 068A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách a dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /096A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	6 4 0 9 1 2 8	2 8 3 8 9 7 2	
			3 5 7 0 1 5 6		2 9 2 5 5 4 7
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	7 2 2 4 9	5 5 1 7 1	
			1 7 0 7 8		5 3 0 2 4
B.I.1.	Materiál (112, 116, 11X) - /191, 19X/	35	7 2 2 4 9	5 5 1 7 1	
			1 7 0 7 8		5 3 0 2 4
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	2 2 6 1 0	2 2 3 1 6	
			2 9 4		5 1 7 8 4
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	2 2 6 1 0	2 2 3 1 6	
			2 9 4		5 1 7 8 4



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43		2 2 6 1 0	2 2 3 1 6	
				2 9 4		5 1 7 8 4
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Čistá hodnota záležitosti (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 378A)	50				
7.	Iné pohľadávky (385A, 386A, 38XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 55 až r. 58)	53		5 7 0 5 8 8 6	2 1 5 3 1 0 2	
				3 5 5 2 7 8 4		2 3 9 1 5 7 0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54		1 2 0 6 6 2 1	7 4 5 2 4 4	
				4 6 1 3 7 7		9 0 5 9 0 5
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55		3 1 2 3 2 4	3 1 2 3 2 4	
						2 7 2 8 4 2
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				



Označenie a	STRÁNA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	8 9 4 2 9 7 4 6 1 3 7 7	4 3 2 9 2 0	6 3 3 0 6 3
2.	Čistá hodnota zálohy (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohla- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 356A, 35XA, 358A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (356A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	1 2 6 7 8 5	1 2 6 7 8 5	2 5 7 2 3
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	4 3 7 2 4 8 0 3 0 9 1 4 0 7	1 2 8 1 0 7 3	1 4 5 9 9 4 2
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobe- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	4
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	6 0 8 3 8 3	6 0 8 3 8 3	4 2 9 1 6 9	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	4 2 6 5	4 2 6 5	3 0 5 4	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	6 0 4 1 1 8	6 0 4 1 1 8	4 2 6 1 1 5	
G.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 0 7 1 9 6	1 0 7 1 9 6	1 1 8 5 1 2	
G.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			6 5 8	
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	4 4 4 2	4 4 4 2	1 4 9 3	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	1 0 2 7 5 4	1 0 2 7 5 4	1 1 6 3 6 1	
Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	9 0 6 9 4 0 4		1 0 0 4 9 9 2 5	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 88 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 4 4 4 5 2 5		3 5 3 7 7 3 1	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	4 3 1 6 3 8 1		4 3 1 6 3 8 1	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	4 3 1 6 3 8 1		4 3 1 6 3 8 1	
2.	Zmena základného imania +/- 419	83				
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84				
A.II.	Emisné ážio (412)	85				
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	2 0 9 3 6 8 0		2 0 9 3 6 8 0	
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	1 3 6 8 1 9		1 3 5 9 8 9	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 3 6 8 1 9		1 3 5 9 8 9	
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89				



Číslo čiarok a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie d	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie e
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	1 0 8 7 5 0	1 0 8 7 5 0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	3 6 1 8	3 6 1 8
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	1 0 5 1 3 2	1 0 5 1 3 2
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	1 3 1 3 7 0	1 3 1 3 7 0
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových úcastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zložení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	1 3 1 3 7 0	1 3 1 3 7 0
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 3 3 8 1 5 0 6	- 3 2 6 5 0 4 2
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (-/429)	99	- 3 3 8 1 5 0 6	- 3 2 6 5 0 4 2
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 01 + r. 06 + r. 06 + r. 07 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	3 9 0 3 1	1 6 6 0 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 9 5 4 8 7 6	4 1 0 5 8 6 9
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	3 1 9 1 2 7	3 4 5 2 0 8
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podiele- vej úcasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	5 2 7 9 5	1 0 5 6 5 5
4.	Ostatné záväzky v rámci podielevej úcasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (478A, 47XA)	110	1 8 6 5 6 1	2 0 4 4 4 1
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	7 1 8 7	3 1 6 7
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	7 2 5 8 4	3 1 9 4 5



Číslo riadku a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bažné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy z. 119 + r. 120	118	1 4 4 3 8 7	1 3 9 0 9 5
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	1 4 4 3 8 7	1 3 9 0 9 5
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	1 3 6 6 1 3 9	1 5 8 6 8 1 9
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 8 0 0 8 3 2	1 7 2 3 8 2 6
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 4 2 8 3 5 6	1 3 8 6 5 4 5
1.a	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	2 7 0 0 7 4	2 0 5 1 6 6
1.b	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 1 5 8 2 8 2	1 1 8 1 3 7 9
2.	Čistá hodnota zákazky (318A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	5 2 8 6 0	5 2 8 6 0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 368A, 476A, 478A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	1 4 4 2 7 6	1 3 0 6 1 9
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (338A)	132	8 5 7 9 0	7 9 5 0 9
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	6 3 1 6 7	4 2 6 2 3
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 476A, 479A, 47XA)	135	2 6 3 8 3	3 1 6 7 0
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 0 1 0 1 2	8 7 1 6 9
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	6 9 9 5 0	6 5 9 7 9
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 1 0 6 2	2 1 1 9 0
B.VI.	Bažné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	2 2 3 3 7 9	2 2 3 7 5 2
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, 4755A)	140		
C.	Časové rozlíšenia súčet (r. 142 až r. 146)	141	1 6 7 0 0 0 3	2 4 0 6 3 2 5
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	2 6 1 5	2 9 7 7
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	8 8 6 1 2 8	1 6 2 1 8 0 6
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	7 8 1 2 6 0	7 8 1 5 4 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrát (časť pŕt. tr. 6 podľa zákona)	01	7 9 6 0 7 1 5	7 5 7 3 4 5 8
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	8 6 5 1 9 9 6	7 7 0 7 4 5 4
I.	Tržby z predaja tovaru (804, 807)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (801)	04	6 4 4 7 5 7	6 7 3 2 8 2
III.	Tržby z predaja služieb (802, 806)	05	6 5 7 6 8 2 6	5 8 7 7 5 6 3
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtovná skupina 61)	06		
V.	Aktívacia (účtovná skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	1 1 8 5	1 6 1
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 646, 648, 649, 655, 657)	09	1 4 2 9 2 2 8	1 1 5 6 4 4 8
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 16 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	8 4 9 8 0 6 9	7 6 0 8 0 2 4
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 8 4 8 7 3 1	1 8 6 9 6 2 7
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	1 8 3 3	3 3 2 0
D.	Služby (účtovná skupina 51)	14	2 4 8 6 2 2 0	1 9 7 9 7 2 3
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	2 6 9 9 1 2 9	2 4 8 0 6 5 5
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 9 1 5 4 9 4	1 7 6 0 0 5 5
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	9 9 6 0	1 3 9 0 7
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	6 5 7 3 5 8	6 0 6 3 6 9
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	1 1 6 3 1 7	1 0 0 3 2 4
F.	Dane a poplatky (účtovná skupina 53)	20	6 1 3 9 2	7 6 0 0 4
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	9 1 5 4 8 1	9 1 5 9 9 3
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	9 1 5 4 8 1	9 1 5 9 9 3
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (641, 642)	24	8 9 2	
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	2 6 3 5 1 9	6 1 9 1 0
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 2 0 8 7 2	2 2 0 7 9 2
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 19)	27	1 5 3 9 2 7	9 9 4 3 0



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 06 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	2 8 8 4 7 9 9	2 6 9 8 1 7 5
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	0	4 5
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (881)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (886A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (886A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (886A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (886A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (886A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (886A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		4 5
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (882A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (882A)	41		4 5
XII.	Kurzové zisky (883)	42		
XIII.	Výnosy z preceňovania cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (884, 887)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (888)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	4 1 3 2 5	4 5 3 4 7
K.	Predané cenné papiere a podiele (581)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (588)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (585)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 8 8 6 1	4 3 9 4 3
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (582A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (582A)	51	3 8 8 6 1	4 3 9 4 3
O.	Kurzové straty (583)	52		
P.	Náklady na preceňovanie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (584, 587)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (588, 589)	54	2 4 6 4	1 4 0 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 + r. 46)	55	- 4 1 3 2 5	- 4 5 3 0 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 1 2 6 0 2	5 4 1 2 8
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	67	7 3 5 7 1	3 7 5 2 5
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	6 4 1 4 1	4 8 9 8 6
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	9 4 3 0	- 1 1 4 6 1
S.	Preved podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 67 - r. 60)	61	3 9 0 3 1	1 6 6 0 3

POZNÁMKY
individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2017

Čl. I
Všeobecné informácie

Obchodné meno účtovnej jednotky: Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Sídlo: Južné nábrežie 13, 042 19 Košice
Zápis v registri: Obchod. register Okresného súdu Košice I, Oddiel: s.r.o., vložka č. 22846/V
Dátum vzniku: 29.11.2008

Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- výroba a rozvod tepla,
- dodávka a distribúcia elektriny,
- údržba, obnova a rekonštrukcia bytového a nebytového fondu,
- odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických a plynových

Priemerný počet zamestnancov počas účtovného obdobia:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	201	190
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	206	199
počet vedúcich zamestnancov	19	19

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky: účtovná závierka k 31.12.2017 je zostavená ako riadna individuálna účtovná závierka za kalendárny rok.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: účtovná závierka k 31.12.2016, bola schválená valným zhromaždením dňa 26.4.2017.

Konsolidujúca účtovná jednotka: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice

Čl. II
Informácie o prijatých postupoch

Východiská pre zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka bola vypracovaná za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky.

Účtovné metódy a zásady sú aplikované v súlade s platným zákonom o účtovníctve a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Účtovným obdobím je kalendárny rok.

Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:

- účtovná obstarávacía cena majetku nadobudnutého vkladom do základného imania k 1.1.2009 je stanovená znaleckým posudkom. Daňová obstarávacía cena a daňová zostatková cena vloženého majetku je pôvodná cena, za ktorú bol majetok obstaraný v Bytovom podniku mesta Košice, príspevkovej organizácii, zrušenej k 31.12.2008,
- majetok a záväzky nadobudnuté k 1.1.2013 od zanikajúcej spoločnosti Správa majetku mesta Košice, s.r.o. zrušenej bez likvidácie sú ocenené reálnou hodnotou,
- účtovná obstarávacía cena majetku nadobudnuté vkladom do základného imania v priebehu roku 2015 je stanovená znaleckým posudkom. Daňová obstarávacía cena vloženého majetku je pôvodná cena, za ktorú bol majetok obstaraný vkladateľom – jediným spoločníkom Mestom Košice,
- spoločnosť v bežnom roku nakupovala nehmotný a hmotný investičný majetok, ktorý oceňovala obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním,
- pri účtovaní zásob spoločnosť postupovala spôsobom A účtovania zásob, pri vyskladnení zásob sa používal vážený aritmetický priemer obstarávacích cien,
- spoločnosť oceňovala peňažné prostriedky, ceniny, pohľadávky pri ich vzniku a záväzky pri ich vzniku menovitou hodnotou,
- spoločnosť oceňoval pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania a záväzky pri ich prevzatí obstarávacou cenou stanovenou znaleckým posudkom.

Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku:

Odpisový plán účtovných odpisov hmotného a nehmotného majetku spoločnosť zostavila interným predpisom tak, že za základ vzala metódy používané pri vyčísl'ovaní daňových odpisov. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy sa nerovnajú.

Spoločnosť odpisuje hmotný majetok nadobudnutý od zaniknutej spoločnosti z reálnej hodnoty ako novoobstaraný majetok podľa § 26.

Odpisová skupina	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda
1	2 roky	1/2	rovnomerná
2	4 roky	1/4	rovnomerná
3	6 rokov	1/6	rovnomerná
4	8 rokov	1/8	rovnomerná
5	12 rokov	1/12	rovnomerná
6	20 rokov	1/20	rovnomerná
7	40 rokov	1/40	rovnomerná

Čl. III**Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú položky súvahy****1. Informácie k aktívam súvahy****1. a) Prehľad o pohybe dlhodobého majetku****Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku**

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktívova- né náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		50 552				0		50 552
Prírastky		4 481				4 481		8 962
Úbytky						4 481		4 481
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		55 033				0		55 033
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		50 552						50 552
Prírastky		94						94
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		50 646						50 646
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		0						0
Stav na konci účtovného obdobia		4 387						4 387

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivova- né náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	I
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		52 145						52 145
Prírastky								
Úbytky		1 593						1 593
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		50 552						50 552
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		50 853						50 853
Prírastky		1 292						1 292
Úbytky		1 593						1 593
Stav na konci účtovného obdobia		50 552						50 552
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 292						1 292
Stav na konci účtovného obdobia		0						0

Informácia o dlhodobom nehmotnom majetku, na ktorý je zriadené záložné právo a pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

- spoločnosť nezriadila na dlhodobý nehmotný majetok záložné právo a ani nemá obmedzené právo s ním nakladať

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľné veci a súbory hnuteľ- ných vecí	Pestova- teľské celky trvalých pora- stov	Základ- né stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	787 598	9 573 822	555 608			5 004	67 655		10 989 687
Prírastky			29 262				29 262		58 524
Úbytky			9 352				29 262		38 614
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	787 598	9 573 822	575 518			5 004	67 655		11 009 597
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		3 563 850	419 971						3 983 821
Prírastky		880 099	36 180						916 279
Úbytky			9 352						9 352
Stav na konci účtovného obdobia		4 443 949	446 799						4 890 748
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	787 598	6 009 972	135 637			5 004	67 655		7 005 866
Stav na konci účtovného obdobia	787 598	5 129 873	128 719			5 004	67 655		6 118 849

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľ- né veci a súbory hnuteľ- ných vecí	Pestova- teľské celky trvalýc h pora- stov	Základ- né stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	J
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	784 323	9 574 846	512 210			5 004	67 655		10 944 038
Prírastky	3 275		55 902				59 177		118 354
Úbytky		1 024	12 504				59 177		72 705
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	787 598	9 573 822	555 608			5 004	67 655		10 989 687
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		2 684 264	398 384						3 082 648
Prírastky		880 610	34 091						914 701
Úbytky		1 024	12 504						13 528
Stav na konci účtovného obdobia		3 563 850	419 971						3 983 821
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	784 323	6 890 582	113 826			5 004	67 655		7 861 390
Stav na konci účtovného obdobia	787 598	6 009 972	135 637			5 004	67 655		7 005 866

Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

Poistený majetok	Poistná suma	Platnosť zmluvy od-do
Životné poistenie, poistenie proti odcudzeniu, poistenie zodpovednosti za škodu nehnuteľného a hnuteľného majetku v správe a vo vlastníctve BPMK, s.r.o.	179.073.003	1.10.2016 – 30.9.2020
Havarijné poistenie súboru motorových vozidiel	309.759	1.10.2016 – 30.9.2020
Úrazové poistenie osôb prepravovaných motorovými vozidlami	318.720	1.10.2016 – 30.9.2020
Povinné zmluvné poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkou motorového vozidla		1.10.2016 – 30.9.2020

Informácia o dlhodobom hmotnom majetku, na ktorý je zriadené záložné právo a pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	3.737.143

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku
- spoločnosť nevlastní dlhodobý finančný majetok

1. m) Prehľad o opravných položkách k zásobám
- spoločnosť vytvorila opravné položky na pomaly obrátkové zásoby materiálu

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	F
Materiál	15 245	1 833			17 078
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehnuteľnosť na predaj					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
Zásoby spolu	15 245	1 833			17 078

1. p) Informácie o opravných položkách k pohľadávkam
- spoločnosť vytvorila opravné položky k pohľadávkam po lehote splatnosti
K 31.12.2017 spoločnosť vytvorila opravné položky k preddavkom poskytnutým na trovy exekúcie. Keďže ide o preddavky poskytnuté do roku 2008, t.j. pohľadávky vložené do základného imania spoločnosti, spoločnosť zúčtovala opravné položky k týmto preddavkom na účet 429-Neuhradená strata minulých období vo výške 101.028 €.

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	271 846	249 320	10 482	49 013	461 671

Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ					
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky	2 965 699	126 083	375		3 091 407
Pohľadávky spolu	3 237 545	375 403	10 857	49 013	3 553 078

1. g) Prehľad o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	22.610		22.610
Pohľadávky voči dcérskej účt. jednotke a materskej účt. jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovanému celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	22.610		22.610
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	366.312	840.309	1.206.621
Pohľadávky voči dcérskej účt. jednotke a materskej účt. jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovanému celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	126.785		126.785
Iné pohľadávky	47.464	4.325.016	4.372.480
Krátkodobé pohľadávky spolu	540.561	5.165.325	5.705.886

1. t) Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	4 265	3 054
Bežné bankové účty	604 118	426 115
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	608 383	429 169

1. y) Významné položky časového rozlíšenia nákladov budúcich období a príjmov budúcich období

- spoločnosť účtuje o nákladoch budúcich období vo výške 4.442 €, z toho:

- za vopred uhradené poistenie majetku – 3.050 €,
- za vopred uhradené licenčné poplatky za softvérové produkty – 658 €.

- spoločnosť účtuje o krátkodobých príjmoch budúcich období vo výške 102 754 €, z toho:

- výnosy za služby spojené s bývaním v spravovaných obecných bytoch za december 2017 hradené mesiac pozadu – 90.361 €,
- výnosy za služby fakturované v roku 2018 – 12.393 €.

2. Informácie k pasívam súvahy**2. a) Informácie o vlastnom imaní**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Základné imanie celkom	4.316.381	4.316.381
Počet akcií (a.s.)		
Nominálna hodnota 1 akcie (a.s.)		
Hodnota podielov podľa spoločníkov (obchodná spoločnosť)		
- Mesto Košice	100 %	100 %
Zisk na akciu, alebo na podiel na základnom imaní		
Hodnota upísaného vlastného imania	4.316.381	4.316.381
Hodnota splateného základného imania	4.316.381	4.316.381
Hodnota vlastných akcií vlastnená účtovnou jednotkou , alebo ňou ovládanými osobami a osobami, v ktorých má účtovná jednotka podstatný vplyv		

Prehľad o rozdelení výsledku hospodárenia za rok 2016

- spoločnosť rozdeľuje za rok 2016 účtovný zisk

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	16 603
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	830
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	15 773
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	

Iné	
Spolu	16 603

2. b) Tvorba a čerpanie rezerv

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:	139 095	6 841		1 549	144 387
Rezerva na odchodné	139 095	6 841		1 549	144 387
Krátkodobé rezervy, z toho:	87 169	84 812	70 969		101 012
Rezerva na mzdy na dovolenku + poisťné	65 979	69 950	65 979		69 950
Rezerva na vyúčt. služieb sprav. bytov a NP					
Rezerva na audit účt. závierky	4 990	4 300	4 990		4 300
Rezerva na prebiehajúce súdne spory	16 200	10 562			26 762

Spoločnosť k 31.12.2017 eviduje neukončené aktívne a pasívne súdne spory, ktorých predpoklad ukončenia vzhľadom na štádium súdneho sporu k termínu účtovnej závierky, nie je možné jednoznačne odhadnúť. Z titulu zlúčenia s býv. Správou majetku mesta Košice, s.r.o. spoločnosť pokračuje v prevzatých súdnych sporoch ako právny nástupca zlúčenej spoločnosti. K 31.12.2017 BPMK, s.r.o. vytvoril rezervu na predpokladané výdavky, súvisiace s vedením súdnych sporov vo výške 26.762 €.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:	126 746	13 877		1 528	139 095
Rezerva na odchodné	126 746	13 877		1 528	139 095
Krátkodobé rezervy, z toho:	65 879	70 969	49 679		87 169
Rezerva na mzdy na dovolenku + poisťné	43 679	65 979	43 679		65 979
Rezerva na vyúčt. služieb sprav. bytov a NP					
Rezerva na audit účt. závierky	6 000	4 990	6 000		4 990
Rezerva na prebiehajúce súdne spory	16 200				16 200

2. d) Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Dlhodobé záväzky spolu	319 127	345 208
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	158 145	116.749
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	160 982	228 459
Krátkodobé záväzky spolu	1 800 832	1 723 826
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 487 721	1 422 795
Záväzky po lehote splatnosti	313 111	301 031

2. g) Záväzky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	3 167	1 097
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	15 265	14 247
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	15 265	14 247
Čerpanie sociálneho fondu	11 245	12 177
Konečný zostatok sociálneho fondu	7 187	3 167

2. I) Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery						
Parkovací dom	EUR	1,90	31.8.2020	1 589 518	1 589 518	1 810 571
z toho krátkodobá časť				223 379	223 379	223 752
Krátkodobé bankové úvery						

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé pôžičky						
Úverový účet podpory ŠFRB	EUR	2,70	15.8.2025	210 561	210 561	234 350
z toho krátkodobá časť				24 000	24 000	29 909
Zmluva o úvere č. 611238	EUR	7,48	9.1.2017			123
z toho krátkodobá časť						123
Návrat. finanč. výpomoc od Mesta Košice č. 2009001137	EUR	0	31.12.2019	105 655	105 655	158 515
z toho krátkodobá časť				52 860	52 860	52 860
Krátkodobé pôžičky						
Krátkodobé finančné výpomoci						

2. j) Významné položky časového rozlíšenia výdavkov budúcich období a výnosov budúcich období

- spoločnosť vykazuje výnosy budúcich období vo výške 1.667.388 €, z toho:

- nerozpustená dotácia na obstaranie dlhodobého majetku – krátkodobá časť – 739 080 € a dlhodobá časť – 886.128 €,
- správcofský poplatok za spravované byty v osobnom vlastníctve hradený mesiac vopred – 26.180 €,
- nájomné za parkovanie hradené mesiac vopred – 16.000 €.

- spoločnosť vykazuje výdavky budúcich období vo výške 2.616 € za bankové úroky z úveru za december 2017.

5. Informácie o odloženej dani z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	478 760	279 977
odpočítateľné	478 760	279 977
zdaniteľné		
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	133 120	127 858
odpočítateľné		
zdaniteľné	133 120	127 858
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		

Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	27 955	26 850
Uplatnená daňová pohľadávka	1 105	2 480
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	1 105	2 480
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok	100 540	58 795
Zmena odloženého daňového záväzku	41 745	-10 400
Zaúčtovaná ako náklad	10 535	-10 400
Zaúčtovaná do vlastného imania	31 210	
Iné		

Informácie o prevode teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	112 602	x	x	54 128	x	x
teoretická daň	x	23 646	21	x	11 908	22
Daňovo neuznané náklady	263 908	55 421	49,22	184 139	40 511	74,84
Výnosy nepodliehajúce dani	-71 078	-14 926	-13,26	-15 641	-3 441	-6,36
Umorenie daňovej straty						
Spolu	305 432	64 141	56,96	222 626	48 978	90,48
Splatná daň z príjmov	x	64 141	56,96	x	48 986	90,50
Odložená daň z príjmov	x	9 430	8,37	x	-11 461	-21,17
Celková daň z príjmov	x	73 571	65,33	x	37 525	69,33

Čl. IV

Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú položky výkazu ziskov a strát

1. a) Významné položky tržieb za vlastné výkony a tovar

- tržby účtovnej jednotky tvoria tieto významné položky:

- tržby za prenájom bytov a nebytových priestorov – 1.631.638 €,
- tržby z predaja tepla a el. energie – 644.757 €,
- tržby za správu obecných a vlastníckych bytov – 417.953 €,
- tržby za opravy, údržbu a rekonštrukciu obytných domov a bytov, škôl, škôlok a školských zariadení – 2.618.317 €,
- tržby za služby spojené s prenájomom nebytových priestorov a správou obecných bytov – 1.789.028 €.

1. b) Informácie o zmene stavu vnútroorganizačných zásob
- spoločnosť neúčtuje o vnútroorganizačných zásobách**1. d) a f) Významné položky ostatných výnosov z hospodárskej činnosti**

- ostatné výnosy účtovnej jednotky tvoria tieto významné položky:

- zúčtované dotácie na obstaranie dlhodobého majetku vo výške účtovných odpisov – 739.132 €,
- zúčtované dotácie na opravy a údržbu spravovaných objektov vo vlastníctve Mesta Košice – 266.078 €,
- zmluvné úroky z omeškania – 185.496 €.

1. g) až i) Významné položky nákladov za poskytnuté služby, ostatných nákladov z hospodárskej činnosti a finančných nákladov

- náklady za poskytnuté služby účtovnej jednotky tvoria tieto významné položky:

- dodávateľsky zabezpečené služby pre opravy, údržbu a rekonštrukcie obecného majetku – 909.430 €,
- nájomné platené Mestu Košice za prenajatý majetok – 163.369 €,
- náklady na služby súvisiace s nájomom obecných bytov v bytových domoch spravovaných inými správcovskými spoločnosťami – 255.496 €.

- ostatné náklady z hospodárskej činnosti tvoria tieto významné položky:

- fond opráv za obecné nebytové priestory – 114.750 €,
- náklady na poistenie majetku – 45.972 €,

- finančné náklady účtovnej jednotky tvoria tieto významné položky:

- úroky z bankových úverov – 32.740 €,
- úroky z úveru zo ŠFRB – 6.120 €.

3. Informácie o nákladoch na overenie individuálnej účtovnej závierky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti z toho:</i>		
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	6 300	4 990
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		

4. Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	644.757	673.282
Tržby z predaja služieb	6.576.826	5.877.563
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	739.132	1.022.613
Čistý obrat celkom	7.960.715	7.573.458

Čl. V**Informácie o iných aktívach a iných pasívach****3. Informácie o podsúvahových položkách**

- spoločnosť na podsúvahových účtoch vykazuje:

- majetok Mesta Košice prenajatý a spravovaný na základe nájomných zmlúv, zmlúv o správe, zmlúv o nájme a správe, zmlúv o zabezpečení činnosti a zmlúv o užívaní v celkovej hodnote 45.633.258 €,
- dopravné prostriedky vypožičané od Mesta Košice v hodnote 76.742 €,
- zbierkové predmety vypožičané od Východoslovenského múzea v Košiciach v hodnote 14.674 €.

Čl. VI**Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka**

Po 31.12.2017 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne významné skutočnosti, ktoré by ovplyvnili výsledok hospodárenia spoločnosti za rok 2017.

Čl. VII**1. Informácie o transakciách medzi vykazujúcou účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami****Transakcie medzi vykazujúcou účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami na strane výnosov**

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu
a	b	c
Mesto Košice	02	335 229
Mesto Košice	03	3 429 693
Mesto Košice	06	266 078
Stredisko služieb školám	02	11 767
Stredisko služieb školám	03	14 344
školy a školské zariadenia	02	19 344
školy a školské zariadenia	03	63 557
Stredisko sociálnej pomoci mesta Košice	03	3 353
Dopravný podnik mesta Košice, a.s.	03	9 298
Správa mestskej zelene Košice	02	1 787
Správa mestskej zelene Košice	03	4 374
Zoologická záhrada Košice	03	14 089
Psychosociálne centrum	02	3 003
Psychosociálne centrum	03	44 518
K 13 - Košické kultúrne centrá	03	1 700
Tepelné hospodárstvo, s.r.o.	02	10 354
Tepelné hospodárstvo, s.r.o.	03	68 867
Mestské lesy Košice, a.s.	03	681
Celkom		4 302 036

Transakcie medzi vykazujúcou účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami na strane nákladov

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu
a	b	c
Mesto Košice	01	204 033
Správa mestskej zelene Košice	01	1 667
Tepelné hospodárstvo, s.r.o.	01	634 064
KOSIT a.s.	01	11 628
Celkom		851 392

Kód druhu obchodu	Druh obchodu
01	kúpa
02	predaj
03	poskytnutie služby
04	obchodné zastúpenie
05	licencia
06	transfer
07	know-how
08	úver, pôžička
09	výpomoc
10	záruka
11	iný obchod

2. Informácie o výške priznaných odmien pre členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov

- spoločnosť za bežné účtovné obdobie priznala členom orgánov spoločnosti odmeny v celkovej výške 9.960 €.

Čl. VIII
Ostatné informácie

Pre túto časť poznámok spoločnosť nemá obsahovú náplň.

Čl. IX
Prehľad o pohybe vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	4 316 381				4 316 381
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	2 093 680				2 093 680
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					

Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí				
Oceňovacie rozdiely z prečenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	131 370			131 370
Zákonný rezervný fond	135 989	830		136 819
Nedeliteľný fond				
Štatutárne fondy a ostatné fondy	108 750			108 750
Nerozdelený zisk minulých rokov				
Neuhradená strata minulých rokov	-3 265 042	15 773	132 237	-3 381 506
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	16 603	39 031	16 603	39 031
Vyplatené dividendy				
Ostatné položky vlastného imania				
Účet 491– Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa				

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	4 316 381				4 316 381
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	2 093 680				2 093 680
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z prečenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z prečenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	131 370				131 370
Zákonný rezervný fond	135 396	593			135 989
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy	108 750				108 750
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	-3 276 298	11 256			-3 265 042
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	11 849	16 603	11 849		16 603
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491– Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa					

Čl. X
Prehľad peňažných tokov
(nepriama metóda)

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	112 602	54 128
A. 1.	<i>Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)</i>	463 867	289 718
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	915 481	915 993
A. 1. 2.	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)		
A. 1. 3.	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)		
A. 1. 4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	19 134	33 639
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	214 505	41 830
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-725 006	-745 642
A. 1. 7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)		
A. 1. 8.	Úroky účtované do nákladov (+)	38 861	43 943
A. 1. 9.	Úroky účtované do výnosov (-)		-45
A. 1. 10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-)		
A. 1. 11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)		
A. 1. 12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	892	
A. 1. 13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)		
A. 2.	<i>Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely tohto opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A. 2. 1. až A. 2. 4.)</i>	27 531	-15 660
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-47 597	-6 766
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	77 275	-1 906
A. 2. 3.	Zmena stavu zásob (-/+)	-2 147	-6 988
A. 2. 4.	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)		

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	<i>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou – príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S + A. 1. + A. 2.)</i>	604 000	328 186
A. 3.	Príjaty úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)		45
A. 4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)		
A. 5.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)		
A. 6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)		
	<i>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. ať A. 6.)</i>	604 000	328 231
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-54 357	-63 931
A. 8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)		
A. 9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)		
A.	<i>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. ať A. 9.)</i>	549 643	264 300
	Peňažné toky z investičnej činnosti		
B. 1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-4 480	
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-29 262	-59 177
B. 3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)		
B. 4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)		
B. 5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)		
B. 6.	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)		
B. 7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		
B. 8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		
B. 9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		
B. 10.	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám, s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
B. 11.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)		
B. 12.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)		
B. 13.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (-)		
B. 14.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (+)		
B. 15.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičných činností (-)		
B. 16.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B. 17.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B. 18.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B. 19.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)	-33 742	-59 177
	Peňažné toky z finančnej činnosti		
C. 1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C. 1. 1. až C. 1. 8.)		
C. 1. 1.	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)		
C. 1. 2.	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (+)		
C. 1. 3.	Prijaté peňažné dary (+)		
C. 1. 4.	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)		
C. 1. 5.	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)		
C. 1. 6.	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)		
C. 1. 7.	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky a fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (-)		
C. 1. 8.	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)		
C. 2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti (súčet C. 2. 1. až C. 2. 9.)	-297 826	-295 124
C. 2. 1.	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)		
C. 2. 2.	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových CP (-)		
C. 2. 3.	Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)		
C. 2. 4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)		
C. 2. 5.	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)		

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
C. 2. 6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-273 913	-270 575
C. 2. 7.	Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci (-)		
C. 2. 8.	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)		
C. 2. 9.	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-)	-23 913	-24 549
C. 3.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	-38 861	-43 943
C. 4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)		
C. 5.	Výdavky súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (-)		
C. 6.	Príjmy súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (+)		
C. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností (-)		
C. 8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)		
C. 9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)		
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. a C. 9.)	-336 687	-339 067
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	179 214	-133 944
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	429 169	563 113
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	608 383	429 169
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)		
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	608 383	429 169

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
Spoločníkovi a štatutárnemu orgánu spoločnosti
Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., so sídlom Južné nábrežie 13, 042 19 Košice, IČO 44 518 684 (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Zdôraznenie skutočnosti

Bez vplyvu na náš názor upozorňujeme na skutočnosti uvedené v poznámke v článku III, 2b, kde spoločnosť uvádza informáciu o neukončených aktívnych a pasívnych súdnych sporoch, ktorých termín ukončenia, ako aj výšku možného finančného dopadu na spoločnosť ku dňu ročnej účtovnej závierky nie je možné jednoznačne odhadnúť.

Taktiež upozorňujeme na poznámku čl. III, 1g/, v ktorej sa uvádza informácia o výške pohľadávok po lehote splatnosti. Vysokú rizikovosť predstavujú najmä pohľadávky voči nájomníkovi, a to najmä voči nájomníkovi v obecných bytoch, ktoré spravuje Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., ktorých vlastníkom je Mesto Košice.

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade

s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Košice, 04. apríla 2018



AUDIT-LD, s.r.o.
Podtatranského 962/2
040 01 Košice –mestská časť
Staré Mesto
Licencia UDVA č. 359
OR OS Košice I.Odd. Sro. v.l.č. 25883/V

Ing. Lubica Leuschel, C.A
Kľúčový štatutárny audítor
Licencia UDVA č. 368

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkovi a štatutárnemu orgánu spoločnosti
Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

1. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2017, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 4. apríla 2018 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., so sídlom Južné nábrežie 13, 042 19 Košice, IČO 44 518 684 (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Zdôraznenie skutočností

Bez vplyvu na náš názor upozorňujeme na skutočnosti uvedené v poznámke v článku III, 2b, kde spoločnosť uvádza informáciu o neukončených aktívnych a pasívnych súdnych sporoch, ktorých termín ukončenia, ako aj výšku možného finančného dopadu na spoločnosť ku dňu ročnej účtovnej závierky nie je možné jednoznačne odhadnúť.

Taktiež upozorňujeme na poznámku čl. III, 1g/, v ktorej sa uvádza informácia o výške pohľadávok po lehote splatnosti. Vysokú rizikovosť predstavujú najmä pohľadávky voči nájomníkom, a to najmä voči nájomníkom v obecných bytoch, ktoré spravuje Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., ktorých vlastníkom je Mesto Košice.

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona o štatutárnom audite týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na

zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok.
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Košice, 13. apríla 2018



AUDIT-L.D. s.r.o.
Podtatranského 962/2
040 01 Košice – mestská časť
Staré Mesto
Licencia UDVA č. 359
OR OS Košice I.Odd. Sro. v.č. 25885/V

Lubica Leuschel

Ing. Lubica Leuschel, CA
Kľúčový štatutárny audítora
Licencia UDVA č. 368