



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 2020

Predkladateľ : Ing. Miloš Kedrovič, konateľ spoločnosti

Bratislava, jún 2021

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 2020
 - 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 31.12.2020
 - Výkaz ziskov a strát k 31.12.2020
 - Návrh na rozdelenie zisku
5. Správa audítora

1. Informácie o spoločnosti

Obchodné meno	VODOTIKA-MG, spol. s r. o.
Sídlo spoločnosti	Bosákova 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 konateľ'ov spoločnosti

3.1 Príhovor konateľ'ov spoločnosti

Konatelia spoločnosti s ručením obmedzeným VODOTIKA-MG predkladajú výročnú správu za rok 2020, v ktorej sú zhodnotené výsledky jej hospodárenia v čase novej situácie spôsobenej pandémiou COVID-19 na Slovensku a v okolitých krajinách. Táto výročná správa hodnotí dvadsiaty druhý rok pôsobenia spoločnosti VODOTIKA-MG, spol. s r. o. na slovenskom trhu v oblasti stavebníctva.

V roku 2020 bola na Slovensku vyhlásená mimoriadna situácia v súvislosti s pandémiou COVID-19 a platil núdzový stav. Pre našu spoločnosť „Koronakríza“ mala negatívny dopad v súvislosti s prerušením výstavby na základe rozhodnutia vedenia spoločnosti z dôvodu obavy neschopnosti financovania výstavby zo strany klientov. Naše ostatné činnosti neboli výrazne obmedzené ani prerušené rozhodnutiami vlády týkajúcimi sa pandémie COVID-19.

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. Našou prioritou nie je len výstavba polyfunkčných domov ale aj ich údržba, čo vykonávame ako správca objektov.

3.2 Činnosť v roku 2020

V roku 2020 sa pokračovalo vo výstavbe Polyfunkčného komplexu Bosákova ulica, IV. etapa sekcia C, ktorú spoločnosť plánuje kolaudovať koncom roka 2021. Výstavba Polyfunkčného domu VODOTIKA bola zahájená hneď na začiatku roka 2020 s prerušením z dôvodu vzniku pandémie COVID-19, od 02/2021 sa znova pokračuje v plnení nového harmonogramu stavebných prác so snahou ukončenia a skolaudovania stavby na jeseň 2023.

V roku 2020 sme požiadali o vydanie záväzného stanoviska Magistrát hlavného mesta SR Bratislava k dokumentácii pre územné rozhodnutie stavby Polyfunkčný dom Bosákova, VII. etapa. Predpokladáme, že v roku 2021 záväzné stanovisko Magistrát hl. mesta SR Bratislava vydá a môžeme pokračovať v príprave novej investície v lokalite Bosákova ulica.

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, 9. Celkovo spravuje 1900 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. Počas výstavby je stavebný odpad odvážaný certifikovanou spoločnosťou na likvidáciu odpadu.

3.4 Organizačné zložky

V roku 2021 konatelia spoločnosti neplánujú investovať do akcií či obchodných podielov. Spoločnosť nemá obchodné zastúpenie v zahraničí. V priebehu roku 2020 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 2020 spoločnosť kúpila dve unimobunky ako priestor pre pracovníkov na našich stavbách. Jedna slúži ako sklad a druhá pre potreby pracovníkov (šatňa).

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 31.12.2020 spoločnosť zamestnávala 15 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 čase pandémie COVID-19 sme zamestnancom zabezpečili ochranné prostriedky (ochranné rúška, respirátory) na ochranu zdravia pred nákazou na pracovisku. V roku 2020 spoločnosť vytvorila sociálny fond vo výške 1 543,75 EUR. Zo sociálneho fondu poskytujeme príspevok na stravovanie zamestnancom.

3.8 Mimoriadna situácia v dôsledku ochorenia COVID-19

V čase predkladania výročnej správy v Slovenskej republike ešte stále trvá 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. 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 pandemiou a vyhlásenou mimoriadnou situáciou na Slovensku, výstavbu sme obnovili v 02/2021 a pokračujeme v nej podľa nového harmonogramu stavebných prác, termín ukončenia stavby jeseň 2023 zatiaľ predpokladáme, že nebude ohrozený. Odhad strát, ktoré spôsobilo prerušenie výstavby je cca 700 000,- EUR.

Nepredpokladáme, že opatrenia vydávané 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 31.12.2020 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 pandemiou COVID-19 budeme môcť aj o rok konštatovať podobné výsledky ako v účtovnom roku 2020.

4. Ekonomické výsledky

SÚVAHA k 31.12.2020 (v celých eurách)

	Ukazovateľ	2018	2019	2020
	AKTÍVA CELKOM	10 753 354 EUR	10 688 734 EUR	12 672 782 EUR
A.	Neobežný majetok	6 630 779 EUR	6 832 491 EUR	10 139 847 EUR
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	6 630 779 EUR	6 832 491 EUR	10 139 847 EUR
A.III.	Dlhodobý finančný majetok			
B.	Obežný majetok	4 117 879 EUR	3 851 539 EUR	2 528 229 EUR
B.I.	Zásoby	80 263 EUR	69 400 EUR	82 640 EUR
B.II.	Dlhodobé pohľadávky		0 EUR	0 EUR
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	439 946 EUR	731 455 EUR	480 524 EUR
B.IV.	Finančné účty	3 597 670 EUR	3 050 684 EUR	1 965 065 EUR
C.	Časové rozlíšenie	4 696 EUR	4 704 EUR	4 706 EUR
	Ukazovateľ	2018	2019	2020
	PASÍVA CELKOM	10 753 354 EUR	10 688 734 EUR	12 672 782 EUR
A.	Vlastné imanie	323 599 EUR	239 220 EUR	222 114 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	165 122 EUR	165 122 EUR	165 122 EUR
A.VIII.	Výsledok hospod. za účtovné obdobie po zdanení	151 174 EUR	66 795 EUR	49 689 EUR
B.	Závazky	10 428 591 EUR	10 446 291 EUR	12 450 389 EUR
B.I.	Dlhodobé záväzky	6 346 141 EUR	4 961 335 EUR	7 736 298 EUR
B.II.	Dlhodobé rezervy	99 221 EUR	89 113 EUR	80 941 EUR
B.IV.	Krátkodobé záväzky	3 932 493 EUR	5 095 215 EUR	4 555 871 EUR
B.V.	Krátkodobé rezervy	50 736 EUR	300 628 EUR	77 279 EUR
B.V.	Bankové úvery			
C.	Časové rozlíšenie	1 164 EUR	3 223 EUR	279 EUR

AKTÍVA

Aktíva sa zvýšili oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu o 1 984 048,- EUR t.j. o 18,56%.

Neobežný majetok je tvorený len dlhodobým hmotným majetkom . Jeho podiel na celkových aktívach je 80,01%.

Jeho hodnota sa zvýšila o 48,41%.

Obežný majetok sa podieľa na celkových aktívach vo výške 19,95%.Tvoria ho hlavne finančné účty, ktorých podiel

je 77,72%. Krátkodobé pohľadávky predstavujú 19,01% -ný podiel na obežnom majetku.

Časové rozlíšenie stúplo oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu o 2,- EUR.

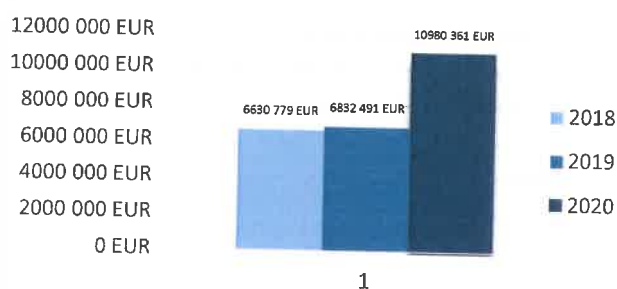
PASÍVA

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 znížilo o 17 106,- EUR t. j. o 7,15%.

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 98,25%. Oproti predchádzajúcemu obdobiu sa cudzie zdroje zvýšili o 2 004 098,- EUR

AKTÍVA

Dlhodobý hmotný majetok



Krátkodobé pohľadávky

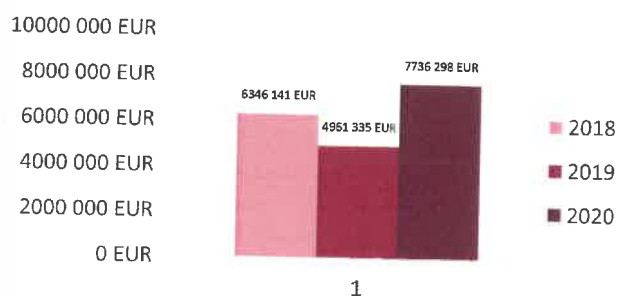


PASÍVA

Vlastné imanie



Dlhodobé záväzky

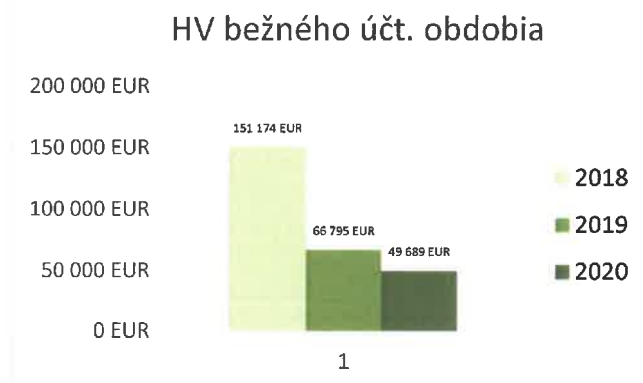


Ukazovateľ	2018	2019	2020
Čistý obrat	9 277 915 EUR	8 883 473 EUR	656 695 EUR
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	13 678 624 EUR	14 775 828 EUR	5 906 719 EUR
Tržby z predaja tovaru		1 210 EUR	2 791 EUR
Tržby z predaja služieb	625 305 EUR	561 723 EUR	656 695 EUR
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	3 745 EUR	356 EUR	1 097 EUR
Aktivácia	4 393 716 EUR	5 888 824 EUR	4 156 892 EUR
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	8 652 611 EUR	8 320 541 EUR	1 080 063 EUR
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	3 247 EUR	3 174 EUR	9 181 EUR
Náklady na hospodársku činnosť spolu	13 477 355 EUR	14 686 246 EUR	5 789 354 EUR
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru		1 184 EUR	2 599 EUR
Spotreba materiálu, energie, ostatných neskladovateľných dodávok	351 822 EUR	286 060 EUR	353 850 EUR
Služby	5 002 116 EUR	6 461 609 EUR	4 138 432 EUR
Osobné náklady	1 600 661 EUR	2 164 419 EUR	375 548 EUR
Mzdové náklady	1 327 511 EUR	1 827 584 EUR	263 946 EUR
Náklady na sociálne poistenie	256 235 EUR	319 513 EUR	98 862 EUR
Sociálne náklady	16 915 EUR	17 322 EUR	12 740 EUR
Dane a poplatky	15 196 EUR	14 770 EUR	31 034 EUR
Odpisy a oprav. položky k DNM a DHM	67 650 EUR	72 466 EUR	139 592 EUR
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	67 650 EUR	72 466 EUR	139 592 EUR
Zostatková cena predaného dlhodob. majetku a pred. materiálu	6 404 199 EUR	5 659 277 EUR	721 803 EUR
Opravné položky k pohľadávkam			
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	35 711 EUR	26 461 EUR	26 496 EUR
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	201 269 EUR	89 582 EUR	117 365 EUR
Pridaná hodnota	-331 172 EUR	-296 740 EUR	322 594 EUR
Výnosy z finančnej činnosti spolu			
Výnosové úroky			
Náklady na finančnú činnosť	3 519 EUR	1 859 EUR	51 375 EUR
Nákladové úroky	1 603 EUR		49 495 EUR
Ostatné nákladové úroky	1 603 EUR		1 880 EUR
Kurzové straty			
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 916 EUR	1 859 EUR	
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-3 519 EUR	-1 859 EUR	-51 375 EUR
Výsledok za účtovné obdobie pred zdanením	197 750 EUR	87 723 EUR	65 990 EUR
Daň z príjmov	46 576 EUR	20 928 EUR	16 301 EUR
Daň z príjmov splatná	34 848 EUR	20 578 EUR	11 325 EUR
Daň z príjmov odložená	11 728 EUR	350 EUR	4 976 EUR
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	151 174 EUR	66 795 EUR	49 689 EUR

Výnosy spoločnosti tvorí hlavne predaj služieb 11,12%, predaj dlhodobého majetku 18,29% a aktivácia investícií 70,38%.

Prevažujúcim nákladom spoločnosti sú nakúpené služby a predaj dlhodobého majetku. Nákup služieb sa oproti minulému roku znížil o 2 323 177,- EUR čo je zníženie o 35,95%. Služby majú 71,48% podiel na nákladoch na hospodársku činnosť a predaj dlhodobého majetku 12,47% podiel.

Spoločnosť vykázala k 31.12.2020 v riadnej účtovnej závierke účtovný výsledok hospodárenia - **zisk vo výške 49 689,19 EUR.**



Návrh na rozdelenie zisku

Spoločnosť za účtovný rok 2020 vykázala zisk vo výške **49 689,19 EUR**.

Zisk k rozdeleniu za rok 2020: 49 689,19 EUR

Konatelia:

Ing. Miloš Kedrovič	(podiel 40 %)	19 875,68 EUR
Ing. Gabriela Kedrovičová	(podiel 40 %)	19 875,68 EUR

Tichý spoločník:	(podiel 20 %)	9 937,83 EUR
-------------------------	---------------	--------------

V Bratislave, dňa 15.06.2021

Ing. Gabriela Kedrovičová
konateľ

Ing. Miloš Kedrovič
konateľ