

OKIN FACILITY SK, s.r.o., Cukrová 14, 811 08 Bratislava
Zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 51542/B

VÝROČNÁ SPRÁVA 2023

Vypracovala a predkladá: Lenka Ciupová, hlavná účtovníčka

OBSAH

1. Identifikácia Spoločnosti

1.1. Základné údaje

- 1.1.1. Obchodné meno a právna forma Spoločnosti
- 1.1.2. Identifikačné číslo
- 1.1.3. Sídlo Spoločnosti
- 1.1.4. Dátum založenia a registrácie Spoločnosti
- 1.1.5. Základné imanie
- 1.1.6. Rezervný fond
- 1.1.7. Štatutárny orgán Spoločnosti

2. Podnikateľská činnosť Spoločnosti

2.1. Predmet podnikania Spoločnosti

2.2. Správa o podnikateľskej činnosti Spoločnosti v roku 2023

- 2.2.1. Analýza stavu a prognóza vývoja Spoločnosti
- 2.2.2. Informácie o finančnej situácii Spoločnosti
- 2.2.3. Významné riziká a neistoty
- 2.2.4. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2023
- 2.2.5. Priemerný počet zamestnancov
- 2.2.6. Významní dodávatelia a odberatelia
- 2.2.7. Vplyv Spoločnosti na životné prostredie
- 2.2.8. Sociálny fond Spoločnosti
- 2.2.9. Iné dôležité údaje

2.3. Predpokladaný budúci vývoj Spoločnosti

2.4. Udalosti osobitného významu po skončení účtovného obdobia

Prílohy:

- 1. Ekonomické ukazovatele
- 2. Správa nezávislého audítora
- 3. Účtovná závierka za rok končiaci k 31.12.2023

1. Identifikácia Spoločnosti

1.1. Základné údaje

- 1.1.1. Obchodné meno a právna forma Spoločnosti
OKIN FACILITY SK, s.r.o. (ďalej Spoločnosť)
- 1.1.2. Identifikačné číslo
44030304
- 1.1.3. Sídlo Spoločnosti
Cukrová 14, 811 08 Bratislava
- 1.1.4. Dátum založenia a registrácie Spoločnosti
Spoločnosť bola založená dňa 25.1.2008 zakladateľskou listinou, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, dňa 4.4.2008.
- 1.1.5. Základné imanie
Základné imanie Spoločnosti je 6.639,- EUR
- 1.1.6. Rezervný fond
Zákonný rezervný fond Spoločnosti bol v r. 2023 vytvorený zo zisku v sume 5.550,- EUR.
- 1.1.7. Štatutárny orgán Spoločnosti
konateľ Mgr. Milan März

2. Podnikateľská činnosť Spoločnosti

2.1. Predmet podnikania Spoločnosti

Hlavným predmetom podnikania Spoločnosti je obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností. Ďalšie činnosti, ktoré Spoločnosť vykonáva na základe výpisu z Obchodného registra:

- odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v stavebníctve
- poradenská činnosť v oblasti energetiky v rozsahu voľnej živnosti
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností
- čistiace a upratovacie služby
- podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom
- projektovanie, inštalovanie, oprava a revízie elektrickej požiarnej signalizácie
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- hubenie škodlivých živočíchov, mikroorganizmov a potláčanie ďalších škodlivých činiteľov
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- opravy vyhradených technických zariadení elektrických

2.2. Správa o podnikateľskej činnosti Spoločnosti v roku 2023

2.2.1. Analýza stavu a prognóza vývoja Spoločnosti

Spoločnosť zahájila svoju činnosť v roku 2008. Založená bola zakladateľskou listinou z 25.1.2008 a zapísaná do Obchodného registra dňa 4.4.2008. Pre zabezpečenie svojej podnikateľskej činnosti vytvorila technické a personálne predpoklady a postupne získala významných obchodných partnerov. V ďalších rokoch Spoločnosť získala sieťovú zákazku Ekolekáreň a Electro World (NAY a.s.), no pre rozbeh nových zákaziek sa bola nútená Spoločnosť zadlžiť. Postupné nábehy nových zákaziek spôsobili nárast zadlženosti voči materskej spoločnosti. Čerpanie interných pôžičiek bolo do roku 2014. Pôžičky bola Spoločnosť schopná splácať od roku 2011. V roku 2014 už splátky interných pôžičiek niekoľkonásobne prevýšili ich čerpanie v tom roku. Od roku 2015 už neboli čerpané žiadne pôžičky a Spoločnosť začala splácať aj svoje interné záväzky voči materskej spoločnosti OKIN FACILITY, a. s., ktoré boli v roku 2023 úplne splatené.

Spoločnosť v roku 2012 rozšírila predmet podnikateľskej činnosti a v nasledujúcich rokoch získala kľúčových obchodných partnerov ako AUPARK Tower, BBC a Unomedical.

V roku 2011 bola časť dlhodobých záväzkov z pôžičky voči jedinému vlastníkovi spoločnosti OKIN GROUP a. s. v sume 231.885,- EUR kapitalizovaná na základe rozhodnutia valného zhromaždenia.

Voči orgánom štátnej správy, poisťovniam a zamestnancom nevykazuje Spoločnosť žiadne záväzky po lehote splatnosti.

Spoločnosť v roku 2021 vyhrala výberové konanie na upratovanie niekoľkých objektov, napríklad Decathlon, Plzeňský Prazdroj, Správca zálohového systému a pod.

Spoločnosť v roku 2022 získala zákazky Apollo Business Center III, Apollo Business Center V, HB Reavis, Living Park, Nivy Tower a ZKW.

V roku 2022 bola kapitalizovaná časť dlhodobých záväzkov voči jedinému vlastníkovi OKIN FACILITY, a.s. v sume 486.199,60 EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia.

V roku 2023 získala Spoločnosť zákazky Primark, Britskú ambasádu a.i.

V roku 2024 sa plánuje Spoločnosť zúčastniť viacerých výberových konaní na technickú správu a upratovanie, ktorých získanie bude mať pozitívny vplyv na rast tržieb spoločnosti ako aj spoločnosti samotnej.

V roku 2024 plánuje Spoločnosť mierny nárast v oblasti tržieb, množstva klientov a tiež zamestnancov. Toto úsilie má za cieľ stabilizovať Spoločnosť a upevniť svoju pozíciu na trhu Facility Managementu.

2.2.2. Informácie o finančnej situácii Spoločnosti

Vybrané finančné ukazovatele	2021	2022	2023
Prevádzková rentabilita tržieb	1,56	0,83	3,54
Celková likvidita	0,71	1,10	1,20
Úverová zadlženosť	0,00	0,00	15,83
Celková zadlženosť	126,22	83,95	73,94

Spoločnosť zlepšila celkovú likviditu v porovnaní s úrovňou minulého roka. Rentabilita vlastného imania stúpla – kľúčový ukazovateľ ROE vypovedá o úspešnosti podnikania. Celková zadlženosť aktív klesá, čo je z pohľadu veriteľov a stability Spoločnosti pozitívna zmena.

2.2.3. Významné riziká a neistoty

Spoločnosťou nevedie žiadny súdny spor a nie je vystavená významným rizikám a neistotám.

2.2.4. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2023

Spoločnosť v roku končiacom 31.12.2023 dosiahla hospodársky výsledok zisk po zdanení 121.290,69 EUR. Návrh štatutárneho orgánu v súvislosti s vysporiadaním hospodárskeho výsledku bol použiť zisk na vysporiadanie neuhradenej straty minulých rokov. Valné zhromaždenie dňa 3.6.2024 návrh akceptovalo.

2.2.5. Priemerný počet zamestnancov

Spoločnosť mala v roku 2023 priemerný prepočítaný počet zamestnancov 188. Stav zamestnancov k 31.12.2023 bol 177 z čoho 14 bolo vedúcich zamestnancov.

2.2.6. Významní dodávatelia a odberatelia

Dodávatelia a odberatelia Spoločnosti sú uvedení podľa dôležitosti a významu pre Spoločnosť.

Významní dodávatelia

Názov dodávateľa	Predmet dodania
DAMITO s.r.o.	Čistiace prostriedky a hygienický materiál
OKIN FACILITY a. s.	IT služby, FM a SSL fees, služby T-cars
Atlas Copco s.r.o.	Servisy a opravy kompresorov
PORVAZ s.r.o.	Výmeny osvetlenie, úpravy elektroinštalácie
GGFS s.r.o.	Stravné lístky zamestnancom
RM - DEVELOPER s.r.o.	Práce so SDK
ARVAL Slovakia s.r.o.	Operatívny leasing vozidiel
Menerga s.r.o.	Prehliadky a servisy KJ
Up Déjeuner, s. r. o.	Stravné lístky zamestnancom
Juraj Priekala	Čistenie zariadení
JOHNSON CONTROLS INTERNATIONAL spol. s r.o.	Pravidelné kontroly MaR, HSP
SLOVNAFT, a.s.	Palivové karty - PHM

Významní odberatelia

Názov odberateľa	Predmet dodania
HELLA Slovakia Lighting s.r.o.	Upratovacie služby
Unomedical s.r.o.	Technická správa budov
ZKW s.r.o.	Upratovacie služby
MLYNY a.s.	Technická správa budov
LIVING PARK PRO a.s.	Technické služby

Decathlon SK s. r. o.	Upratovacie služby
UniCredit Bank CZ a SK	Technické služby
AUPARK Žilina SC a.s.	Technické služby
Nivy Tower s. r. o.	Technické služby
GPV Slovakia (Nova) s. r. o.	Upratovacie služby

2.2.7. Vplyv Spoločnosti na životné prostredie

Spoločnosť v roku 2023 používala Systém environmentálneho manažérstva – ISO14001 a teda monitoruje dosahy svojej činnosti na životné prostredie. V súlade so systémom má Spoločnosť vyhlásenú a predpísaným spôsobom zverejnenú Environmentálnu politiku.

Pre efektívne zvládnutie IMS je v Spoločnosti zavedený, rozvíjaný a zlepšovaný systém politiky IMS a sú dodržiavané medzinárodné normy ISO9001 – Systém managementu kvality, ISO14001 – Systém environmentálneho managementu, ISO18001 – Systém managementu BOZP.

2.2.8. Sociálny fond Spoločnosti

Tvorba sociálneho fondu

Sociálny fond je tvorený povinným prídedom vo výške 0,6 % z hrubých miezd zamestnancov.

Použitie sociálneho fondu

Použitie sociálneho fondu upravuje §7 zákona o sociálnom fonde. Sociálny fond sa používa v rozsahu schválenom vedením Spoločnosti na realizáciu sociálnej politiky v oblasti starostlivosti o zamestnancov.

Sociálny fond bol v roku 2023 použitý najmä na stravné nad rámec zákona a poukazy k narodeniu dieťaťa, pracovnému výročiu a uzatvoreniu manželstva.

Benefity pre zamestnancov:

Písomné blahoprianie k narodeninám
Vecný (finančný) dar k pracovnému výročiu v Spoločnosti - 5, 10, 15 rokov
Finančný dar k uzatvoreniu manželstva
Finančná pomoc v hmotnej núdzi (vážna nemoc, smrť blízkej osoby, a pod.)
Firemné akcie (napr. vianočný večierok, teambuilding)
Krátkodobé bezúročné pôžičky
Vianočné balíčky pre HPP zamestnancov
Bonusy za výsledky (KPI), mimoriadne odmeny za vynikajúce výsledky
Školenia a jazykové kurzy
Využívanie služobných vozidiel na súkromné účely
Stravné lístky nad rámec zákona

2.2.9. Iné dôležité údaje

Konsolidovaná závierka spoločnosti OKIN FACILITY, a.s. je prístupná v sídle spoločnosti na adrese Velkopřevorské náměstí 488/5, 118 00 Praha 1 – Malá Strana.

Spoločnosť nevlastní žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nevlastní obchodné podiely v iných spoločnostiach.

Spoločnosť nevykonáva činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

2.3. Predpokladaný budúci vývoj činnosti

Spoločnosť má vytvorené predpoklady pre rozvoj svojej podnikateľskej činnosti. Orientácia na vytvorenie personálnych podmienok a získanie nových klientov umožní dosahovať vyššie obraty a tým sa zabezpečia priaznivé ekonomické výsledky a vyššia stabilita Spoločnosti.

2.4. Udalosti osobitného významu po skončení účtovného obdobia

Sme presvedčení, že z dlhodobej perspektívy je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať v činnosti počas roku 2024.

V Bratislave, dňa 31.5.2024

Prílohy:

1. Ekonomické ukazovatele
2. Správa nezávislého audítora
3. Účtovná závierka za rok končiaci k 31.12.2023

Príloha č. 1 k výročnej správe

Ekonomické ukazovatele

Príloha č. 1 výročnej správy podľa §20 ods. 1 Zákona o účtovníctve obsahuje ekonomické informácie o stave Spoločnosti v EUR

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok

OBSTARÁVACIA CENA	Stav k 1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.2023
Samostatné hnuťelné veci	0	0	0	0
Stroje, prístroje a zariadenia	301 278	8 768	2 181	307 865
Ostatné kancelárske prístroje	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý majetok	0	0	0	0
SPOLU:	301 278	8 768	2 181	307 865

OPRÁVKY	Stav k 1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.2023
Oprávk k samostatným hnuťelným veciam	106 762	47 132	2 182	151 712
Oprávk k ostatnému dlhodobému HM	0	0	0	0
SPOLU:	106 762	47 132	2 182	151 712

Krátkodobý finančný majetok

Druh finančného majetku	Stav k 1.1.2023	Stav k 31.12.2023
Pokladnica, Ceniny	73	81
Bežný bankový účet	2 166	0
Bankový účet termínovaný	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Krátkodobý finančný majetok	0	0
SPOLU:	2 239	81

Pohľadávky

	Stav k 1.1.2023	Stav k 31.12.2023
Krátkodobé pohľadávky	1 372 208	1 241 153
Poskytnuté preddávky	1 831	3 278
Daňové pohľadávky	11 511	5 734
Iné pohľadávky	296	1 095
SPOLU:	1 385 846	1 251 260

Veková štruktúra pohľadávok

	V lehote splatnosti	Po splatnosti	Spolu
Krátkodobé pohľadávky	1 092 422	148 731	1 241 153
Poskytnuté preddávky	3 278	0	3 278
Daňové pohľadávky	5 734	0	5 734
Iné pohľadávky	1 095	0	1 095
SPOLU:	1 102 529	148 731	1 251 260

Závazky

	Stav k 1.1.2023	Stav k 31.12.2023
Krátkodobé záväzky	930 116	498 905
Krátkodobé záväzky voči prepojeným osobám	0	0
Záväzky voči zamestnancom	154 272	133 436
Záväzky zo sociálneho poistenia	88 183	73 951
Daňové záväzky	84 350	93 849
Iné záväzky	5 198	7 063
Krátkodobé záväzky SPOLU:	1 262 119	807 204
Dlhodobé záväzky voči prepojeným osobám	0	0
Záväzky zo SF	2 538	8 694
Dlhodobý záväzky SPOLU:	2 538	8 694

Veková štruktúra záväzkov

	V lehote splatnosti	Po splatnosti	Spolu
Krátkodobé záväzky	422 789	76 116	498 905
Krátkodobé záväzky voči prepojeným osobám	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	133 436	0	133 436
Záväzky zo sociálneho poistenia	73 951	0	73 951
Daňové záväzky	93 849	0	93 849
Iné záväzky	7 063	0	7 063
Krátkodobé záväzky SPOLU:	731 088	76 116	807 204
Dlhodobé záväzky	0	0	0
Záväzky zo SF	8 694	0	8 694
Dlhodobý záväzky SPOLU:	8 694	0	8 694