



Výročná správa

k účtovnej závierke za rok 2018

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

Košice, marec 2019

Predkladá: Ing. Bartolomej Szabó
konateľ BPMK, s.r.o.



I. Základné informácie o obchodnej spoločnosti k 31.12.2018:

Názov:	Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Sídlo:	Južné nábrežie č. 13, Košice
Dátum vzniku:	29.11.2008
IČO:	44 518 684
IČ DPH:	SK2022722075
Spoločnosť je zapísaná v:	Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd.: s.r.o., Vložka číslo: 22846/V
Vlastník spoločnosti:	Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice – 100 %-ný vlastník
Valné zhromaždenie:	Mesto Košice zast. primátorom MUDr. Richardom Rašim, PhD., MPH (do 26.3.2018), dňom 27.3.2018 úlohy primátora plnil v zmysle § 13b ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení námestník primátora JUDr. Martin Petruško. Počnúc dňom 10.12.2018 nastúpil na funkciu primátora Ing. Jaroslav Polaček.
Dozorná rada:	MVDr. Anna Jenčová (do 9.12.2018) JUDr. Cyril Betuš (do 9.12.2018) Mgr. art. Ľubica Blaškovičová (do 9.12.2018) Bc. Dominik Karaffa (od 10.12.2018)- predseda DR Ing. Vladimír Saxa (od 10.12.2018) JUDr. Beáta Zemková (od 10.12.2018)
Vedenie spoločnosti:	
Riaditeľ – konateľ:	Ing. Róbert Ujpál (do 9.12.2018) Ing. Bartolomej Szabó (od 10.12.2018)
Ekonomický riaditeľ:	Ing. Mária Hornungová
Technický riaditeľ:	Jozef Širotník – poverený zastupovaním TR
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 huteľných 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@bpnk.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 2018 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 kotle
 - hnutel'ný majetok, umiestnený v prenajatom a spravovanom majetku mesta Košice
- správa bytov a NP, na základe zmlúv o výkone správy a mandátnych zmlúv, uzatvorenými so SVB
- sprostredkovanie dodávky a dodávka služieb, súvisiacich so správou OB a prenájom NP pre ich nájomníkov
- poskytovanie dodávok a služieb v oblasti stavebnej výroby, remeselných činností, údržby a opráv predovšetkým spravovaného majetku mesta Košice /OB, NP, školy a školské zariadenia, riadené mestom Košice bez alebo s právnou subjektivitou/
- zabezpečovanie dodávky a predaja tepla a elektrickej energie, v rámci licencií Úradu pre reguláciu sieťových odvetví Slovenskej republiky

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

Najvýznamnejšími obchodnými partnermi spoločnosti sú Mesto Košice, nájomníci spravovaných a prenajímaných NP – podnikateľské subjekty, dodávatelia médií, zabezpečovaných pre nájomníkov v NP a BD v rámci poskytovania služieb, súvisiacich s nájmom.

Ďalšiu významnú skupinu obchodných partnerov tvoria SVB, pre ktorých vykonáva BPMK správu BD na základe zmlúv, spravidla mandátneho charakteru.

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

A. VÝNOSY

Za hodnotené obdobie BPMK, s.r.o. dosiahol výnosy v celkovej výške 8 635 537,21 EUR, čo predstavuje plnenie ročného plánu na 97,6 %.

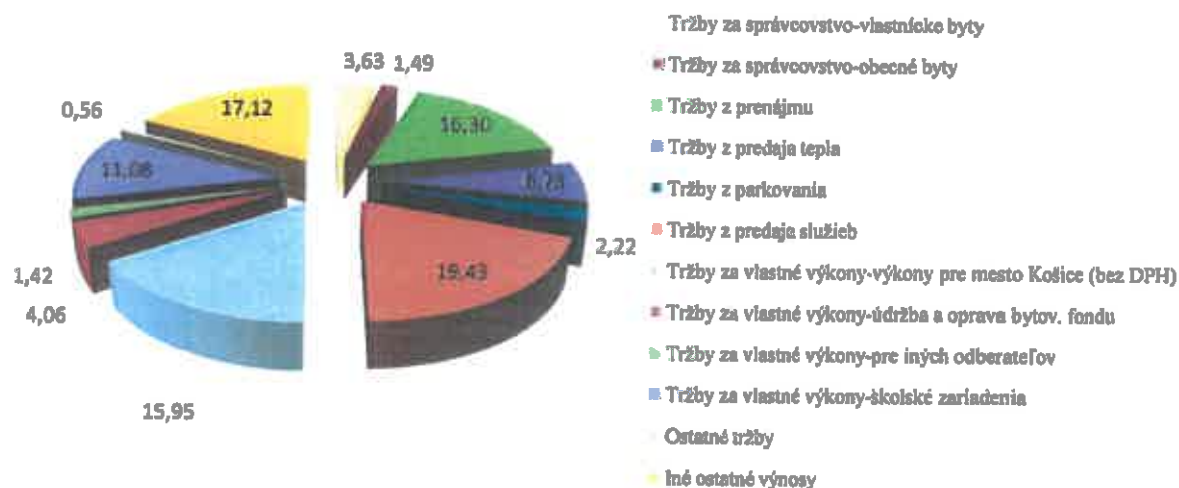
Tab. č. 1 - Štruktúra výnosov a prehľad plnenia ročného plánu

Ukazovateľ		Plán 2018	Skutočnosť 31.12.2017	Skutočnosť 31.12.2018	Rozdiel 2018/2017	% plnenia
6	Výnosy celkom	8 848 480	8 651 996,00	8 635 537,21	-16 458,79	97,6%
60	Tržby za vlastné výkony	7 621 300	7 221 582,64	7 197 449,80	-64 132,84	93,9%
	- tržby z prenájmu	1 468 000	1 439 637,70	1 407 872,94	-31 764,76	95,9%
	- tržby z predaja tepla	500 000	470 293,16	581 585,61	111 292,45	116,3%

- tržby z parkovania (EEI)	192 000	192 000,00	192 000,00	0,00	100,0%
- tržby z predaja služieb	1 979 000	1 910 006,99	1 678 094,60	-231 912,39	84,8%
- tržby za správcovstvo-vlastnícke byty	314 300	315 117,97	313 775,03	-1 342,94	99,8%
- tržby za správcovstvo-obecné byty	101 000	102 835,00	128 414,56	25 579,56	127,1%
- tržby za vlastné výkony- výkony pre Mesto Košice	1 487 000	933 683,63	1 377 253,84	443 570,21	92,6%
- tržby za vlastné výkony- oprava a údržba domov	330 000	375 666,22	350 890,17	-24 776,05	106,3%
- tržby za vlastné výkony pre iných-TEHO s.r.o.	150 000	119 889,96	122 257,23	2 367,27	81,5%
- tržby za vlastné výkony - pre školy, škôlky	1 050 000	1 308 966,91	956 703,21	-352 263,70	91,1%
- ostatné tržby	50 000	53 485,10	48 602,61	-4 882,49	97,2%
64 Ostatné výnosy	1 227 180	1 430 413,25	1 478 087,41	47 674,16	128,4%
- zúčtovanie dotácie vo výške odpisov	739 080	739 132,00	739 608,01	476,01	100,1%
- zúčtovanie prev. dotácie MK vo výške nákladu	238 100	266 078,49	442 579,39	176 500,90	185,9%
- ostatné výnosy	250 000	425 202,76	295 900,01	-129 302,75	118,4%
66 Finančné výnosy	0	0,11	0,00	-0,11	
- úroky		0,11	0,00	-0,11	

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

Graf č. 1 - Štruktúra výnosových položiek za obdobie 01-12/2018



Z dosiahnutého objemu výnosov celkom 82,88% tvorili tržby za vlastné aktívne výkony spoločnosti. Štruktúra podľa jednotlivých výnosových položiek, porovnanie dosiahnutej skutočnosti k 31.12.2018 s plánom spoločnosti na r. 2018 a zdôvodnenie odchýlok je nasledovné:

- **tržby z prenájmu** - celkový objem - 1 407 872,94 EUR, plnenie 95,9 % . Nenaplnenie tržieb ovplyvnil mierny výpadok obsadenosti polikliniky KVP, Alžbetina 12, a predovšetkým objekt Hlavná 100 (v dôsledku riešenia nájomných vzťahov s predchádzajúcim nájomcom a neúspešné priebehy realizovaných verejno-obchodných súťaží, v ktorých nedošlo k splneniu podmienok

u víťaza súťaže). Práve prenájom priestoru Hlavná 100 má významný dopad na ekonomiku spoločnosti v časti výnosov z prenájmu, nakoľko tie sú účtovne (výnosovo) zohľadnené do 10/2018, avšak reálne inkaso tržieb za dané obdobie absentuje, čo bolo spôsobené problémovým nájomcom. U ostatných objektov bola obsadenosť výsledkom maximálne intenzívnej a efektívnej činnosti pri prenájomní (OVS, priame ponukové konania a pod.).

- **tržby z predaja tepla** - celkový objem 581 585,61 Eur – u tejto kategórie je vykázané prekročenie plánu o 16,3%. Uvedený objem predstavuje výnosy, u ktorých došlo k čiastočnej zmene spôsobu fakturácie a to k uplatneniu formy zálohových platieb s následným vyúčtovaním. Vývoj počas roka naznačil potrebu nižšej výšky zálohových platieb u najväčšieho odberateľa (Mesto Košice), čo bolo od 10/2018 zrealizované. Zmenené podmienky fakturácie v tomto prvotnom období majú za následok vykazovanie vyššieho účtovného výnosu, ktorý bude zrealizovaný po riadnom vyúčtovaní obdobia 2018.
- **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 1 678 094,60 Eur - tvoria objemovo najvýznamnejšiu položku vlastných výkonov spoločnosti (23,5%) a sú tvorené fakturáciou služieb, súvisiacich s nájmom spravovaného obecného majetku. Plánovaný objem tejto kategórie spoločnosť splnila na 84,9 %. Dôvodom tohto stavu bol predovšetkým vývoj a dopad vyúčtovania záloh a skutočných nákladov za služby vyúčtovacieho obdobia roku 2017 (charakter vykurovacieho obdobia) a úsporné opatrenia v rámci spotreby služieb zo strany nájomcov, tvorba rezervy vo výške 180.000 Eur na predpokladaný dopad vyúčtovania roku 2018.
- **tržby za správcovstvo obecných bytov** - celkový objem 128 414,56 Eur. Uvedený objem predstavuje plnenie na 127%, čo bolo spôsobené úpravou výšky správcovského poplatku, ktorý bol do 6/2018 dlhodobo neaktualizovaný a nezohľadňoval skutočné náklady správcu. Úprava bola zrealizovaná počnúc 7/18 a to navýšením poplatku o 3,12 Eur/byt..
- **tržby za správcovstvo vlastníckych bytov** - celkový objem 313 775,03 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 1 377 253,84 Eur tvorili predovšetkým:
 - ✓ dláždené kryty pozemných kom. dlažba Hlavná –centrálna mestská zóna 595 772 EUR
 - ✓ obnova BD Sládkovičova 3 (práce na stavbe, podanie žiadosti) 656 860 EUR
 - ✓ detské ihrisko – Mestský park 61 316 EUR

Nenaplnenie objemu plánovaných tržieb (plnenie na 92,6%) súvisí so vzniknutými problémami počas realizácie zákazky „Obnova bytového domu Sládkovičova“. Pred začatím samotných prác a následne aj počas realizácie došlo k zisteniu potreby úpravy projektovej dokumentácie a to z dôvodu zistených nezrovnalostí v existujúcej dokumentácii. Odstránenie tohto stavu predpokladalo prepracovanie nového rozpočtu a jeho odsúhlasenie na príslušných inštitúciách (OÚ, ŠFRB). Dopad malo aj nezrealizovanie asanácie domu na LIX, s ktorým bolo v pôvodnom pláne kalkulované.
- **tržby za vlastné výkony – údržba a oprava bytového fondu** - celkový objem 350 890,17 Eur. Plnenie tejto položky bolo v hodnotenom období uspokojivé (106,3%). Spoločnosť zrealizovala práce z priebežne inkasovaných prostriedkov z nájmu – napr. opravy a výmeny kuchynských liniek, sporákov a pod. (Vojvodská 2,4, Šolésovej 11,13, Popradská 73, Južná trieda 23,25,27, Zborovská 1,7, Čechovova 29,30)
- **tržby za vlastné výkony pre iných odberateľov** – celkový objem 122 257,23 Eur. Túto časť výkonov sa nepodarilo zabezpečiť ani v priebehu tohto roku 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 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 956 703,21 Eur . K nenaplneniu pôvodne stanoveného rozsahu (plnenie na 91,1%) došlo v dôsledku nižšieho objemu zákaziek zo strany Mesta Košice. Spoločnosti boli zadávané zákazky jednak nerovnomerne a so značným časovým sklzom v priebehu roka. Na druhej strane zo strany zadávateľa bola zaznamenaná vysoká početnosť zákaziek predovšetkým v posledných mesiacoch roka, tieto zákazky však boli objemovo nízke , s vysokou prácnosťou a malou pridanou hodnotou.
- **ostatné tržby** - celkový objem 48 602,61 Eur - v nižšie uvedenej štruktúre, boli v porovnaní s plánom plnené na 97,2 %. Negatívny posun oproti minulému obdobiu nastal predovšetkým v položkách poplatkov za poskytnuté 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 1 478 087,41 Eur - je ovplyvnený zúčtovaním dotácií vo výške odpisov a zúčtovaním prevádzkových dotácií (spolu 1 182 187,39 Eur) a ostatnými výnosmi (295 900,01 Eur). Navýšenie tejto položky súvisí s refinancovaním havarijných alebo inak nevyhovujúcich stavov objektov.

Pri plnení výnosovej podskupiny „ostatné výnosy“ možno konštatovať pokles u všetkých položiek. Najvýraznejší je zaznamenaný v časti iných výnosov (oproti minulému obdobiu o cca 77,5 tis. Eur), čo však nie je dopadom priamej činnosti spoločnosti. Ide o porovnanie voči minuloročným reálne neinkasovaným výnosom viažúcim sa k exekútnemu vymáhaniu pohľadávok. Objem reálne vymôžených prostriedkov exekútorom bol aj v tomto účtovnom období naďalej zadržiavaný a nevyúčtovaný u súdneho exekútora. Spoločnosť v tomto prípade koná prostredníctvom orgánov činných v trestnom konaní.

B. NÁKLADY:

BPMK, s.r.o. k 31.12.2018 vytvoril náklady v celkovej výške 8 584 742,81 EUR, čo predstavuje 97,4 % ročného plánu. Štruktúru nákladov podľa jednotlivých druhov nákladov a porovnanie ich plnenia s plánovanou výškou na r. 2018 znázorňuje nasledovná tabuľka a graf:

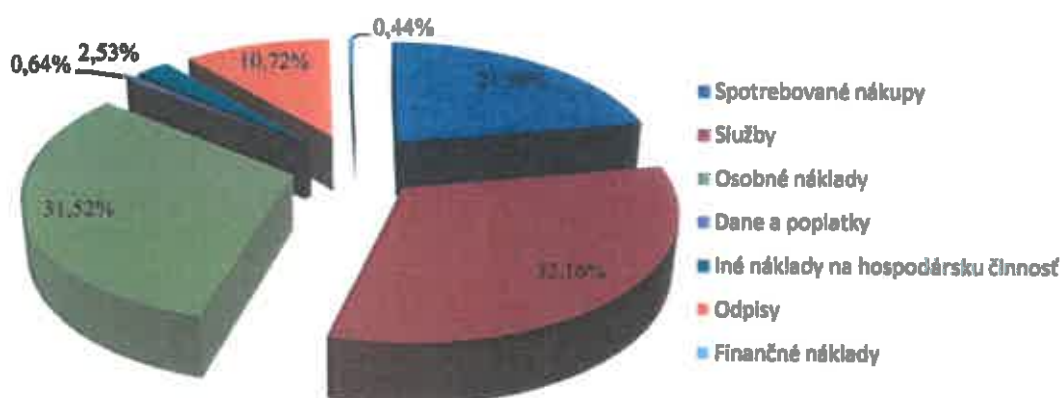
Tab. č. 2 – Štruktúra nákladov a prehľad plnenia ročného plánu

údaje v EUR

	Ukazovateľ	Plán 2018	Skutočnosť 31.12.2017	Skutočnosť 31.12.2018	Rozdiel 2018/2017	% plnenia
5	Náklady celkom:	8 810 959	8 519 394,20	8 584 742,81	45 348,61	97,4%
50	Spotrebované nákupy	1 864 000	1 850 563,59	1 887 636,95	37 073,36	101,3%
	- spotreba materiálu	385 000	342 537,15	399 352,27	56 815,12	103,7%
	- spotreba DHM do 1 000 €	8 000	17 499,22	13 177,81	-4 321,41	164,7%
	- spotreba palív a energií vrátane nákup.tepla na predaj	1 376 000	1 390 269,16	1 379 018,93	-11 250,23	100,2%
	- ostatná spotreba (voda)	95 000	100 258,06	96 087,94	-4 170,12	101,1%
51	Služby	2 656 700	2 486 220,31	2 760 911,98	274 691,67	103,9%
	- opravy a údržba	93 000	66 623,94	140 974,90	74 350,96	151,6%
	- prev. dotácia MK - na opravy a služby	238 100	254 198,71	441 847,70	187 648,99	185,6%
	- cestovné	1 000	135,23	984,22	848,99	98,4%
	- náklady na reprezentáciu	600	532,20	336,43	-195,77	56,1%
	- výkony spojov	85 000	87 917,46	80 187,39	-7 730,07	94,3%
	- ostatné služby	2 239 000	2 076 812,77	2 096 581,34	19 768,57	93,6%

	v tom: odvod nájmu Mestu Košice	167 000	163 369,30	164 574,28	1 204,98	98,5%
52	Osobné náklady	3 038 300	2 699 129,65	2 705 534,01	6 404,36	89,0%
	- mzdové náklady	2 121 230	1 871 727,54	1 906 143,76	34 416,22	89,9%
	- ostatné osobné náklady	53 070	53 726,80	48 370,45	-5 356,35	91,1%
	- zákonné sociálne poistenie	734 000	652 693,40	657 687,24	4 993,84	89,6%
	- zákonné sociálne náklady	130 000	120 981,91	93 332,56	-27 649,35	71,8%
53	Dane a poplatky	63 950	61 392,08	55 267,64	-6 124,44	86,4%
	- daň cestná	7 050	6 840,15	7 143,12	302,97	101,3%
	- daň z nehnuteľností	5 900	5 809,95	5 809,95	0,00	98,5%
	- ostatné dane a poplatky	51 000	48 741,98	42 314,57	-6 427,41	83,0%
54	Iné náklady na hospodársku činnosť	217 000	485 282,43	217 375,11	-267 907,32	100,2%
	- príspevok do FPaÚ pre SVB za, byty a NP	127 000	127 882,22	125 641,67	-2 240,55	98,9%
	- ostatné prev. náklady	90 000	357 400,21	91 733,44	-265 666,77	101,9%
	v tom poistné	46 000	45 972,40	45 898,14	-74,26	99,8%
55	Odpisy a opravné položky	927 000	915 481,16	919 873,15	4 391,99	99,2%
	- odpisy hmot.a nehm. IM-budovy	927 000	915 481,16	919 873,15	4 391,99	99,2%
56	Finančné náklady	44 000	41 324,98	38 143,97	-3 181,01	86,7%
	- bankové poplatky, ost. finančné náklady	44 000	41 324,98	38 143,97	-3 181,01	86,7%

Graf č. 2 - Štruktúra nákladových položiek k 31.12.2018



Z pohľadu obsahu a štruktúry vybraných nákladových položiek, je stav k 31.12.2018 nasledovný:

Spotrebované nákupy:

aa/ spotreba materiálu – položka čerpaná s miernym prekročením, čo bolo spôsobené väčšou materiálovou náročnosťou fakturovaných výkonov

ab/ spotreba DHM do 1 000 EUR: percentuálne vysoké plnenie tejto položky (164,77%) predstavuje v absolútnej hodnote prekročenie plánovaných nákladov o cca 5,1 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, 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, čím sa spoločnosť snaží eliminovať nárast ďalších nedoplatkov.

b/ Služby celkom: Plnenie položky bolo v rámci skupinového sledovania prekročené o 3,9 %.

Objem nákladov súvisiacich s akciami, ktoré boli financované dotačnými prostriedkami vlastníka, bol navýšený o cca 204 tis. Eur. V rámci tejto položky bolo účtované o použití dotačných zdrojov. Išlo o zásahy a opravy nevyhovujúceho stavu objektov, príp. vznik havárijných situácií (Alžbetina 29 – medziparcelálny múr, Tr.SNP 48/A – oprava soc.zariadení, oprava stropu, sanácia trhlín – Dolná brána Múzeum Tokajských vín,...)

Významnejšie rozdiely vo vzťahu k predchádzajúcemu obdobiu boli zaznamenané v subdodávkach pre stavebné zákazky v segmente školstva a dvoch kľúčových zákaziek („Obnova bytového domu Sládkovičova“ a „dlažba hlavná“). S uvedenými nákladmi bolo z dôvodu charakteru prác vopred kalkulované, z toho dôvodu bol celkový ročný rozpočet na ostatné služby dodržaný.

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

d/ Ostatné dane a poplatky – (36,4%) - 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 9 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. Spoločnosť intenzívne využívala formu elektronickej komunikácie so zvýhodnenou formou spoplatňovania úkonov. Táto forma prináša úsporu, na druhej strane si však vyžaduje vhodné a zodpovedajúce technické zabezpečenie s požiadavkou na finančné prostriedky. Z dlhodobého hľadiska však ide o pozitívny dopad.

e/ Iné náklady na hospodársku činnosť: plánovaný objem tejto položky bol dodržaný

V rámci tejto položky spoločnosť účtuje:

1/ o príspevku do FOaÚ pre SVB, bytv a NP - plnenie tejto položky bolo v súlade s kalkulovaným objemom, položku tvoria zahrnuté príspevky do fondu opráv a údržby za spravované obecné NP vo výške 111 940,01 Eur a za byty vo vlastníctve BPMK vo výške 13 701,66 Eur;

2/ o ostatných prevádzkových nákladoch - v rámci toho účtuje o odpisoch nevymožiteľných pohľadávok a napr. tvorbe opravných položiek pre krytie rizikových pohľadávok

Odpis pohľadávok bol v rámci hodnoteného obdobia zrealizovaný v objeme o cca 20,5 tis. Eur vyššom než v porovnateľnom predchádzajúcom období a dosiahol hodnoty cca 30,5 tis. Eur

Predmetom odpisu boli pohľadávky voči nájomcom nebytových priestorov (vo väčšine prípadov subjektov z OR ex offa) a vzťahy voči správcovi hybridných bytov a nebytových priestorov po ukončení sporoch resp. ukončení vzťahov.

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. 2018 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 31.12.2018

Vybrané aktíva / EUR		Vybrané pasíva / EUR	
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (softvér)	61 910	Základné imanie	4 316 381
Oprávky a opravné položky k DNM	52 926	Ostatné kapitálové fondy	2 093 680
Pozemky	787 598	Oceňovacie rozdiely	131 370
Stavby	9 576 826	Zákonný rezervný fond	138 771
Oprávky a opravné položky k stavbám	5 323 183	Štatutárne fondy a ostatné fondy	108 750
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	579 017	Neuhrazená strata minulých období	- 3 344 427
Oprávky a opravné položky k sam. hnut. veciam	477 596	Rezervy	327 679
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	5 004	Závazky zo sociálneho fondu	8 789
Obstarávaný dlh. hmotný majetok	67 655	Ostatné dlhodobé záväzky	160 995
Materiál	76 918	Odložené daňové záväzky	89 930
Opravná položka k materiálu	17 732	Závazky z obchodného styku	1 166 245
Pohľadávky z obchodného styku - krátkodobé	1 059 883	Závazky voči zamestnancom	135 817
Čistá hodnota zákazky	43500	Závazky zo sociálneho poistenia	82 552
Daňové pohľadávky	53 413	Daňové záväzky	46 430
Iné pohľadávky	4 245 525	Ostatné záväzky	26 128
Opravné položky k pohľadávkam	3 457 724	Závazky voči materskej účt. jednotke	53 678
Pokladnica, ceniny	17 791	Bankové úvery	1 366 211
Bankové účty	512 342	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. kr.)	74 782
Časové rozlíšenie (náklady budúcich období)	1 154	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. dlh.)	860 120
Časové rozlíšenie (príjmy budúcich období)	96 875	Časové rozlíšenie (výdavky budúcich obd.)	0

Zdroj: Súdka k 31.12.2018 (M. POD 1-01 (M. SR č. 180/2014))

V priebehu 1-12/2018 BPMK eviduje nasledovný pohyb na účtoch majetku spoločnosti:

Tab. č. 4 - Prehľad o stave a pohybe DHaN majetku k 31.12.2018

Ukazovateľ	NC k 01.01.2018	Prírastok	Úbytok	NC k 31.12.2018
013 – Software	55 032,13	6 877,08		61 909,21
021- Stavby	9 573 822,15	3 003,70		9 576 825,85
022 - Samostatné hnuteľné veci	575 518,05	11 906,52	8 407,60	579 016,97
031- Pozemky	787 598,26			787 598,26
032 – Umelecké diela a zbierky	5 004,27			5 004,27
Spolu	10 996 974,86	21 787,30	8 407,60	11 010 354,56

Poznámka: NC – nadobúdnacia cena

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

- **Prírastok** v celkovej výške **21 787,30 Eur** : (2 ks licencia – SQL Server Standard Core k systému v celkovej 6 877,08 Eur, elektrocentrála FOGO vo výške 1 406,75 Eur a lokalizačný systém Rodgid vo výške 1 660,05 Eur), , záložný zdroj vo výške 1 463,70 Eur, diamantový rezač 2x vo výške 2 816,42 Eur (1 408,21 Eur/ks), vodovodná a teplovodná prípojka (3003,70 Eur), video a audio systém – Historická radnica (4 559,60 Eur).

- Úbytok v celkovej výške 8 407,60 Eur – fyzickou likvidáciu/vyradenie z dôvodu opotrebovania majetku.

Ďalšie bilančné položky sú uvádzané v osobitných častiach tejto výročnej správy.
Spoločnosť v r. 2018 nebola aktívna v oblasti obchodu s cennými papiermi, ani ich sama neemitovala.

A. ZÁVÄZKY:

Stav záväzkov celkom spoločnosti k 31.12.2018 a ich štruktúru, zobrazuje nižšie uvedená tabuľka:

Tab. č. 5 - Prehľad záväzkov – porovnanie stavu k 1.1.2018 so stavom k 31.12.2018

údaje v EUR

Záväzky spolu		k 1.1.2018	k 31.12.2018	+ nárast - pokles
		3 954 876	3 464 454	-490 422
	Záväzky voči dodávateľom BPMK spolu:	1 128 383	974 399	-153 984
	<i>v tom: záväzky za býv. BPMK</i>	783 073	739 570	-43 503
321	<i>býv. SMMK</i>	345 310	234 829	-110 481
323	Krátkodobé rezervy	101 012	228 248	127 236
324	Prijaté preddavky od odberateľov	225	1 427	1 202
325	Ostatné záväzky	279 445	161 696	-117 749
	<i>z toho: záväzky voči SVB</i>	100 236	26 769	-73 467
	<i>finančná zábezpeka k náj. zml. za NP</i>	125 947	130 456	4 509
	<i>ostatné</i>	53 262	4 471	-48 791
326	Nevyfakturované dodávky	20 303	28 722	8 419
33x	Záväzky voči zamestnancom	144 276	135 817	-8 459
336	Zúčt. s inštitúciami sociálneho zabezpečenia	85 790	82 552	-3 238
34	Daňové záväzky	63 167	46 430	-16 737
379		26 383	26 128	-255
47x	Iné záväzky			
459	Ostatné dlhodobé rezervy	144 387	99 431	-44 956
461	Bankové úvery	1 589 518	1 366 211	-223 307
	Záväzky v rámci konsolidovaného celku	105 655	53 678	-51 977
471	<i>v tom: záväzky voči Mestu Košice</i>			
472	Záväzky zo sociálneho fondu	7 187	8 789	1 602
47x	Ostatné dlhodobé záväzky	186 561	160 995	-25 566
481	Odložený daňový záväzok	72 584	89 930	17 346

Spoločnosť k 31.12.2018 dokázala znížiť celkovú zadlženosť o 490,4 tis. Eur. Uvedené celkové zníženie je kumulovaným údajom poklesu obchodných záväzkov a výrazného zlepšenia platobnej disciplíny voči SVB, riadneho bezdelikvenčného plnenia záväzkov vyplývajúcich z úverových vzťahov – zníženie úveru o 223 tis. Eur - a záväzkov voči Mestu Košice. Celkovo ide o pozitívny trend vývoja, ktorý je zaznamenaný v tejto oblasti, už tretie účtovné obdobie za sebou.

1) Závazky voči dodávateľom

Stav záväzkov u tejto kategórie v roku 2018 poklesol o 154 tis. Eur, spoločnosť dosiahla zlepšenie platobnej disciplíny, znížila objem sledovaných záväzkov po lehote splatnosti.

Možno konštatovať zlepšenie v oblasti vývoja obchodných záväzkov a ich celkový stav súvisí s primeranými výkonmi, ku ktorým sa tieto záväzky viažu.

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

Pri hodnotení platobnej disciplíny voči kľúčovým veriteľom (dodávky médií) možno konštatovať udržanie úrovne z predchádzajúceho obdobia.

Nevyhovujúca platobná disciplína niektorých nájomníkov OB a NP 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

Vývoj tejto skupiny záväzkov bol v súlade s celkovým trendom zníženia záväzkov. Mierny nárast tvorili:

- 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 záväzky do lehoty splatnosti z titulu pracovnoprávných vzťahov (mzdy, odvody, daňové povinnosti)

3) Bankové úvery, návratné finančné výpomoci, leasingové úvery

BPMK v roku 2018 realizoval vo vzťahu k finančným veriteľom a materskej spoločnosti splátky úverov a finančných výpomocí v celkovej výške 299,7 tis. EUR, čomu zodpovedá aj pokles tohto typu záväzku v r. 2018.

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.

Splátky úveru ŠFRB na BD Mlynárska 1,5 sú zdrojovo kryté z výnosu prijatého inkasa od nájomníkov OB s následným zápočtom vzájomných záväzkov a pohľadávok medzi BPMK a Mestom Košice v súlade s uzatvorenými zmluvnými vzťahmi. Splátky ostatných finančných záväzkov BPMK spoločnosť realizovala z vlastných zdrojov z prevádzkovej činnosti.

V prípade splátok dlhodobého investičného úveru od VÚB a.s. na objekt Parkovací dom, je nevyhnutné konštatovať, že potreba zdrojov na úhradu splátok a úrokov z predmetného úveru je iba čiastočne krytá inkasom od nájomníka v danom objekte (EEL, s.r.o.) a rozdiel vo výške 59,8 tis. EUR zabezpečil BPMK v r. 2018 na ťarchu vlastných zdrojov, resp. z výnosu inkasovaného nájmu za iné objekty v správe a nájme BPMK ako je samotný Parkovací dom a na úkor možného investovania do opráv a údržby týchto spravovaných objektov.

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

BPMK k 31.12.2018 spravovalo pre Mesto Košice 213 HB. Z celkového objemu spravovaných HB bolo k 31.12.2018 - 65 HB neobsadených.

Stav záväzkov voči SVB sa v roku 2018 znížil (o 73,5 tis. Eur), čo je pokračovanie pozitívneho trendu vývoja tohto segmentu záväzkov. Celkovo možno konštatovať výrazne najpozitívnejšiu

bilanciu týchto záväzkov za ostatných 5 rokov (pokles z 519 tis. z roku 2013 na 26,8 tis.Eur v roku 2018).

Počas hodnoteného obdobia došlo k poklesu počtu hybridných bytov o 20 z dôvodu odpredaja. (ide o klasické hybridné byty, avšak pretrvávajú administratívny stav – keď v dôsledku odpredaja nebytového priestoru v dome na Zborovskej 1,7 Košice v roku 2016, došlo k zmene charakteru daného domu, ktorý sa dostal do režimu upravovaného zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s povinnosťami úhrady príspevkov do fondu opráv a údržby v súlade so Zmluvou o výkone správy od 6/2016).

B. POHLADÁVKY:

BPMK k 31.12.2018 vykazuje nasledovný stav a štruktúru pohľadávok:

Tab. č. 6 - Pohľadávky podľa členenia – porovnanie stavu k 1.1.2018 so stavom k 31.12.2018

Pohľadávky		k 1.1.2018	k 31.12.2018	+ nárast - pokles
		5 728 496	5 402 321	-326 175
311	Odberateľi BPMK spolu:	811 496	641 551	-169 945
	Obchodné pohľadávky	297 080	235 165	-61 915
	Pohľadávky za prenájom NP	514 416	406 386	-108 030
	<i>v tom: za býv. BPMK</i>	277 131	217 838	-59 293
	<i>za býv. SMMK</i>	237 285	188 548	-48 737
314	Preddávky iným dodávateľom	103 303	103 183	-120
315	Ostatné	314 433	315 149	716
316	Čistá hodnota zákazky	0	43 500	43 500
335	Pohľadávky voči zamestnancom	3 101	3 150	49
34	Daňové pohľadávky	126 785	53 413	-73 372
374	Nájomné za obecné byty - nedoplatky	5 063 090	4 915 640	-147 450
	Nájomné za obecné byty - pohľadávka mesta Košice	-766 477	-744 182	22 295
	Nájomné od obyvateľstva – DSVB	28 168	27 541	-627
	Nájomné za HB vo vlastníctve BPMK	4 711	4 757	46
378	Iné pohľadávky	39 886	38 619	-1 267

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. 2018 poklesli o 147,5 tis. EUR, čo je ovplyvnené lepšou vymožitelnosťou pohľadávok a do istej miery aj poklesom predpisu nájmu a hlavne služieb;

b/ pohľadávky za nájomné v NP v BD a objektoch spravovaných býv. SMMK v r. 2018 poklesli v priebehu roku oproti východiskovému stavu o 108 tis. EUR a majú značný vplyv na pohyb v segmente pohľadávok. Uvedený vývoj súvisí s procesom riešenia problémových pohľadávok z predchádzajúcich období.

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. 7 - Prehľad predpisu nájomného a jeho úhrad za byty k 31.12.2018 údaje v EUR

Položka	Byty
Predpis nájomného za 1-12/2018	676 146
Predpis služieb za rok 1-12/2018	1 109 745
Predpis nájomného a služieb spolu	1 785 891
Úhrada nájomného za 1-12/2018	659 291
Úhrada služieb za 1-12/2018	1 068 844
Úhrada nájomného a služieb spolu	1 728 135
Rozdiel nájomného 1-12/2018	16 855
Rozdiel služieb 1-12/2018	40 901
Rozdiel spolu za 1-12/2018	57 756

Nedoplatky nájomníkov obecných bytov vo všeobecnosti majú aj naďalej mierne klesajúci trend. Pokles je výsledkom intenzívnej práce s pohľadávkami na úrovni právneho a ekonomického odboru. 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, rok 2018 = 57,8 tis. Eur), ktoré sú riešené buď vyrovnaním v nasledujúcich obdobiach príp. riešené restriktívnym spôsobom napr. súdnym vymáhaním. Tento trend svedčí o zlepšenej platobnej disciplíne tohto okruhu nájomníkov.

Napriek tomuto pozitívnemu posunu spoločnosť vykazuje nedoplatky zo strany nájomníkov v rozsahu, ktorý vplyva na deficit príjmu a následne má dopad na platobnú disciplínu spoločnosti voči dodávateľom nakupovaných médií (hlavne TEHO s.r.o., TEKO a.s., VVS. a.s.). Reálne sa táto položka prejavuje ako nárast stavu pohľadávok Mesta Košice o 16,8 tis. Eur a rozdiel vo výške 40,9 tis. Eur je položka účtovaná na ľarchu BPMK, s.r.o., čo je v bilancii spoločnosti významná deficitná suma.

Tab. 8 Porovnanie - Prehľad predpisu nájomného a jeho úhrad za obecné byty k 31.12.2018 s min. rokmi

BR = bežný kalendárny rok	2014	2015	2016	2017	2018
predpis nájomného BR	765 005	739 987	719 394	704 263	676 146
úhrada nájomného BR	692 628	684 414	674 023	673 522	659 291
neuhradené nájomné BR	-72 377	-55 573	-45 371	-30 741	-16 855
% neuhradeného nájomného BR	-9,5	-7,5	-6,3	-4,4	-2,5
predpis služieb BR	1 275 792	1 232 330	1 217 197	1 175 757	1 109 745
úhrada služieb BR	1 131 756	1 117 537	1 116 462	1 113 196	1 068 844
neuhradené služby BR	-144 036	-114 793	-100 735	-62 561	-40 901
% neuhradených služieb BR	-11,3	-9,3	-8,3	-5,3	-3,7
predpis nájomné a služby spolu za BR	2 040 797	1 972 317	1 936 591	1 880 020	1 785 891
úhrada nájomné a služby spolu za BR	1 824 384	1 801 951	1 790 485	1 786 718	1 728 135

neuhradené nájomné a služby spolu za BR	-216 413	-170 366	-146 106	-93 302	-37 756
% neuhrad. nájomného a služieb spolu za BR	-10,6	-8,6	-7,5	-5	-3,2

Z vyššie uvedenej tabuľky je evidentný vývoj predpisu a jeho úhrad v rámci jednotlivých období. Možno konštatovať pozitívny trend, ktorý je dosiahnutý vďaka zvýšenej aktivite spoločnosti v oblasti práce s týmto okruhom klientov. 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. 2018 podal 121 súdnych žalôb na vydanie platobného príkazu, 12 vypratávacích žalôb, 2 iné, (nariadenie neodkladného opatrenia, odporové žaloby), 87 exekučných žalôb na exekúciu dlhu, uzatvoril s dlžníkmi 7 dohôd o uznaní dlhu a zúčastnil sa na 103 súdnych pojednávaníach.

Celkovo spoločnosť rieši 6 804 prebiehajúcich exekúcií. Náklady spoločnosti, vyvolané potrebou úhrady súdnych a exekučných poplatkov v roku 2017 boli vo výške 8 tis. Eur, pričom vo výške 5 155,50 Eur boli refundované Mestu Košice započítaním na prijaté inkaso z nájmu OB.

V záujme zachovania komplexného pohľadu, v nižšie uvedenom prehľade dokumentujeme zmenu v operatívnej evidencii pohľadávok (t.j. pohľadávky v časti rozdielu účtovnej ceny a nominálnej ceny pri vklade do základného imania spoločnosti), dokumentujúcu úhradu pohľadávok, t.j. pohľadávok tvoriacich predmet vkladu a vzniknutých pred rokom 2009.

Tab. 9 – Pohľadávka – operatívna evidencia – stav k 1.1.2018 a 31.12.2018

		k 1.1.2018	k 31.12.2018	+ nárast - pokles
Pohľadávky - operatívna evidencia		5 381 303	5 290 965	-90 338
OE	Nájomné za nebyty	133 607	127 100	-6 507
OE	Nájomné za obecné byty	5 247 696	5 163 865	-83 831

b/ Pohľadávky voči odberateľom k 31.12.2018 sú v nasledovnej štruktúre:

Tab. 10 – Pohľadávky voči odberateľom podľa veku k 31.12.2018

		Stav k 1.1.2018	Stav k 31.12.2018	Prírastok/ Úbytok
311	Odberatelia celkom	811 496	641 551	-169 945
	v tom : do LS	218 486	260 913	42 427
	po LS	593 010	380 638	-212 372
	a) obchodné pohľadávky	297 080	235 165	-61 915
	v tom : do LS	130 808	221 657	90 849
	po LS	166 272	13 508	-152 764
	b) pohľadávky pre prenájom NP odb. býv. BPMK	277 131	217 838	-59 293
	v tom: do LS	460	460	0
	po LS	276 671	217 378	-59 293
	c) pohľadávky pre prenájom NP odb. býv. SMMK	237 285	188 548	-48 737
	v tom : do LS	87 218	38 796	-48 422
	po LS	150 067	149 752	-315

Z pohľadu charakteru pohľadávok:

- u obchodných pohľadávok možno konštatovať nárast aktívnych pohľadávok do lehoty splatnosti o cca 90,8 tis. Eur, čo súvisí s realizáciou výkonov spoločnosti. Spoločnosť k ultimu hodnoteného obdobia eviduje aj stav pohľadávok po lehote splatnosti v objeme 13,6 tis. Eur, čo je pokles o 153 tis. Eur, oproti východiskovému obdobiu.
- u pohľadávok z prenájmu NP (bývalý BPMK) došlo k pozitívnemu posunu – poklesu polehotných pohľadávok o 59,2 tis. Eur.;
- v segmente pohľadávok z prenájmu NP (bývalá SMMK) evidujeme porovnateľný stav polehotných pohľadávok oproti východisku roka, čo je spôsobené pretrvávajúcimi problémovými pohľadávkami (napr. Hlavná 100). V záujme vyriešenia týchto meškajúcich platieb spoločnosť realizovala právne postupy – ukončovanie nájmov, vypratacie žaloby, OVS za účelom obsadenie objektov novými nájomníkmi.

Spoločnosť reagovala v prípadoch zhoršujúcej sa platobnej schopnosti u nájomníkov formou intenzívneho monitoringu (upomínacie konanie na týždennnej báze, osobné kontakty, mesačné vyhodnocovanie stavu a vývoja pohľadávok s návrhmi riešení).

V prípade neriešenia situácie spoločnosť pristupuje k represívnym postupom napr. výpovedi nájmu a ukončovaniu zmluvných vzťahov.

BPMK k 31.12.2018 vytvoril opravné položky k pohľadávkam v celkovej výške 3 457,7 tis. Eur, čo predstavuje 65,9 % 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.

Ďalšou položkou sú opravné položky k ostatným pohľadávkam, ktoré boli vytvorené v súvislosti s existenciou problémového vzťahu voči súdnemu exekútorovi, u ktorého má spoločnosť početne najväčší objem exekúcií (viac než 2170). K preddavkom poskytnutým na tieto exekúcie sú 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 k ich nevykonalnosti, napriek tomu, že zo strany povinných došlo k zníženiu záväzkov. Z titulu zadržovaných 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. Uvedené bolo zrealizované v roku 2017, v hodnotenom období dôvod existencie týchto opravných položiek nepominul, náklad z titulu tvorby OP nebolo možné znížiť.

Štruktúru OP podľa charakteru pohľadávky ku ktorým sú tvorené a ich podiel na účtovnej hodnote opravovaných pohľadávok k 31.12.2018 zohľadňuje nasledovný prehľad:

Tab. č. 11 - Štruktúra opravných položiek (OP) a ich pomer k výške opravovanej pohľadávky

Pohľadávky s povinnou tvorbou OP	vytvorená OP k pohľadávkam k 31.12.2018 v EUR	% vytvorenej OP k stavu pohľadávok k 31.12.2018
pohľadávky voči nájomníkom v OB	2 986 578,55	71,6
pohľadávky voči nájomníkom v NP - býv. BPMK	104 361,90	47,9
pohľadávky voči nájomníkom v NP - býv. SMMK	18 297,67	11,5
pohľadávky voči nájomníkom obecného majetku	3 109 238,12	68,4
pohľadávky voči obchodným odberateľom	33 549,50	12,7
ostatné pohľadávky	314 935,90	72,6
pohľadávky s povinnou tvorbou OP spolu	3 457 723,52	65,9

VZÁJOMNÉ VZŤAHY MEDZI MESTOM KOŠICE A BPMK k 31.12.2018

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 roku 2009 a postupne splácanej až do roku 2019 (ročný objem splátok 52,9 tis. EUR).

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

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

II.c) Popis hlavných činností a aktivít spoločnosti v r. 2018

Hlavnými činnosťami spoločnosti v rámci hodnoteného obdobia boli nasledovné aktivity:

1) Stavebné práce na dláždených krytoch pozemných komunikácií („dlažba Hlavná“)

V roku 2018 BPMK, s.r.o. na základe rámcovej dohody zrealizoval pre mesto Košice stavebné práce na dláždených krytoch pozemných komunikácií (zo zámkovej a kamennej dlažby) vrátane škárovania. Miestom vykonávania stavebných prác boli miestne komunikácie na území mesta Košice, cesty II. a III. triedy vo vlastníctve/správe mesta Košice. Jednalo sa hlavne o výmenu, resp. opravu poškodennej dlažby v historickom centre mesta Košice. Celkovo boli v roku 2018 zrealizované a vyfakturované stavebné práce v objeme 595 771,84 Eur bez DPH.

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)

V januári 2017 bola prostredníctvom BPMK, s.r.o. podaná na Štátny fond rozvoja bývania kompletná žiadosť mesta Košice o poskytnutie podpory (úveru) na účel U1113 Stavebné úpravy nájomných bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby v bytovom dome Sládkovičova 3 v Košiciach. Po schválení predmetnej žiadosti bola dňa 31.5.2017 podpísaná medzi mestom Košice a ŠFRB zmluva o úvere vo výške 1 473 540 Eur.

BPMK, s.r.o. túto stavbu realizuje pre mesto Košice na základe ZoD. Cena stavby podľa ZoD je spolu 1 826 327,33€ s DPH (z toho je úver zo ŠFRB je 1 473 540,00 Eur s DPH a ostatnú časť potrebných nákladov bude financovať mesto Košice z vlastných prostriedkov).

Stavbu začal BPMK, s.r.o. realizovať od 12.6.2017. Realizáciou stavby bude deväťpodlažný bytový dom kompletne zrekonštruovaný vrátane zateplenia fasády, strechy a kompletnej výmeny starých fasádnych okien a dverí. Vo vnútri objektu budú kompletne zrekonštruované byty a spoločné časti a zariadenia bytového. Dispozičnými úpravami vznikne 54 nájomných bytov – 10 jednoizbových a 44 dvojizbových. BPMK, s.r.o. pri výbere dodávateľov tovarov, služieb a stavebných prác postupuje v zmysle zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní. V roku 2017 bola zrealizovaná kompletná rekonštrukcia strechy bytového domu vrátane jej zateplenia a zrealizovaná bola demontáž plynového potrubia a výmena ležatej kanalizácie. Rozpracované boli aj stavebné práce na realizácii technickej vybavenosti bytového domu a začala sa realizovať aj výmena starých drevených okien za plastové s izolačným trojsklom. Celkovo za rok 2017 boli zrealizované a vyfakturované stavebné práce v objeme 239 160,58 Eur bez DPH.

Stavba plynule pokračuje aj v roku 2018 a jej ukončenie je naplánované v roku 2019. V roku 2018 boli na stavbe zrealizované stavebné práce v objeme 656 860,27 Eur bez DPH. Ukončené boli stavebné práce na rezaní otvorov a úprav železobetónových nosných stien, ktorých realizáciu si vyžiadali dispozičné zmeny bytov. Stavebné práce na stavbe plynule pokračujú. Ukončená bola prvá časť výmeny otvorových výplní fasády. Rozpracované sú stavebné práce na zateplení fasády bytového

domu a pokračujú aj stavebné práce vo vnútri objektu na dispozičných zmenách bytov. Rozpracované sú úpravy povrchov stien, stropov a pokládka PVC podláh v bytoch a v spoločných častiach bytového domu. Pokračujú práce na technickej vybavenosti bytového domu a to na elektroinštalácií a zdravotníckej. V bytoch sú rozpracované keramické obklady stien, dodávky a montáž kuchynských liniek a maľby stien a stropov.

3) Mestský park – Detské ihrisko do 6 rokov

BPMK, s.r.o. na základe uzatvorenej ZoD s Mestom Košice zo dňa 28.marca 2018 zrealizoval v prvom polroku 2018 stavbu – Mestský park, Košice – Detské ihrisko do 6 rokov. Realizáciou tejto stavby bolo v Mestskom parku vybudované detské ihrisko pre deti do 6 rokov. Základnú funkciu detského ihriska zabezpečujú typové herné prvky, určené pre vekovú skupinu do 6 rokov (boli zrealizované hlavne plochy s hojdačkami a kolotočom a plochy pre viacfunkčnú zostavu a zemná trampolína), doplnkovú funkciu plnia prvky drobnej architektúry - napr. lavičky na sedenie, smetné koše a informačné tabule. Celkovo boli na stavbe zrealizované stavebné práce v objeme 61 315,82 Eur bez DPH.

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 roku 2018 boli v obecných bytoch Mesta Košice zrealizované celkové práce (oprava a údržba) v jednotlivých bytových domoch vo výške 353 362 Eur. V rámci nich oprava a údržba spravovaných obecných bytov vo výške 227 976 Eur a dodávateľské služby spojené so správou obecných bytov vo výške 125 386 Eur.

2) Oprava a údržba spravovaných nebytových priestorov -

Na spravovaných objektoch boli v roku 2018 vykonané opravy a údržba vo výške 283 791 Eur (bez DPH), a to hlavne v objektoch :

- ✓ Hlavná 59-VSHR – 95 957 Eur (modernizácia plynovej kotolne, výmena riadiacej dosky a kontrola a čistenie komínov)
- ✓ Lofflerova 2 – 49 784 Eur (oprava plynových kotlov, kontrola a čistenie komínov, servis práce MaRT, modernizácia plynovej kotolne, pokrytie átria);
- ✓ Poliklinika KVP Cottbuská 13 – 27 641 Eur (údržba a revízia kamerového systému, údržba a revízia rampy, výmena podlahovej krytiny, demontáž PRT);
- ✓ Hlavná 59 – HR – 26 411 Eur (oprava ÚK, údržba PSN, údržba kamerového systému, údržba rampy, kontrola a čistenie komínov, údržba poplachového systému, stavebné práce, zasklenie výkladu);
- ✓ Hlavná 68 – 21 733 Eur (sklenárske práce, montáž PRT, oprava brány, servis OST, výmena ventilu, výmena okien);
- ✓ Tr.SNP 48/A – 20 233 Eur (montáž PRT, údržba rampy, oprava riadiacej elektroniky, oprava keramického obkladu, výmena krytiny, sklenárske práce, servis klimatizácie, výmena filtrov, oprava dlažby, modernizácia kamerového systému);
- ✓ Archív – Kováčska 20 – 15 795 Eur (stavebnomontážne práce)

Ďalšie opravy a údržba boli vykonané na objektoch – Archeológia – 8 538 Eur (demontáž stropnej časti, sklenárske práce, sanácia svetlíkov), ZS Ťahanovce – 8 746 Eur (údržba a revízia kamerového systému, údržba a revízia rampy, sklenárske práce, údržba poplachového systému, servis OST, oprava bleakozvodu,); Trafostanica VSA – 3 695 Eur (oprava, demontáž a montáž transformátora); Hlavná 100 - 2 155 Eur (klampiárske práce, kontrola a čistenie komínov, odborná prehliadka VTZ), Jakabov palác – 1 350 Eur (kontrola a čistenie komínov, údržba a revízia poplachového systému, údržba PSN), Hlavná 70 – 1 450 Eur (pokryvačské práce), Alžbetina 12 – 135 Eur (premontáž PRT, kontrola

a čistenie komínov), LIX – Krčméryho 2 – 168 Eur (údržba PSN, oprava dverí); Tajovského 9 – 80 Eur (kontrola a čistenie komínov); Zbrojničná – 20 Eur (kontrola a čistenie komínov).

3) Výkon revízných činností na spravovaných objektoch obecného majetku bol v roku 2018 zameraný na nevyhnutný rozsah povinných revízií na spravovaných objektoch - nebytových priestoroch.

Celkové náklady na výkon revízií boli k 31.12.2018 vo výške 21 310 Eur (bez DPH), na objektoch: Tr.SNP 48/A – 8 372 Eur (štvrtročná revízia EPS, skúška okruhu VS, OP a OS elektroinštalácie, revízia výťahu, revízia protipožiarneho klapiek, skúšky VTZ), Hlavná 68 – 3 680 Eur (revízia elektrických zariadení), Tajovského 9 – 1 968 Eur (revízia protipožiarneho klapiek, skúšky VTZ), Poliklinika Cottbuská 13 – 1 340 Eur (štvrtročná revízia EPS, ročná revízia EPS, revízia protipožiarneho klapiek, OP a OS elektroinštalácie), Hlavná 59 VS HR – 1 175 Eur (štvrtročná revízia EPS, kontrola DHZ, revízia protipožiarneho klapiek, OP a OS elektroinštalácie), ZS Ťahanovce – 1 218 Eur (OP a OS elektroinštalácie, skúšky VTZ), Alžbetina 12 – 1 207 Eur (skúšky VTZ, kontrola a čistenie komínov), Jakabov palác – 1 085 Eur (kontrola a čistenie komínov, skúšky VTZ), Hlavná 100 – 569 Eur (kontrola a čistenie komínov, prehliadka VTZ), Zbrojničná – 169 (skúšky VTZ).

Za rok 2018 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 obstarávanie 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 35 verejných súťaží bolo 27 postupom podľa § 117 zákona o VO – zákazka s nízkou hodnotou, 8 vysúťažných formou Elektronického trhoviska /EKS/ § 110-112 (z toho 1 zrušená - nebola predložená žiadna ponuka).

Verejné obstarávanie sú realizované pri dodržaní podmienok a základných zákonných povinností obstarávateľa s dôrazom na uplatňovanie princípu rovnakého zaobchádzania, nevýhodňovania 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.

Analýza výkonu správnej 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 31.12.2018 spravuje:

Tab. č. 12 - Prehľad o spravovaných bytoch a nebytových priestoroch

Ukazovateľ	MJ	Skutočnosť k 1.1.2018	Skutočnosť k 31.12.2018	Zmena stavu 31.12.2018/1.1. 2018
Počet spravovaných bytov celkom	b. j.	7824	7622	-202
v tom: obecné	b. j.	1675	1542	-133
vlastnícke	b. j.	6149	6080	-69
Hybridné obecné byty	b. j.	229	209	-20

<i>Nebytové priestory obecné, spravované do r. 2013 BPMK</i>	počet	191	187	-4
<i>Nebytové priestory obecné, spravované do r. 2013 SMMK</i>	počet objektov	27	27	0
<i>Nebyty vlastnicke</i>	počet	96	100	+4

V priebehu roku 2018 došlo k poklesu počtu spravovaných bytov a to:

- obecné byty – v dôsledku prevodu na Mestskú časť LIX
- vlastnicke byty – v dôsledku odchodu bytových domov (Lidické nám. 5, Stálicova 5)
- hybridné obecné byty - v dôsledku odpredajov realizovaných vlastníkom – Mestom Košice.

U segmentu nebytových priestorov obecných (BPMK) došlo k poklesu z dôvodu odpredaja do osobného vlastníctva nájomcom, u nebytov vlastnických došlo k nárastu v dôsledku pribudnutia BD do správy BPMK (Opatovská cesta 99, Táboreská/Veterná) a prevodom do osobného vlastníctva (Čapajevova 8, Kováčska 16 – BD v správe BPMK).

K 31.12.2018 eviduje BPMK:

- 174 uzatvorených zmlúv o nájme NP a poskytnutí služieb, súvisiacich s nájmom v objektoch BD, resp. objektoch spravovaných býv. BPMK,
- 296 uzatvorených zmlúv o nájme NP a poskytnutí služieb, súvisiacich s nájmom v 27 objektoch, spravovaných resp. prenajímaných od Mesta Košice na základe zmlúv, prevzatých po bývalej SMMK.

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. 2018 stanovený plánovaný objem osobných nákladov celkom (ON) Eur. Plnenie plánovaného objemu tejto skupiny nákladov a porovnanie s rokom 2018 je zrejmé z nasledovnej tabuľky:

Tab. č. 13 - Prehľad stavu OON k 31.12.2018 v EUR a porovnanie so stavom r. 2017

	skutočnosť 31.12.2017	plán 2018	skutočnosť 31.12.2018	% Plnenia plán/skut 2018
Mzdové náklady (+ OON)	1 925 454	2 174 300	1 954 514	90,5
Zákonné sociálne poistenie	652 693	734 000	657 687	89,6
Zákonné sociálne náklady	120 982	130 000	93 333	71,8
Osobné náklady celkom	2 699 130	3 038 300	2 705 534	89,0%

Spoločnosť mala schváleným finančným plánom na r. 2018 stanovený plánovaný objem osobných nákladov celkom /ON/ 3 038 300 Eur. K 31.12 bol vykázaný skutočný objem ON vo výške 2 705 534 Eur, čo predstavuje plnenie ročného plánu na 89,0%. 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 31.12.2018 má spoločnosť zaúčtovanú rezervu na dovolenku vo výške 60,1 tis. Eur a celkové osobné náklady sú ovplyvnené aj zrušením rezervy na odchodné v objeme 45 tis. Eur.

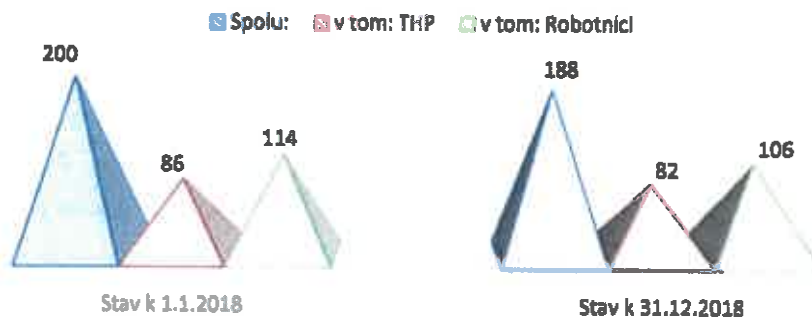
Výška rezervy bola stanovená použitím finančných a matematických veličín, ktoré sú odrazom oficiálnych štatistických údajov a prehodnotenia vekovej štruktúry zamestnancov.

Prehľad o stave a pohybe zamestnancov spoločnosti k 31.12.2018:

a) Prehľad zamestnancov za obdobie 1.1.2018-31.12.2018 - trvalý pracovný pomer (TPP)

	Stav k 1.1.2018	Stav k 31.12.2018
Spolu:	200	188
v tom: THP	86	82
v tom: Robotníci	114	106

PREHĽAD ZAMESTNANCOV - 2018



b) Prehľad uzatvorených dohôd za rok 2018

Dohody	stav k 1.1.2018	aktívne -stav k 31.12.2018
o vykonaní práce	1	14
o pracovnej činnosti	140	142
o brigádnickej činnosti	11	6
Spolu :	152	162

PREHĽAD UZATVORENÝCH DOHÔD V ROKU- 2018



c) Prehľad uzatvorených dohôd za vlastníkov (DS VB) rok 2018

Dohody	stav k 1.1.2018	stav k 31.12.2018
o vykonaní práce	0	11
o pracovnej činnosti	125	128
o brigádnickej činnosti	11	6
Spolu :	136	145

PREHĽAD UZATVORENÝCH DOHÔD ZA VLASTNÍKOV (DSVB)



d) Priemerná mzda zamestnanca k 31.12.2018 je vo výške 850,95 Eur.

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.

Spoločnosť má vedomosť o existencii odborovej organizácie GINN, nakoľko bola písomne kontaktovaná jej zástupcom. O aktivitách, príp. členstve zamestnancov, spoločnosť nemá informácie.

V záujme zabezpečenia odbornej prípravy a zachovania odbornej spôsobilosti zamestnancov, bolo v priebehu r. 2018 zabezpečené odborné vzdelávanie (formou školení, účasti na odborných seminároch) pre zamestnancov, na čo spoločnosť vynaložila náklady vo výške 4,5 tis. Eur.

II. e) Bezpečnosť pri práci a požiarňa ochrana

Hmotný majetok zverený do správy, údržby, ochrany a pre zabezpečenie úloh vyplývajúcich z postavenia podniku sa spravuje a riadi v našej spoločnosti z hľadiska ochrany pred požiarňami v zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších právnych zmien, ako aj ďalšími predpismi. Pre dôsledné zabezpečenie plnenia úloh z ochrany pred požiarňami bolo u zamestnancov vykonané školenie, odborné prípravy protipožiarna hliadky pracoviska, cvičné požiarne poplachy a školenia osôb zabezpečujúcich ochranu pred požiarňami v mimopracovnom čase. Na základe vyhl. č. 478/2008 Z.z. MV SR o požiarňach uzávierok boli vykonávané prevádzkové kontroly spolu s následnou údržbou. V zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarňami a následne Vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov boli v domoch spravovaných oddelením správy vlastníckych bytov, ako aj v obecných robené preventívne protipožiarna 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.

V mesiaci október 2018 bola v BPMK, s.r.o. vykonaná komplexná kontrola Okresným riaditeľstvom Hasičského a záchranného zboru v Košiciach – zistené nedostatky boli odstránené.

Za 1-12/2018 boli vykonané kontroly a opravy hasiacich prístrojov spolu s požiarovými vodovodmi, v celkovej sume 3 427,50 Eur v spravovaných objektoch. Súčasne bol spracovaný projekt riešenia rozvodu požiarnej vody v halách č. 1,2,3,4 v náklade 500 Eur. 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 2018 v sume 4 975 Eur. V mesiaci 6/2018 bola vykonaná revízia stabilného hasiaceho zariadenia vo Veľkej sále historickej radnice v sume 250 Eur. Na objektoch Poliklinika Cottbuská, Zdravotné stredisko Americká trieda, Magistrát mesta Košice, Tr. SNP, Historická radnica, Veľká sála historickej radnice na Hlavnej ulici boli v mesiaci október vykonané revízie núdzového osvetlenia v sume 4 850 Eur. Revízie protipožiarnych klapiek v objektoch Tr. SNP č.48/A, Tajovského 9, Hlavná 59, Poliklinika KVP – Cottbuská boli vykonané v náklade 2 570 Eur.

Od januára do decembra 2018 v domovom a bytovom fonde obhospodarovanom bytovým podnikom bolo zaznamenaných 5 požiarov bez zaznamenatej škody na domovom a bytovom fonde.

Stav na úseku BOZP:

V priebehu mesiacov január – december 2018 sme zaznamenali 1 pracovný a 3 nepracovné úrazy. Pre našich zamestnancov boli v zmysle stanovených predpisov vykonané školenia a odborné prípravy.

Na základe uzavretej 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 zúčastnili sa naši zamestnanci lekárskeho prehliadok v súvislosti s ich pracovným zaradením a školení na poskytovanie 1. pomoci v sume 3 812,05 Eur.

Na základe vykonanej kontroly Regionálnym úradom verejného zdravotníctva v Košiciach bolo dňa 10.1.2018 v hale č. 1a 2 vykonané meranie tepelno-vlhkostnej mikroklímy v hodnote 327,80 Eur.

Odborné školenia pre zamestnancov: práca z plošín, obsluha pohyblivej plošiny Felbermayer, Balkancar – aktualizácie odborné prípravy elektro, zväračské kurzy, školenie nového kuriča pre obsluhu kotolní nad 100kW, viazačské kurzy, školenie lešenárov, poskytovanie prvej pomoci, obsluha tlakových nádob na MMK boli vykonané v náklade 2 362,04 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 2018 spoločnosti nebola udelená žiadna pokuta za nedodržiavanie zákonných ustanovení súvisiacich s vykonávanou činnosťou spoločnosti (79/2015 Z.z. o odpadoch, 582/2004 z. o miestnych daniach a poplatkoch za komunálne odpady)
- Spoločnosť nevystupuje ako významný zamestnávateľ v rámci miesta svojho pôsobenia.

II. g) Riziká a neistoty vplývajúce na hospodárenie

Najväčšie riziká ovplyvňujúce hospodárenie spoločnosti sú:

- Nizkopríjmová a problémová časť nájomcov obecných bytov

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

II. h) Transakcie so spriaznenými osobami

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia 2018 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 2018 (spracovania uzávierky) do spracovania Výročnej správy v spoločnosti došlo k personálnej zmene v rámci členov vedenia spoločnosti. Funkciu technického riaditeľa spoločnosti od 1.2.2019 vykonáva Ing. Ján Paľo. K udalostiam osobitného významu, ktoré by výrazným spôsobom ovplyvnili ekonomiku spoločnosti (aktíva a pasíva spoločnosti), okrem tých, ktoré sú výsledkom bežnej činnosti, nedošlo.

IV. Predpokladaný budúci vývoj v činnosti spoločnosti v r.2019

Aktivita spoločnosti v roku 2019 bude naďalej sústredovaná v súlade s hlavným zameraním činnosti na: výkon správy osobitne prenajímaných resp. spravovaných samostatných objektov s vyšším počtom nájomníkov, stavebnú činnosť, opravy a údržbu spravovaného majetku a činnosti distribúcie a predaja tepla a elektrickej energie.

V rámci stavebných činností bude prioritnou úlohou ukončiť kľúčovú výkonovú zákazku „Obnova bytového domu Sládkovičova 3“. Ďalšia stavebná činnosť bude sústredovaná na pokračovanie zákazky „Oprava dlažby Hlavná ul.“ a realizáciu prác pre školstvo.

V roku 2019 v návrhu finančného plánu, predloženého na schválenie jedinému spoločníkovi, BPMK predpokladá pokles celkových výnosov a nákladov oproti dosiahnutej skutočnosti r. 2018.

Tento sumárny ukazovateľ však zohľadňuje celkové výnosy a náklady vrátane podakupín ostatných výnosov resp. nákladov. Práve tieto položky sú dôvodom vykázaného zníženia objemov, nakoľko v priebehu roku 2019 je kalkulované so znížením výšky odpisov viažúcich sa k dotačným zdrojom na dlhodobý majetok, ktoré boli premietané vo výnosovej časti formou odpisov.

V rámci aktívnych výkonov a k nim prislúchajúcim nákladom spoločnosť kalkuluje:

- a) s predpokladaným zvýšením objemu nakupovaných energií, čo súvisí s nárastom cien týchto komodít

- 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 výnosov z predaja služieb.

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

Hlavným cieľom spoločnosti v roku 2019 bude:

- Udržanie trendu zlepšenia platobnej disciplíny vo vzťahu k SVB
- Zásadné zlepšenie platobnej disciplíny vo vzťahu k dodávateľom médií
- Intenzívne riadenie cash flow s cieľom stabilizácie platobnej disciplíny a obchodno-závazkových vzťahov
- Ukončenie výkonovej zákazky „Obnova bytového domu Sládkovičova 3“
- Realizácia predpokladanej časti výkonovej zákazky „Oprava dlažby Hlavná ul.“
- Zabezpečenie a predpríprava výkonovej zákazky pre rok 2020 v rozpočtovanom objeme nad 300 tis. Eur
- Rekonštrukcia hybridných bytov za účelom ich ďalšieho prenájmu
- Obnova vozového parku

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. 2018 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, pohľadávkach, 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 2018 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy.

BPMK k 31.12.2018 vytvoril účtovný zisk pred zdanením vo výške 50 794,40 EUR. Celkový hospodársky výsledok po zohľadnení daňových povinností z titulu splatnej a odloženej dane predstavuje hodnotu – zisk vo výške 12 369,47 EUR a to vplyvom:

- ✓ zisku z hospodárskej činnosti vo výške 88 938,37 EUR
- ✓ straty z finančnej činnosti vo výške 38 143,97 EUR
- ✓ zúčtovania splatnej dane (vo výške 21 079,45 EUR) a odloženej dane (vo výške 17 345,48 EUR).

Hospodársky výsledok za rok 2018 – zisk vo výške 12 369,47 Eur BPMK s.r.o. navrhuje svojmu 100%-nému vlastníkovi Mestu Košice rozdeliť nasledovne:

- 5% vytvoreného zisku t.j. 618,47 EUR použiť ako prídelenie do zákonného rezervného fondu spoločnosti v súlade s tvorbou zákonného rezervného fondu v zmysle zakladateľskej listiny
- Zvyšok vo výške 11 751,00 EUR použiť na úhradu straty minulých období
- V tomto zmysle vedenie BPMK, s.r.o. pripravuje návrh pre Dozornú radu BPMK, s.r.o. a jediného spoločníka Mesto Košice, ktorý predloží na prerokovanie na zasadnutí Dozornej rady BPMK, s.r.o. a následne na Riadne valné zhromaždenie spoločnosti.

Spoločnosť nepredkladá vo výročnej správe údaje požadované podľa osobitných predpisov.

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 31.12.2018

Príloha č. 2 - Správa audítora

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

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

Á Ā B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú 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 8
IČO			Za obdobie	
4 4 5 1 8 6 8 4	mimoriadna	X veľká	do	1 2 2 0 1 8
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 1 2 0 1 7
6 8 . 3 2 . 0			do	1 2 2 0 1 7

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 / 787 1353

E-mailová adresa

BPMK@BPMK.SK

Zostavená dňa:

28.02.2019

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



Ozna- čenie 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		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		1 7 1 8 5 4 1 1	7 8 5 6 2 5 0	
				9 3 2 9 1 6 1		9 0 6 9 4 0 4
A.	Neobežný majetok r. 63 + r. 11 + r. 21	02		1 1 0 7 8 0 1 0	5 2 2 4 3 0 5	
				5 8 5 3 7 0 5		6 1 2 3 2 3 6
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03		6 1 9 1 0	8 9 8 4	
				5 2 9 2 6		4 3 8 7
A.I.1.	Aktívované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05		6 1 9 1 0	8 9 8 4	
				5 2 9 2 6		4 3 8 7
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 preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11		1 1 0 1 6 1 0 0	5 2 1 5 3 2 1	
				5 8 0 0 7 7 9		6 1 1 8 8 4 9
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 6 8 2 6	4 2 5 3 6 4 3	
				5 3 2 3 1 8 3		5 1 2 9 8 7 3
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14		5 7 9 0 1 7	1 0 1 4 2 1	
				4 7 7 5 9 6		1 2 8 7 1 9



Ozna- čenie 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
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	5 0 0 4	5 0 0 4	5 0 0 4
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	6 7 6 5 5	6 7 6 5 5	6 7 6 5 5
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	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) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie 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.	Požičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 068A, 06XA) - /098A/	29			
9.	Účty v bankách a dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /098A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	6 0 0 9 3 7 2 3 4 7 5 4 5 6	2 5 3 3 9 1 6	2 8 3 8 9 7 2
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	7 6 9 1 8 1 7 7 3 2	5 9 1 8 6	5 5 1 7 1
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	7 6 9 1 8 1 7 7 3 2	5 9 1 8 6	5 5 1 7 1
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 preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			2 2 3 1 6
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			2 2 3 1 6



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			2 2 3 1 6
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielevej úasti okrem pohľadávok voči prepojeným 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 zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielevej úasti okrem pohľadávok voči prepojeným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	5 4 0 2 3 2 1	1 9 4 4 5 9 7	
			3 4 5 7 7 2 4		2 1 5 3 1 0 2
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 0 5 9 8 8 3	6 1 6 2 7 9	
			4 4 3 6 0 4		7 4 5 2 4 4
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	2 2 0 7 9 1	2 2 0 7 9 1	
					3 1 2 3 2 4
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielevej úasti okrem pohľadávok voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



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
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	8 3 9 0 9 2 4 4 3 6 0 4	3 9 5 4 8 8	4 3 2 9 2 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	4 3 5 0 0	4 3 5 0 0	
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielevej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	5 3 4 1 3	5 3 4 1 3	1 2 6 7 8 5
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	4 2 4 5 5 2 5 3 0 1 4 1 2 0	1 2 3 1 4 0 5	1 2 8 1 0 7 3
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
	Korekcia - časť 2				
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	5 3 0 1 3 3	5 3 0 1 3 3	6 0 8 3 8 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 7 7 9 1	1 7 7 9 1	4 2 6 5
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	5 1 2 3 4 2	5 1 2 3 4 2	6 0 4 1 1 8
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 76)	74	9 8 0 2 9	9 8 0 2 9	1 0 7 1 9 6
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 1 5 4	1 1 5 4	4 4 4 2
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	9 6 8 7 5	9 6 8 7 5	1 0 2 7 5 4

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	7 8 5 6 2 5 0	9 0 6 9 4 0 4
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 4 5 6 8 9 4	3 4 4 4 5 2 5
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.	Emitané akcie (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 8 7 7 1	1 3 6 8 1 9
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 3 8 7 7 1	1 3 6 8 1 9
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
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 účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, 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 4 4 4 2 7	- 3 3 8 1 5 0 6
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 3 3 4 4 4 2 7	- 3 3 8 1 5 0 6
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 01 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 2 3 6 9	3 9 0 3 1
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 4 6 4 4 5 4	3 9 5 4 8 7 6
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 5 9 7 1 4	3 1 9 1 2 7
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 účasti 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
4.	Ostatné záväzky v rámci podielej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	1 6 0 9 9 5	1 8 6 5 6 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	8 7 8 9	7 1 8 7
10.	Iné dlhodobé záväzky (338A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	8 9 9 3 0	7 2 5 8 4



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	9 9 4 3 1	1 4 4 3 8 7
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	9 9 4 3 1	1 4 4 3 8 7
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	1 1 4 5 4 5 9	1 3 6 6 1 3 9
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 5 1 0 8 5 0	1 8 0 0 8 3 2
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 128)	123	1 1 6 6 2 4 5	1 4 2 8 3 5 6
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	2 1 1 7 1 5	2 7 0 0 7 4
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	9 5 4 5 3 0	1 1 5 8 2 8 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	5 3 6 7 8	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, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	1 3 5 8 1 7	1 4 4 2 7 6
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	8 2 5 5 2	8 5 7 9 0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	4 6 4 3 0	6 3 1 6 7
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 6 1 2 8	2 6 3 8 3
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 2 8 2 4 8	1 0 1 0 1 2
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	6 0 0 4 8	6 9 9 5 0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 6 8 2 0 0	3 1 0 6 2
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	2 2 0 7 5 2	2 2 3 3 7 9
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, 4755A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	9 3 4 9 0 2	1 6 7 0 0 0 3
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		2 6 1 5
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	8 6 0 1 2 0	8 8 6 1 2 8
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	7 4 7 8 2	7 8 1 2 6 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	7 8 9 7 0 5 8	7 9 6 0 7 1 5
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	8 6 3 5 5 3 7	8 6 5 1 9 9 6
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	7 5 6 5 8 7	6 4 4 7 5 7
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	6 4 0 0 8 6 3	6 5 7 6 8 2 6
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	2 3 0	1 1 8 5
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 4 7 7 8 5 7	1 4 2 9 2 2 8
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	8 5 4 6 5 9 9	8 4 9 8 0 6 9
A.	Náklady vynaložené na obetranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 8 8 6 9 8 2	1 8 4 8 7 3 1
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	6 5 4	1 8 3 3
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 7 6 0 9 1 2	2 4 8 6 2 2 0
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	2 7 0 5 5 3 4	2 6 9 9 1 2 9
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 9 4 1 1 2 2	1 9 1 5 4 9 4
2.	Odmeny členom orgánov spoločností a družstva (523)	17	1 3 3 9 2	9 9 6 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	6 6 1 9 1 2	6 5 7 3 5 8
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	8 9 1 0 8	1 1 6 3 1 7
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	5 5 2 6 8	6 1 3 9 2
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	9 1 9 8 7 3	9 1 5 4 8 1
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	9 1 9 8 7 3	9 1 5 4 8 1
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		8 9 2
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	- 4 0 2 1 5	2 6 3 5 1 9
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 5 7 5 9 1	2 2 0 8 7 2
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	8 8 9 3 8	1 5 3 9 2 7



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	2 5 0 8 9 0 2	2 8 8 4 7 9 9
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (861)	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 (865A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (865A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (865A)	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 (866A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (866A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (866A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (862A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (862A)	41		
XII.	Kurzové zisky (863)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (864, 867)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (868)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 8 1 4 4	4 1 3 2 5
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 3 9 7 7	3 8 8 6 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	3 3 9 7 7	3 8 8 6 1
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	4 1 6 7	2 4 6 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. 26 - r. 45)	55	- 3 8 1 4 4	- 4 1 3 2 5
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	5 0 7 9 4	1 1 2 6 0 2
R.	Daň z príjmov (r. 56 + r. 59)	57	3 8 4 2 5	7 3 5 7 1
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 1 0 7 9	6 4 1 4 1
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	1 7 3 4 6	9 4 3 0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 2 3 6 9	3 9 0 3 1

POZNÁMKY
individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018

Čl. I
Všeobecné informácie

1. Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., Južné nábrežie 13, 042 19 Košice

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

2. Obchodné meno účtovnej jednotky: Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

Sídlo: Južné nábrežie 13, 042 19 Košice

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

Zápis v registri: Obchod. register Okresného súdu Košice I, Oddiel: s.r.o., vložka č. 22846/V

Dátum vzniku: 29.11.2008

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: účtovná závierka k 31.12.2017, bola schválená valným zhromaždením dňa 10.5.2018.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky: účtovná závierka k 31.12.2018 je zostavená ako riadna individuálna účtovná závierka za kalendárny rok.

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

6. Priemerný počet zamestnancov počas účtovného obdobia:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	189	201
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	188	206
počet vedúcich zamestnancov	19	19

Čl. II
Informácie o prijatých postupoch

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

- účtovná závierka bola vypracovaná za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky.

2. Účtovné metódy a zásady

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

3. Informácie o transakciách neuvádzaných v súvahe s významným finančným vplyvom na účtovnú jednotku

- nemá obsahovú náplň

4. a) až e) 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.

4. f) 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 vyčísľovaní 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

4. g) Informácia o poskytnutých dotáciách

- spoločnosti boli poskytnuté prevádzkové dotácie vlastníkom spoločnosti Mestom Košice vo výške 442.579 €.

5. Informácia o oprave významných chýb minulých účtovných období

- spoločnosť neúčtovala o oprave chýb minulých účtovných období na účet nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov.

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné 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		55 033				0		55 033
Prírastky		6 877				6 877		13 854
Úbytky						6 877		6 877
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		61 910				0		61 910
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		50 646						50 646
Prírastky		2 280						2 280
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		52 926						52 926
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								

Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		4 387						4 387
Stav na konci účtovného obdobia		8 984						8 984

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce 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

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	575 518			5 004	67 655		11 009 597
Prírastky		3 004	11 907				14 910		29 821
Úbytky			8 408				14 910		23 318
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	787 598	9 576 826	579 017			5 004	67 655		11 016 100
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		4 443 949	446 799						4 890 748
Prírastky		879 234	39 205						918 439
Úbytky			8 408						8 408
Stav na konci účtovného obdobia		5 323 183	477 596						5 800 779
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	787 598	5 129 873	128 719			5 004	67 655		6 118 849
Stav na konci účtovného obdobia	787 598	4 253 643	101 421			5 004	67 655		5 215 321

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnutel'né veci a súbory hnutel'ných vecí	Pestova- tel'ské 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	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

Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

Poistený majetok	Poistná suma	Platnosť zmluvy od-do
Živelné poistenie, poistenie proti odcudzeniu, poistenie zodpovednosti za škodu nehnuteľného a hnutel'ného 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

1. b) Informácia o dlhodobom majetku, ku ktorému nemá účtovná jednotka vlastnícke právo
 - spoločnosť účtuje o dlhodobom majetku, ku ktorému nemá vlastnícke právo, ale ktorý užíva na základe zmluvy o výpožičke:

- dopravné prostriedky vypožičané od Mesta Košice v hodnote 76.742 €,
- zbierkové predmety vypožičané od Východoslovenského múzea v Košiciach v hodnote 14.674 €.

1. c) Informácia o dlhodobom 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,
- spoločnosť zriadila na dlhodobý hmotný majetok záložné právo uvedené v tabuľke.

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

1. d) Informácie o goodwill

- spoločnosť nevlastní goodwill

1. e) Informácie o výskumnej a vývojovej činnosti

- spoločnosť nerealizovala výskumnú a vývojovú činnosť

1. f) až l) Informácie o dlhodobom finančnom 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	17 078	1 522	868		17 732
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehnuteľnosť na predaj					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
Zásoby spolu	17 078	1 833	868		17 732

1. n) Informácia o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať

- spoločnosť nezriadila na zásoby záložné právo a ani nemá obmedzené právo s nimi nakladať.

1.

2. o) 1. a 2. Informácie o zákazkovej výrobe a zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj

- spoločnosť realizuje zákazkovú výrobu na stavbe „Obnova bytového domu Sládkovičova 3“ v období 2017-2019. Ku dňu účtovnej závierky spoločnosť doúčtovala rozdiel medzi doteraz požadovanými platbami za plnenie na zákazkovej výrobe a hodnotou zákazkovej výroby podľa metódy nulového zisku výnosy vo výške 43.500 €.

Hodnota zákazkovej výroby	Za bežné účtovné obdobie	Sumár od začiatku zákazkovej výroby až do konca bežného účtovného obdobia
a	b	c
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe	656.860	894.021
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku	43.500	43.500

1. p) Informácie o opravných položkách k pohľadávkam

- spoločnosť vytvorila opravné položky k pohľadávkam po lehote splatnosti

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	461 671	53 660	51 495	20 232	443 604
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ					
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky	3 091 407	39 147	81 527	34 907	3 014 120
Pohľadávky spolu	3 553 078	92 807	133 022	55 139	3 457 724

1. q) 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			
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			
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	480.017	623.366	1.103.383
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	53 413		53.413
Iné pohľadávky	46.526	4.198.999	4.245.525
Krátkodobé pohľadávky spolu	579.956	4.822.365	5.402.321

1. r) Informácia o hodnote pohľadávok zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

- spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

1. s) Odložená daňová pohľadávka

- spoločnosť účtuje o odloženej daňovej pohľadávke z pripočítateľnej položky neuhradených právnych, audítorských, poradenských služieb a neuhradeného nájomného a k vytvorenej rezerve na odchodné

1. t) až w) Informácie o krátkodobom finančnom majetku

- spoločnosť nevlastní krátkodobý finančný majetok

1. x) Informácie o vlastných akciách

- spoločnosť neučtuje o vlastných akciách

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

- spoločnosť účtuje o nákladoch budúcich období vo výške 1.154 €, z toho:

- za vopred uhradené poistenie majetku – 518 €,
- za vopred uhradené predplatné časopisov a softvérových produktov – 636 €.

- spoločnosť účtuje o krátkodobých príjmoch budúcich období vo výške 96 875 €, z toho:

- výnosy za služby spojené s bývaním v spravovaných obecných bytoch za december 2018 hradené mesiac pozadu – 87.333 €,
- výnosy za služby fakturované v roku 2019 – 9.542 €.

2. Informácie k pasívam súvahy**2. a) 1., 2., 4., 5. 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		

2. a) 3. Prehľad o rozdelení výsledku hospodárenia za rok 2017

- spoločnosť rozdeľuje za rok 2017 účtovný zisk

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	39 031
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	1 952
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	37 079
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	39 031

2. a) 6. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2018

- spoločnosť navrhuje rozdeliť za rok 2018 účtovný zisk

Názov položky	Bežné účtovné obdobie
Účtovný zisk	12 369
Rozdelenie účtovného zisku	Bezprostredne nasledujúce účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	619
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	

Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	11 750
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spoľu	12 369

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:	144 387			44 956	99 431
Rezerva na odchodné	144 387			44 956	99 431
Krátkodobé rezervy, z toho:	101 012	212 048	84 812		228 248
Rezerva na mzdy na dovolenku + poistné	69 950	60 048	69 950		60 048
Rezerva na vyúčt. služieb sprav. bytov a NP		147 500			147 500
Rezerva na audit účt. závierky	4 300	4 500	4 300		4 500
Rezerva na prebiehajúce súdne spory	26 762		10 562		16 200

Spoločnosť k 31.12.2018 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 31.12.2018 BPMK, s.r.o. vytvoril rezervu na predpokladané výdavky, súvisiace s vedením súdnych sporov vo výške 16.200 €.

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:	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 + poistné	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
-------------------------------------	--------	--------	--	--	--------

2. c) a d) Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Dlhodobé záväzky spolu	259 714	319 127
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	116 458	158 145
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	143 256	160 982
Krátkodobé záväzky spolu	1 510 850	1 800 832
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 293 160	1 487 721
Záväzky po lehote splatnosti	217 690	313 111

2. e) Informácia o hodnote záväzku zabezpečenom záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

- spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

2. f) Odložený daňový záväzok

- spoločnosť účtuje o odloženom daňovom záväzku z rozdielu daňových a účtovných odpisov a z odpočítateľnej položky nezinkasovaných úrokov z omeškania do 31.12.2014.

2. g) Záväzky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatočný stav sociálneho fondu	7 187	3 167
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	15 705	15 265
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	15 705	15 265
Čerpanie sociálneho fondu	14 103	11 245
Konečný zostatok sociálneho fondu	8 789	7 187

3. h) Informácia o vydaných dlhopisoch

- spoločnosť neúčtuje o vydaných dlhopisoch

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	1 366 211	1 366 211	1 589 518
z toho krátkodobá časť				220 752	220 752	223 379
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	186 139	186 139	210 561
z toho krátkodobá časť				25 144	25 144	24 000
Návrat. finanč. výpomoc od Mesta Košice č. 2009001137	EUR	0	31.12.2019	53 678	53 678	105 655
z toho krátkodobá časť				53 678	53 678	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 934.902 €, z toho:

- nerozpustená dotácia na obstaranie dlhodobého majetku – krátkodobá časť – 32 954 € a dlhodobá časť – 860.120 €,
- správcovský poplatok za spravované byty v osobnom vlastníctve hradený mesiac vopred – 25.828 €,
- nájomné za parkovanie hradené mesiac vopred – 16.000 €.

3. až 4. Majetok prenájatý formou finančného prenájmu

- spoločnosť nemá majetok prenájatý formou finančného prenájmu, ani neprenajíma majetok formou finančného prenájmu.

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:	525 924	478 760
odpočítateľné	525 924	478 760
zdaniteľné		
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	97 686	133 120
odpočítateľné		
zdaniteľné	97 686	133 120
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	20 514	27 955
Uplatnená daňová pohľadávka	-7 441	1 105
Zaučtovaná ako zníženie nákladov	-7 441	1 105
Zaučtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok	110 444	100 540
Zmena odloženého daňového záväzku	9 904	41 745
Zaučtovaná ako náklad	9 904	10 535
Zaučtovaná 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:	50 794	x	x	112 602	x	x
teoretická daň	x	10 667	21	x	23 646	21
Daňovo neuznané náklady	265 317	55 716	109,69	263 908	55 421	49,22
Výnosy nepodliehajúce dani	-215 733	-45 304	-89,19	-71 078	-14 926	-13,26
Umorenie daňovej straty						
Spolu	100 378	21 079	41,50	305 432	64 141	56,96
Splatná daň z príjmov	x	21 079	41,50	x	64 141	56,96
Odložená daň z príjmov	x	17 346	34,15	x	9 430	8,37
Celková daň z príjmov	x	38 425	75,65	x	73 571	65,33

6. Informácie o majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi

- pre túto časť poznámok spoločnosť nemá obsahovú náplň

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 – 1.599.873 €,
- tržby z predaja tepla a el. energie – 756.586 €,
- tržby za správu obecných a vlastníckych bytov – 442.190 €,
- tržby za opravy, údržbu a rekonštrukciu obytných domov a bytov, škôl, škôlok a školských zariadení – 2.680.915 €,
- tržby za služby spojené s prenájomom nebytových priestorov a správou obecných bytov – 1.555.902 €.

1. b) Informácie o zmene stavu vnútroorganizačných zásob

- spoločnosť neúčtuje o vnútroorganizačných zásobách

1. c) Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov

- spoločnosť neúčtuje o výnosoch pri aktivácii nákladov

1. d) a f) Významné položky ostatných výnosov z hospodárskej činnosti a finančných výnosov

- ostatné výnosy účtovnej jednotky tvoria tieto významné položky:

- zúčtované dotácie na obstaranie dlhodobého majetku vo výške účtovných odpisov – 739.608 €,
- zúčtované dotácie na opravy a údržbu spravovaných objektov vo vlastníctve Mesta Košice – 442.579 €,
- zmluvné úroky z omeškania – 155.955 €.

1. e) Osobné náklady

- osobné náklady tvoria tieto významné položky:

- mzdové náklady – 1.941.122 €,
- náklady na sociálne poistenie – 661.912 €,
- sociálne náklady – 89.108 €.

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 – 1.063.727 €,
- nájomné platené Mestu Košice za prenajatý majetok – 164.574 €,
- náklady na služby súvisiace s nájomom obecných bytov v bytových domoch spravovaných inými správcovskými spoločnosťami – 192.774 €.

- ostatné náklady z hospodárskej činnosti tvoria tieto významné položky:
 - fond opráv za obecné nebytové priestory – 125.642 €,
 - náklady na poistenie majetku – 45.898 €,
- finančné náklady účtovnej jednotky tvoria tieto významné položky:
 - úroky z bankových úverov – 28.489 €,
 - úroky z úveru zo ŠFRB – 5.487 €.

2. Informácie o výnosoch a nákladoch výnimočného rozsahu alebo výskytu
 - pre túto časť poznámok spoločnosť nemá obsahovú náplň

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	6 500	6 300
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	756.587	644.757
Tržby z predaja služieb	5.700.503	6.576.826
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky	700.360	
Výnosy z nehnuteľností na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	739.608	739.132
Čistý obrat celkom	7.897.058	7.960.715

Čl. V

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

- 1. Informácie o podmienenom majetku a podmienených záväzkoch**
 - pre túto časť poznámok spoločnosť nemá obsahovú náplň
- 2. Informácie o ostatných finančných povinnostiach**
 - pre túto časť poznámok spoločnosť nemá obsahovú náplň

3. Informácie o podsúvahových položkách**- spoločnosť na podsúvahových účtoch vykazuje:**

- majetok Mesta Košice prenášaný 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 47.021.745 €,
- 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*****a) až j) Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovaná závierka**

- po 31.12.2018 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne významné skutočnosti, ktoré by ovplyvnili výsledok hospodárenia spoločnosti za rok 2018.

Čl. VII**1. a) až c) 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	442 872
Mesto Košice	03	3 514 589
Mesto Košice	06	442 579
Stredisko služieb školám	02	13 365
Stredisko služieb školám	03	14 466
školy a školské zariadenia	02	17 874
školy a školské zariadenia	03	87 709
Stredisko sociálnej pomoci mesta Košice	03	3 337
Dopravný podnik mesta Košice, a.s.	03	15 985
Správa mestskej zelene Košice	02	1 637
Správa mestskej zelene Košice	03	4 359
Zoologická záhrada Košice	03	13 373
Psychosociálne centrum	02	4 502
Psychosociálne centrum	03	50 487
K 13 - Košické kultúrne centrá	03	1 562
Tepelné hospodárstvo, s.r.o.	02	8 874
Tepelné hospodárstvo, s.r.o.	03	77 366

Mestské lesy Košice, a.s.	03	1 360
Celkom		4 716 296

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	200 910
Správa mestskej zelene Košice	01	2 154
Tepelné hospodárstvo, s.r.o.	01	604 738
KOSIT a.s.	01	7 298
Celkom		815 100

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. a) 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 13.392 €.

Čl. VIII
Ostatné informácie

1. až 3. Ostatné informácie

- pre túto časť poznámok spoločnosť nemá obsahovú náplň.

Čl. IX
Prehľad o pohybe vlastného imania

1. až 3. 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 precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	131 370				131 370
Zákonný rezervný fond	136 819	1 952			138 771
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy	108 750				108 750
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhrazená strata minulých rokov	-3 381 506	37 079			-3 344 427
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	39 031	12 369	39 031		12 369
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				
Pohl'adávky 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 precenenia 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				
Neuhrazená 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				

Čl. X
Prehľad peňažných tokov

1. až 10. Prehľad peňažných tokov

- spoločnosť použila pri vykazovaní peňažných tokov nepriamu metódu

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 (+/-)	50 794	112 602
A. 1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)	216 342	463 867
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	919 873	915 481
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 (+)	845	
A. 1. 3.	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)		
A. 1. 4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	82 281	19 134

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	-94 700	214 505
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-725 934	-725 006
A. 1. 7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)		
A. 1. 8.	Úroky účtované do nákladov (+)	33 977	38 861
A. 1. 9.	Úroky účtované do výnosov (-)		
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>	91 614	27 531
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	369 236	-47 597
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-272 953	77 275
A. 2. 3.	Zmena stavu zásob (-/+)	-4 669	-2 147
A. 2. 4.	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)		
	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.)	358 750	604 000
A. 3.	Príjaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)		
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 (-)		
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 6.)	358 750	604 000
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-81 530	-54 357
A. 8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)		

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A. 9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)		
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)	277 220	549 643
	Peňažné toky z investičnej činnosti		
B. 1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-6 877	-4 480
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-14 910	-29 262
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 (+)		
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 (-)		

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)	-21 787	-33 742
	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.)	-299 706	-297 826
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 (+)		
C. 2. 6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-275 284	-273 913
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 (-)	-24 422	-23 913
C. 3.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	-33 977	-38 861
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 (-)		

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
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. až C. 9.)	-333 683	-336 687
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	-78 250	179 214
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	608 383	429 169
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	530 133	608 383
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 (+/-)	530 133	608 383

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 2018, 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 2018 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

a/ v článku III., 2b - informácia o trvajúcich 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,

b/ v článku III., 1q - 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 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 nesprávosti, 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 nesprávosti, ak také existujú. Nesprávosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo 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 zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávosti 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 nesprávosti 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 spochybníť 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 2018 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, 28. februára 2019



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, vl.č. 25885/V

Ing. Ľubica Leuschel, CA
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“)

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2018, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 28. februára 2019 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 2018, 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 2018 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

a/ v článku III., 2b - informácia o trvajúcich 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,

b/ v článku III., 1q - 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 jednotlivo 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 zachováваме 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 2018 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, 10. marca 2019



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, vl.č. 25885/V

Leuschel Luba

Ing. Ľubica Leuschel, CA
Kľúčový štatutárny audítor
Licencia UDVA č. 368