



VODOTIKA - MG spol. s r.o.

VODOTIKA-MG, spol. s r. o., Bosákova 7, 851 01 Bratislava
IČO 35 761 806

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 18651/B

VÝROČNÁ SPRÁVA

ZA ROK 2019

Predkladateľ : Ing. Miloš Kedrovič, konateľ spoločnosti

Bratislava, júl 2020

O B S A H

1. Informácie o spoločnosti
2. Organizačná štruktúra
3. Správa konateľ'a spoločnosti
 - 3.1 Príhovor konateľ'ov spoločnosti
 - 3.2 Činnosť v roku 2019
 - 3.3 Životné prostredie
 - 3.4 Organizačné zložky
 - 3.5 Technické vybavenie
 - 3.6 Výskum a vývoj
 - 3.7 Ľudské zdroje
 - 3.8 Záver
4. Účtovná závierka
 - Súvaha k 31.12.2019
 - Výkaz ziskov a strát k 31.12.2019
 - Návrh na rozdelenie zisku
5. Správa audítora

1. Informácie o spoločnosti

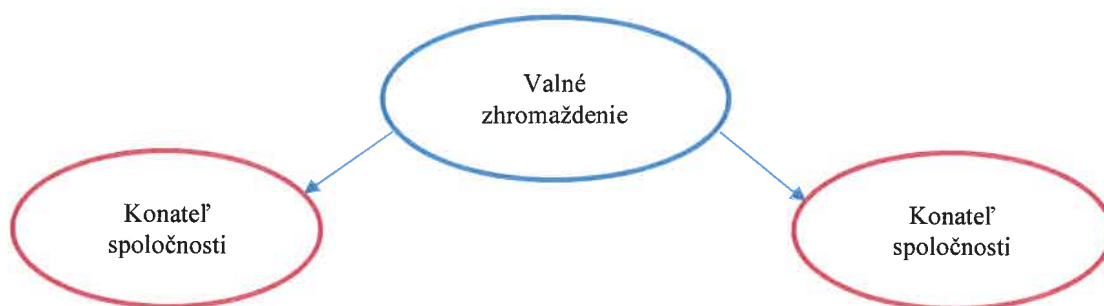
Obchodné meno	VODOTIKA-MG, spol. s r. o.
Sídlo spoločnosti	Bosáková 7 851 04 Bratislava
IČO	35 761 806
DIČ	2020212150
IČ DPH	SK 2020212150
Založenie spoločnosti	16. 12. 1998
Vznik spoločnosti	05. 03. 1999
Predmet činnosti	- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností - sprostredkovanie v oblasti stavebníctva - prenájom nehnuteľností pokiaľ sa popri prenájme poskytujú aj iné než základné služby spojené s prenájomom - prenájom kancelárskeho a skladového vybavenia - upratovacie práce - kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti - kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti - obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu - sprostredkovanie služieb v rozsahu voľnej živnosti - terénne úpravy a výsadba zelene - výroba tepla - montáž štrukturovanej kabeláže a počítačových sietí
Konatelia	Ing. Miloš Kedrovič vlastní 50% podiel na spoločnosti – vklad 3 319,3919 EUR Ing. Gabriela Kedrovičová vlastní 50% podiel na spoločnosti – vklad 3 319,3919 EUR
Základné imanie	6 638,7838 EUR

Zloženie štatutárnych orgánov spoločnosti

Konatelia spoločnosti: Ing. Miloš Kedrovič
Ing. Gabriela Kedrovičová

V mene spoločnosti konajú a podpisujú konatelia, každý z nich samostatne.

2. Organizačná štruktúra spoločnosti



3. Správa konateľov spoločnosti

3.1 Príhovor konateľov spoločnosti

Konatelia spoločnosti s ručením obmedzeným VODOTIKA-MG predkladajú výročnú správu za rok 2019, v ktorej sú zhodnotené výsledky jej hospodárenia. Táto výročná správa hodnotí dvadsiaty prvý rok pôsobenia spoločnosti VODOTIKA-MG, spol. s r. o. na slovenskom trhu v oblasti stavebníctva.

Už od roku 2002 spoločnosť pôsobí na trhu ako investorská spoločnosť a ako developer predaja nehnuteľností (bytov). Na svojom konte má celý komplex polyfunkčných domov na Šustekovej, Bosákovej a Lužnej ulici v Bratislave – Petržalke.

3.2 Činnosť v roku 2019

V roku 2019 bol ukončený - predaj bytových a nebytových priestorov stavby Polyfunkčný dom Bosákova-Šustekova II. b etapa. Pokračovalo sa s výstavbou Polyfunkčného komplexu Bosákova ulica, IV. etapa sekcia C, ktorú spoločnosť plánuje kolaudovať koncom roka 2021.

Spoločnosť je aj správcovskou spoločnosťou. Pod jej správu patria polyfunkčné objekty na Šustekovej ul. 4-20, 49-51 a na Lužnej ul. 10-12 a Bosákova 7, 9 a Lužná 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8. Celkovo spravuje 1800 bytových a nebytových priestorov.

Týmito aktivitami dosiahla spoločnosť nielen väčšie zviditeľnenie v oblasti sprostredkovania v oblasti stavebníctva, ale aj zvýšenie kapitálového zázemia firmy.

3.3 Životné prostredie

Spoločnosť pri svojej činnosti dbá na ochranu životného prostredia. Výsledkom našej činnosti nie sú produkty ohrozujúce životné prostredie.

3.4 Organizačné zložky

V roku 2020 konatelia spoločnosti neplánujú investovať do akcií či obchodných podielov. Spoločnosť nemá obchodné zastúpenie v zahraničí. V priebehu roku 2019 spoločnosť nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie ani dočasné listy a obchodné podiely.

3.5 Technické vybavenie

Technické vybavenie spoločnosti je neustále udržiavané (servisované) a v prípade potreby obnovované o nové zariadenia. V roku 2019 nebola požiadavka ani potreba o zaobstaranie nového technického vybavenia.

3.6 Výskum a vývoj

Spoločnosť nevynakladala v bežnom účtovnom období žiadne náklady súvisiace s vývojom a výskumom, nakoľko nie je na túto oblasť zameraná.

3.7 Ľudské zdroje

K 31.12.2019 spoločnosť zamestnávala 13 aktívnych zamestnancov. 40% tvoria zamestnanci s vysokoškolským vzdelaním, ktorí vykonávajú správu objektov (súvisiaca administratíva). 50% zamestnancov väčšinu svojho pracovného času pracuje mimo administratívnych priestorov (na stavbách, v teréne, s pracovnými strojmi – kosačka, motorová píla...) a z toho dôvodu sú pravidelne školení ohľadom bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

Spoločnosť svojim zamestnancom zabezpečuje potrebné ochranné pracovné prostriedky a oblečenie v zmysle platnej legislatívy.

V roku 2019 spoločnosť vytvorila sociálny fond vo výške 10 337,26 EUR.

3.8 Mimoriadna situácia v dôsledku ochorenia COVID-19

V čase predkladania výročnej správy bola v Slovenskej republike vyhlásená mimoriadna situácia v súvislosti s ochorením COVID-19 spôsobeným koronavírusom SARS-CoV-2. Rozhodnutia a usmernenia vydané Úradom verejného zdravotníctva striktne dodržiavame, nakoľko situácia sa denne mení sledujeme všetky súvisiace zmeny a nariadenia. V našej prevádzke dodržiavame všetky nariadené epidemiologické opatrenia na ochranu zdravia našich zamestnancov. Na základe rozhodnutia Úradu verejného zdravotníctva sme uzatvorili a prerušili prevádzku pre styk s verejnosťou (zákazníkmi).

V čase vyhlásenia mimoriadnej situácie sme prerušili aj prebiehajúcu výstavbu Polyfunkčného komplexu Bosákova ulica IV. etapa, sekcia C na dva týždne, toto prerušenie nebude mať žiaden vplyv na termín ukončenia výstavby plánovaný na jeseň 2021.

Výstavbu investície Polyfunkčný dom VODOTIKA, ktorá bola zahájená v 01/2020 sme v marci 2020 prerušili z dôvodu neistoty ekonomickej situácie súvisiacej s pandémiou a vyhlásenou mimoriadnou situáciou na Slovensku. Toto prerušenie bude trvať približne 9 mesiacov. Odhad strát, ktoré spôsobí prerušenie výstavby je cca 700 000,- EUR.

Nepredpokladáme, že opatrenia vydané v súvislosti s ochorením COVID-19 spôsobia zrušenie niektorej z hlavných činností resp. spôsobia zánik našej spoločnosti na slovenskom trhu.

3.9 Záver

Spoločnosť k 31.12.2019 neeviduje žiaden majetok používaný podľa osobitných predpisov § 659 Občianskeho zákonníka (výpožičky) a všetky aktíva zaúčtované v majetku má vytvorené z vlastných zdrojov.

Dúfame, že aj napriek vzniknutej mimoriadnej situácii súvisiacej s pandémiou COVID-19 budeme môcť aj o rok konštatovať podobné výsledky ako v účtovnom roku 2019.

4 Ekonomické výsledky

SÚVAHA k 31.12.2019 (v celých eurách)

	Ukazovateľ	2017	2018	2019
	AKTÍVA CELKOM	9 769 036 EUR	10 753 354 EUR	10 688 734 EUR
A.	Neobežný majetok	7 493 156 EUR	6 630 779 EUR	6 832 491 EUR
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	7 493 156 EUR	6 630 779 EUR	6 832 491 EUR
A.III.	Dlhodobý finančný majetok			
B.	Obežný majetok	2 275 712 EUR	4 117 879 EUR	3 851 539 EUR
B.I.	Zásoby	73 188 EUR	80 263 EUR	69 400 EUR
B.II.	Dlhodobé pohľadávky			0 EUR
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	212 758 EUR	439 946 EUR	731 455 EUR
B.IV.	Finančné účty	1 989 766 EUR	3 597 670 EUR	3 050 684 EUR
C.	Časové rozlíšenie	168 EUR	4 696 EUR	4 704 EUR
	Ukazovateľ	2017	2018	2019
	PASÍVA CELKOM	9 769 036 EUR	10 753 354 EUR	10 688 734 EUR
A.	Vlastné imanie	161 872 EUR	323 599 EUR	239 220 EUR
A.I.	Základné imanie	6 639 EUR	6 639 EUR	6 639 EUR
A.III.	Ostatné kapitálové fondy			
A.IV.	Zákonné rezervné fondy	664 EUR	664 EUR	664 EUR
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov	114 225 EUR	165 122 EUR	165 122 EUR
A.VIII.	Výsledok hospod. za účtovné obdobie po zdanení	40 344 EUR	151 174 EUR	66 795 EUR
B.	Závazky	9 603 119 EUR	10 428 591 EUR	10 446 291 EUR
B.I.	Dlhodobé záväzky	5 567 788 EUR	6 346 141 EUR	4 961 335 EUR
B.II.	Dlhodobé rezervy	99 641 EUR	99 221 EUR	89 113 EUR
B.IV.	Krátkodobé záväzky	3 914 567 EUR	3 932 493 EUR	5 095 215 EUR
B.V.	Krátkodobé rezervy	21 123 EUR	50 736 EUR	300 628 EUR
B.V.	Bankové úvery			
C.	Časové rozlíšenie	4 045 EUR	1 164 EUR	3 223 EUR

AKTÍVA

Aktíva sa znížili oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu o 64 620,- EUR t.j. o 0,6%.

Neobežný majetok je tvorený len dlhodobým hmotným majetkom. Jeho podiel na celkových aktívach je 63,92%.

Jeho hodnota sa znížila o 3,04%.

Obežný majetok sa podieľa na celkových aktívach vo výške 36,03%. Tvoria ho hlavne finančné účty, ktorých podiel je 79,21%. Krátkodobé pohľadávky predstavujú 18,99% -ný podiel na obežnom majetku.

Časové rozlíšenie stúplo oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu o 8,- EUR.

PASÍVA

Vlastné imanie je tvorené základným imaním, výsledkom hospodárenia minulých rokov a výsledkom hospodárenia bežného účtovného obdobia. V bežnom účtovnom období spoločnosť dosiahla kladný hospodársky výsledok.

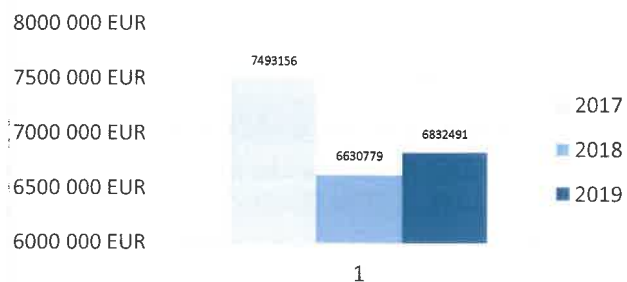
Vlastné imanie sa zvýšilo o 84 379,- EUR t. j. o 26,08%.

Cudzie zdroje predstavujú hlavne krátkodobé a dlhodobé záväzky. Sú to najmä záväzky z obchodného styku, daňové záväzky a záväzky voči spoločníkom.

Podiel cudzích zdrojov na celkových pasívach je 97,73%. Oproti predchádzajúcemu obdobiu sa cudzie zdroje zvýšili o 17 700,- EUR

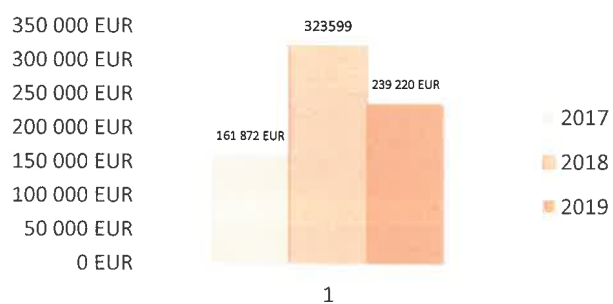
AKTÍVA

Dlhodobý hmotný majetok

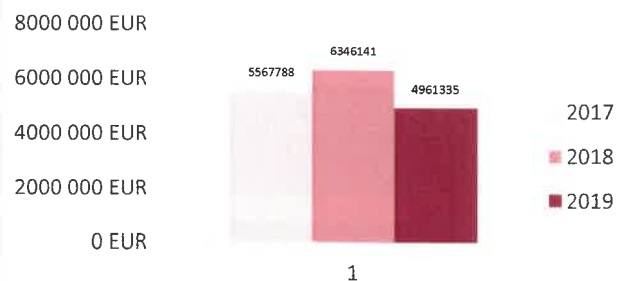


PASÍVA

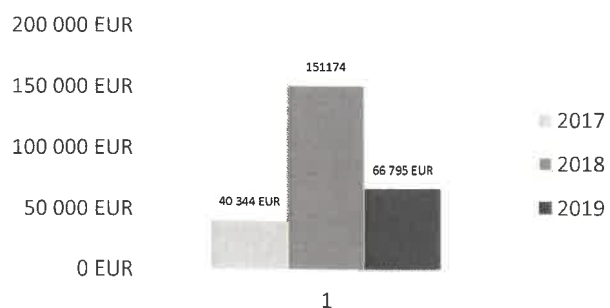
Vlastné imanie



Dlhodobé záväzky



HV bežného účt. obdobia



VÝKAZ ZISKOV A STRÁT 31.12.2019

Ukazovateľ	2017	2018	2019
Čistý obrat	491 941 EUR	9 277 915 EUR	8 883 473 EUR
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	9 941 238 EUR	13 678 624 EUR	14 775 828 EUR
Tržby z predaja tovaru			1 210 EUR
Tržby z predaja služieb	491 941 EUR	625 305 EUR	561 723 EUR
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob		3 745 EUR	356 EUR
Aktivácia	4 049 760 EUR	4 393 716 EUR	5 888 824 EUR
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	5 295 568 EUR	8 652 611 EUR	8 320 541 EUR
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	103 969 EUR	3 247 EUR	3 174 EUR
Náklady na hospodársku činnosť spolu	9 818 249 EUR	13 477 355 EUR	14 686 246 EUR
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru			1 184 EUR
Spotreba materiálu, energie, ostatných neskladovateľných dodávok	350 586 EUR	351 822 EUR	286 060 EUR
Služby	4 264 308 EUR	5 002 116 EUR	6 461 609 EUR
Osobné náklady	619 531 EUR	1 600 661 EUR	2 164 419 EUR
Mzdové náklady	428 907 EUR	1 327 511 EUR	1 827 584 EUR
Náklady na sociálne poistenie	177 354 EUR	256 235 EUR	319 513 EUR
Sociálne náklady	13 270 EUR	16 915 EUR	17 322 EUR
Dane a poplatky	15 106 EUR	15 196 EUR	14 770 EUR
Odpisy a oprav. položky k DNM a DHM	95 308 EUR	67 650 EUR	72 466 EUR
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	95 308 EUR	67 650 EUR	72 466 EUR
Zostatková cena predaného dlhodob. majetku a pred. materiálu	4 438 371 EUR	6 404 199 EUR	5 659 277 EUR
Opravné položky k pohľadávkam	8 230 EUR		
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26 809 EUR	35 711 EUR	26 461 EUR
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	122 989 EUR	201 269 EUR	89 582 EUR
Pridaná hodnota	-73 193 EUR	-331 172 EUR	-296 740 EUR
Výnosy z finančnej činnosti spolu	116 EUR		
Výnosové úroky	116 EUR		
Náklady na finančnú činnosť	2 368 EUR	3 519 EUR	1 859 EUR
Nákladové úroky		1 603 EUR	
Ostatné nákladové úroky		1 603 EUR	
Kurzové straty	5 EUR		
Ostatné náklady na finančnú činnosť	2 363 EUR	1 916 EUR	1 859 EUR
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-2 252 EUR	-3 519 EUR	-1 859 EUR
Výsledok za účtovné obdobie pred zdanením	120 737 EUR	197 750 EUR	87 723 EUR
Daň z príjmov	80 393 EUR	46 576 EUR	20 928 EUR
Daň z príjmov splatná	77 063 EUR	34 848 EUR	20 578 EUR
Daň z príjmov odložená	3 330 EUR	11 728 EUR	350 EUR
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	40 344 EUR	151 174 EUR	66 795 EUR

Výnosy spoločnosti tvorí hlavne predaj služieb 3,80%, predaj dlhodobého majetku 56,31% a aktivácia investícií 39,85%. Prevažujúcim nákladom spoločnosti sú nakúpené služby a predaj dlhodobého majetku. Nákup služieb sa oproti minulému roku zvýšil o 1 459 493,-EUR

čo je zvýšenie o 29,18%. Služby majú 44% podiel na nákladoch na hospodársku činnosť a predaj dlhodobého majetku 38,53% podiel.

Spoločnosť vykázala k 31.12.2019 v riadnej účtovnej závierke účtovný výsledok hospodárenia - **zisk vo výške 66 794,68 EUR.**

5. Návrh na rozdelenie zisku

Spoločnosť za účtovný rok 2019 vykázala zisk vo výške **66 794,68 EUR**.

Zisk k rozdeleniu za rok 2019: 66 794,68 EUR

Konatelia:

Ing. Miloš Kedrovič	(podiel 40 %)	26 717,87 EUR
Ing. Gabriela Kedrovičová	(podiel 40 %)	26 717,87 EUR

tichý spoločník:	(podiel 20 %)	13 358,94 EUR
------------------	---------------	---------------

V Bratislave, dňa 15.07.2020



Ing. Gabriela Kedrovičová
konateľ



Ing. Miloš Kedrovič
konateľ