

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.

sídlo: Priekopnícka 19, 821 06 Bratislava

IČO: 35 815 353

zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.,

oddiel: S r o, vložka č. : 24429/B

Výročná správa

za rok 2019

Bratislava, máj 2020

OBSAH

1. Úvod
2. Informácia o činnosti obchodnej spoločnosti
3. Zhodnotenie vývoja hospodárenia činnosti, majetku a záväzkov spoločnosti
4. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
5. Celkové zhodnotenie činnosti a predpokladaný vývoj spoločnosti
6. Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
7. Informácia o obstaraní obchodných podielov a akcií
8. Informácia o organizačných zložkách v zahraničí
9. Návrh na zúčtovanie hospodárskeho výsledku +zisku

1. Úvod

Výročná správa o hospodárení spoločnosti Bytového podniku Podunajské Biskupice, s.r.o. (ďalej v texte BP PB) je vypracovaná na základe účtovnej závierky za rok 2019 a predstavuje prehľad o pracovných aktivitách spoločnosti.

V súlade s právnymi normami obsahuje informácie najmä v zmysle Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z..

2. Informácia o činnosti obchodnej spoločnosti

2.1. Vývoj činnosti obchodnej spoločnosti

BP PB, s. r. o. vznikol ako jeden z právnych nástupcov na základe spoločného rozhodnutia zastupiteľstiev MČB Vrakuňa a MČB Podunajské Biskupice o zrušení obecného Bytového podniku Podunajské Biskupice Vrakuňa k 30.6.2001 bez likvidácie.

BP PB, s.r.o. bol založený jediným spoločníkom MČB PB zakladateľskou listinou spísanou formou notárskej zápisnice N 474/2001, Nz 466/2001 dňa 6.6.2001 v zmysle §§ 56-75, § 105 a nasledujúcich zákona 513/91 Zb. v znení neskorších predpisov. Pôsobí v nej päťčlenná dozorná rada schválená miestnym zastupiteľstvom. Štatutárnym organom je konateľka spoločnosti menovaná na základe výberového konania.

Spoločnosť BP PB, s. r. o. je v zmysle Zákona č. 246/2015 Z. z. o správcov bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zapísaná v zozname správcov bytových domov na základe získanej licencie o odbornej spôsobilosti a predpísaných zákonných podmienok.

V roku 2019 BP PB s. r. o. spravoval a poskytoval služby užívateľom v 65-tich domových objektoch s 2 953 bytmi z toho 2 838 vo vlastníctve fyzických osôb, 19 obecných bytov, 96 nájomných bytov pričom 73 bytov je vo vlastníctve MČB PB a 23 bytov vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy; 163 nebytových a 53 spoločných priestorov, z toho 98 priestorov je na podnikanie a 118 s rôznym využitím účelu vrátane garáží.

Sídlo spoločnosti Bytového podniku Podunajské Biskupice s.r.o. je na Priekopníckej ul. č. 19, 821 06 Bratislava.

2.2. Základná charakteristika právneho subjektu

Bytový podnik PB s.r.o. ako právny subjekt je účelovo založená spoločnosť MČB PB predovšetkým na spravovanie bytového a domového fondu vo vlastníctve

fyzických a právnických osôb s poskytovaním služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov.

V priebehu roku 2019 vykonával hospodársku činnosť podnikateľského zámeru zriaďovateľa v rámci činnosti zapísaných v obchodnom registri.

Výkon činností súvisiacich s predmetom podnikania je nasledovný:

- správa budov
- prenájom nebytových priestorov spojený s doplnkovými službami
- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/, alebo na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/,
- výsadba a údržba zelene,
- upratovacie a čistiace práce /okrem deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie/,
- sprostredkovateľská činnosť,
- výroba tepla, rozvod tepla,
- poskytovanie ubytovacej služby
- správa bytového a nebytového fondu
- údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností

2.3. Ekonomický princíp hospodárenia spoločnosti

V priebehu roka 2019 sa hospodárenie spoločnosti odvíjalo z výkonov činností odzrkadľujúc potreby a príjmy súvisiace s predmetom podnikania, ich zúčtovaním v predpísaných účtovných operáciách vrátane výsledkov z inventarizácie majetku spoločnosti v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.

Účtovná evidencia nákladov a výnosov sa vykonáva a ekonomicky vyhodnocuje za dve strediská a to správu bytového a domového fondu /SB a DF/ a správu ubytovne /SU/. Metodika ekonomického vývoja hospodárenia spoločnosti pozostáva s uplatňovaním cien, kalkulácii a odvodov daní v zmysle platnej ekonomickej legislatívy.

V zmysle Zákona č. 182/93 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa za jednotlivé bytové domy zabezpečuje individuálna evidencia hospodárenia mimo účtovníctva BP PB, s.r.o.. Prostredníctvom jednoduchého účtovníctva a pohybom na bankovom účte príslušného domu sa sleduje ich samostatné hospodárenie t.j. náklady, výnosy domu teda finančné pohyby vo fonde opráv a fonde prevádzky služieb. Bytový podnik PB s.r.o. ako správca tým zabezpečuje prehľadnú evidenciu hospodárenia s finančnými prostriedkami vlastníkov v jednotlivých domoch oddelene od hospodárenia spoločnosti.

Bytový podnik PB s. r. o. v zmysle § 6 ods. 3 a §§ 29, 30 zákona č 431/2002 Z. z. o účtovníctve zabezpečil vykonanie inventarizácie k 31. 12. 2019 vlastného aj cudzieho majetku vrátane stavu finančných prostriedkov na bankových účtoch vlastníkov v jednotlivých domoch samostatnou inventarizačnou komisiou.

V nadväznosti na inventarizačné výsledky si správca plní ďalej svoju zákonnú povinnosť vypracovaním a doručením písomnej správy o hospodárení domu

vlastníkom bytov a nebytových priestorov v termíne do 31. mája za predchádzajúci rok. Správa o činnosti a hospodárení domu obsahuje najmä informácie o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí a zariadení domu, návrhu ročného plánu opráv a údržby pre budúce obdobie, ako aj iné významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu.

Hospodárenie Bytového podniku Podunajské Biskupice, s.r.o. bolo uzavreté k 31. 12. 2019 účtovou závierkou a vyhodnotené v príslušnom zákonom predpísanom výkazníctve.

Účtovná závierka bola overená audítorm a kópia výroku tvorí prílohu výročnej správy.

3. Zhodnotenie vývoja hospodárenia činnosti, majetku a záväzkov spoločnosti.

3. 1. Ekonomické zhodnotenie vývoja majetku

Na základe účtovného výkazníctva majetok spoločnosti k 31.12.2019 predstavoval výšku v aktívach 1 908 612 €.

Obežný majetok vo výške 1 623 138 € pozostáva predovšetkým z finančného majetku v celkovej hodnote 1 540 695 €, krátkodobých pohľadávok 82 338 €, dlhodobé pohľadávky boli vysporiadané ich zostatok je nulový, zásoby 105 €.

Neobežný majetok v celkovej hodnote 284 246 € zahrňuje pozemky, stavby, stroje, prístroje, zariadenia, motorové vozidlá.

V rámci neobežných aktív vplyv na vykazovanú skutočnosť spôsobili nasledovné položky:

a/ pozemky – v roku 2019 je vykázaný stav v hodnote 5 363 € oproti minuloročnému zostatku bez zmeny.

b/ stavby – hodnota majetku stavieb sa znížila o ročné odpisy zúčtované v zmysle zákona o účtovníctve vo výške 16 272 €. Zostatková hodnota stavieb spoločnosti k 31. 12. 2019 predstavuje celkom 260 673 €.

c/ stroje, prístroje a zariadenia – ako samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných veci nezaznamenali v roku 2019 zmenu, a zostatková hodnota hnutelného majetku spoločnosti je k 31. 12. 2019 v zostatkovej hodnote 18 210 €.

Ostatné aktíva vo výške 1 228 € pozostávajú z časového rozlíšenia nákladov budúcich období.

Štruktúra pasív spoločnosti t.j. vlastného imania a cudzích zdrojov je v plnení jednotlivých ekonomických ukazovateľoch nasledovná :

Vlastné imanie spoločnosti k 31.12.2019 je vykázané v plnení vo výške 1 819 535 € a predstavuje opodstatnenú analýzu v nasledovnej ekonomickej štruktúre:

Základné imanie 6 639 € predstavuje vklad jediného spoločníka t.j. MČB PB, ostatné fondy zo ziskov 26 868 €, zákonný rezervný fond je v nezmenenej výške 1 328 €.

Z kapitálových fondoch v rámci vlastného imania najväčšiu položku tvoria vo výške 1 698 622 € ostatné kapitálové fondy ako vlastný zdroj majetku.

Cudzie zdroje v rámci pasív predstavujú výšku 72 207 €, z toho zahŕňajú krátkodobé záväzky spoločnosti vo výške 54 642 € pozostávajúce z obchodného styku a zákonných mzdových odvodov za zamestnancov vrátane výplaty miezd, krátkodobé rezervy na budúce výdaje tvoria výšku 3 639 €.

V rámci dlhodobých záväzkov vo výške 7 762 € tvoria skupinu položky pozostávajúce z odloženej daňovej povinnosti a zúčtovaný záväzok z oblasti DHM ako predpísaná rezerva rozdielu daňových a účtovných odpisov, ktorá je charakterom nedaňového výdavku. Uvedené povinnosti vyplývajú pre podnikateľské spoločnosti podliehajúce účtovnému auditu v zmysle Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a Opatrenia MF SR č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva. Záväzok voči zamestnancom zo sociálneho fondu tvorí výšku 6 164 €.

Hore uvedené ekonomické zhodnotenie je rozsahom štruktúry pasív v oblasti vlastného imania a cudzích zdrojov spoločnosti principiálne bez výraznejších vplyvov, ktoré by spôsobili ich zmenu. Z priebežne ročných hodnotení výnimku tvorí hospodársky výsledok spoločnosti, ktorý dosahuje za posledné roky ziskové hospodárenia, v hodnotiacom roku to bol zisk vo výške 24 549 €.

3. 2. Ekonomické zhodnotenie hospodárskeho výsledku

3. 2. 1. Bytový podnik – spoločnosť celkom

Za hodnotené obdobie spoločnosť dosiahla hospodársky výsledok zisk +24 549 € v podmienkach plnenia úsporných nákladov v objeme 256 407 € s prekročením tržieb s dosiahnutou skutočnosťou vo finančnej čiastke 280 956€.

Dosiahnuté úsporné plnenie skutočnosti pozostáva výraznejšie v plnení nákladov médií najmä plynu o 538€ vplyvom priaznivých klimatických podmienok a zmluvne dojednaných výhodných podmienok s nižšou cenovou sadzbou.

Značná úspora bola dosiahnutá v položke drobný majetok, nakoľko už v predchádzajúcom roku bola spoločnosť dovybavovaná novými zariadeniami výpočtovej techniky vo výške temer 3 400€.

V položke služby sme zaznamenali nárast nákladov o cca 3 400€, pozostávajú z opravy strechy na Kovovej ul. 6 vo výške 1 183€ , oprave auta vo výške 1 200€ a tiež sa mierne zvýšila položka – servis výpočtovej techniky vo výške 650€. Veľká úspora bola dosiahnutá v položke osobných nákladov, spolu 15 102€, z toho mzdové náklady úspora 10 891€ zákonné sociálne poistenie vo výške 4 006€.

V plnení nákladov spoločnosť zaznamenala úsporu v splatnej dani z úrokov vo výške 1 891 € v zmysle ustanovenia § 43 odst. 6 a 7 Zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov vyplýva pre daňovníka povinnosť odvodov ak ide o úroky z peňažných prostriedkov na podnikateľských účtoch. Dôvodom zníženia dane z úrokov bola samotná výška úrokov v sledovanom roku.

Splatná daň z príjmov predstavuje sumu 6 339,84 €, čo je nárast oproti predchádzajúcemu obdobiu vo výške 3 906€. Predmetná daň vyplynula z rozdielu výnosov a nákladov v sledovanom období, upravená podľa §§19-21 zákona č. 595/2003 o Dani z príjmov o pripočítateľné a odpočítateľné položky ovplyvňujúce základ dane. Zároveň bola od daňovej povinnosti účtovnej jednotky odpočítaná daňová licencia uhradená účtovnou jednotkou za účtovné obdobie roku 2016 vo výške 960€.

Odložená daň z príjmov bola zaznamenaná vo výške 480 €. Plnenie skutočností spočívalo z oblasti DHM a pozostávalo zo zúčtovania rozdielu daňových a účtovných odpisov. Plnenie vyplýva v zmysle Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a Opatrenia MF SR č. 23054/2002-92.

Vo výnosových tržbách boli hospodárske výsledky spoločnosti oproti plánovanému podnikateľskému zámeru splnené a to vo výške 280 956 € .

Tržby za spoločnosť sa celkom dosiahli v podmienkach prekročeného plnenia skoro vo všetkých položkách najmä v tržbách:

- za výkon správy pri dosiahnutej skutočnosti 218 612 € čím je plnenie oproti zámeru prekročené o 2 066 € a odzrkadľuje pozitívny dôsledok zmluvného plnenia s priebežnými opatreniami
- za prenájom technologických zariadení tepla je skutočnosť v súlade so zmluvným vzťahom vrátane dodatkového nájomného 5 126 €
- za plnenia v ostatných výnosoch prekročenie až o 3 700 € - išlo hlavne o poistné plnenie za opravy motorového vozidla a inventarizačné rozdiely inkasa a záväzkov Bodrocká, Uzbecká.

Finančné výnosy v celkovej dosiahnutej výške 4 113 € predstavujú bankové úroky na termínovaných účtoch spoločnosti v bankových inštitúciách.

V predchádzajúcich rokoch produkty na zhodnocovanie finančných prostriedkov na bankovom trhu celoplošne zaznamenali prudký pokles úrokových sadzieb, ktorý pretrvával aj v hodnotiacom roku pričom bežná ročná úroková sadzba na termínovanom účte sa znehodnotila poklesom na hodnotu 0,10%.

Stredisko ubytovňa zaznamenalo v dosiahnutej skutočnosti za ubytovanie nižší finančný objem vo výške 33 308€. Dosiahnuté a hodnotené tržby za užívanie ubytovacích kapacít nedosiahli svoju plánovanú úroveň o 3 392 € dôvodom bola

uplatnená regulácia nájomného za užívanie ubytovacích priestorov sociálne slabším prijímateľom služby.

Na základe hore uvedeného zhodnotenia celkových ročných výrazných úspor nákladov o 8 167 € a celkový pokles tržieb o 7 939 € spoločnosť dosiahla za rok 2019 zisk vo výške +24 549,45 €, pozostávajúceho zo ziskového hospodárenia obidvoch stredísk t. j. SB a DF +21 258,20 € a strediska Ubytovne +3 291,25€.

3. 2. 2. Správa bytového a domového fondu

V stredisku správa bytového a domového fondu ziskové hospodárenie spočívalo v úsporných plneniach nákladov so skutočnosťou 226 390 € a v úrovni výnosov so skutočnosťou 247 648 €.

3. 2. 3. Stredisko ubytovne

Stredisko ubytovne dosiahlo ziskové hospodárenie vo výške +3 291 € pri plnení celkových nákladov vo výške 30 017 € .

Skutočné plnenie v tržbách za ubytovanie bolo vo výške 33 308 € .

4. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia.

Po skončení predošlého účtovného obdobia, tzn. po 31.12.2019 nenastali udalosti osobitného významu, ktoré by mali významný vplyv na dosiahnutú skutočnosť, boli predmetom zmeny účtovníctva a vyžiadali by si zostaviť dodatočné daňové priznanie.

5. Celkové zhodnotenie činnosti a predpokladaný vývoj spoločnosti.

V zmysle zákonných povinností je potrebné záverom zhodnotenia hospodárskych výsledkov spoločnosti zaujať stanovisko k celkovému dopadu plnenia podnikateľského zámeru za rok 2019 a predpokladanému vývoji spoločnosti.

Podnikateľský zámer spoločnosti bol zostavený v podmienkach hospodárenia dvoch stredísk a to SB a DF a strediska ubytovne.

Účtovanie skutočností sa sledovalo v zmysle schváleného účtovného rozvrhu samostatne za jednotlivé náklady a výnosy s hospodárskym výsledkom príslušného strediska.

Plánovaný zámer u oboch stredísk spočíval v ekonomickej rovnováhe t. j. ročné plánované náklady na výkon činnosti boli navrhnuté krytím ročných výnosov s vyrovnaným výsledkom hospodárenia.

V stredisku SB a DF boli navrhnuté ako východisková základňa pre plán v roku 2019 skutočne dosiahnuté a zhodnotené náklady a výnosy z predchádzajúceho roku. Zároveň boli zohľadnené náklady a výnosy, ktoré súviseli s očakávanou zmenou z prevádzkovej činností, cenových vplyvov a zákonnej legislatívy.

V priebehu roka hodnotenie skutočností v nákladoch ukázalo prevažne úsporne plnenia v porovnaní s plánom podnikateľského zámeru a s predchádzajúcimi rokmi, zvýšené čerpanie položiek niektorých nákladových položiek napr. v spotrebe materiálu, odvodoch zákonného sociálneho poistenia, splatnej dani z úrokov a najmä neplánovanej zákonnej splatnej dane z príjmov nemalo negatívny vplyv na hospodársky výsledok, nakoľko sa dosiahli výrazne úspory najmä v nákladových službách, médií, odpisoch majetku, finančných nákladoch a niektorých zákonných odvodoch .

Je potrebné zdôrazniť, že v predchádzajúcich rokoch produkty na zhodnocovanie finančných prostriedkov na bankovom trhu celoplošne zaznamenali prudký pokles úrokových sadzieb, ktorý pretrvával aj v hodnotiacom roku 2019, pričom bežná ročná úroková sadzba na termínovanom účte sa znehodnotila poklesom z priemernej 1,8% na 0,10%. V roku 2019 negatívny dopad pretrvával .

V priebehu roka spoločnosť venovala zvýšenú pozornosť hodnoteniu priebežných výsledkov hospodárenia a podľa potreby sa prijímali opatrenia. Na základe ich výsledkov sa dosiahla značná efektívna úspora v nákladoch a zároveň v podmienkach s výrazným prekročením tržieb sa potvrdil opäť zisk vo výške 24 549 € .

Hospodárenie v stredisku ubytovne pozostávalo so spravovania nehnuteľnosti a zabezpečovaním prevádzky so službami pre ubytovaných nájomníkov na základe zmluvného vzťahu a je potrebné uviesť, že ubytovanie má sociálny charakter.

Nájomné za ubytovanie je regulované a z uvedeného dôvodu je snahou spoločnosti v podnikateľskom zámere optimalizovať náklady tak aby straty z nájmu boli čo najnižšie.

V roku 2019 vznikli značné úsporné náklady najmä v spotrebe elektrickej energii, plynu, studenej vody a účtovných odpisoch za investičný majetok.

Tým sa vytvorila veľmi dobrá základňa v úspore plánovaných nákladov a pri miernom neplnení tržieb z nájmného sa zabezpečilo ziskové hospodárenie vo výške + 3 291 €.

Dosiahnutý síce priaznivý hospodársky výsledok je tentokrát pozitívnym prínosom avšak jeho sociálne postavenie zamedzuje úsilie v budúcnosti dosiahnutie vyššej ekonomickej efektívnosti, nakoľko jeho vplyv uplatňovaním regulácie nájmného je mimo dosahu podnikateľskej spoločnosti.

Prioritou v hospodárení spoločnosti aj v roku 2019 bola optimalizácia nákladov s možnosťou prekročenia tržieb a tak zabezpečenie vyrovnaného prípadne mierne ziskového hospodárenia spoločnosti bez negatívneho dopadu na poskytované služby.

Ročné zhodnotenie ekonomických výsledkov bolo priaznivé tak v stredisku SB a DF ako aj ubytovne, dosiahol sa zisk spoločnosti v celkovej výške +24 549 € t. j. najvyšší za posledné priaznivé ekonomické obdobia.

Podnikateľský zámer pre hospodársky rok 2020 bude spoločnosťou i naďalej orientovaný na pracovné aktivity s cieľom udržať si primerané priaznivé hospodárske výsledky na úrovni posledných úspešných rokov, vytvárať podmienky pre spokojnosť vlastníka spoločnosti, vlastníkov nehnuteľnosti a poskytovať svojim klientom čo najkvalitnejšie služby spojených s bývaním.

6. Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

Spoločnosť nevyňakladala v roku 2019 ani v predchádzajúcich obdobiach náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja ani neplánuje ich vynakladať v budúcich obdobiach, nakoľko nie sú pre jej predmet činnosti relevantné.

7. Informácia o obstaraní obchodných podielov a akcií.

V priebehu roka 2019 spoločnosť neobstarala žiadne obchodné podiely ani akcie.

8. Informácia o organizačných zložkách v zahraničí.

Spoločnosť nemá organizačné zložky v zahraničí.

9. Návrh na zúčtovanie hospodárskeho výsledku zisku.

V zmysle Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve predkladáme návrh na zúčtovanie hospodárskeho výsledku - **účtovného zisku roku 2019 v sume +24 549,45 €** a dotácie sociálneho fondu nasledovne:

Hospodársky výsledok – účtovný zisk roku 2019 vo výške 24 549,45 € zúčtovať na účet nerozdeleného zisku vo výške 22 049,45 € a podiel 2 500 € preúčtovať do sociálneho fondu a použiť pre zamestnancov spoločnosti.

Doplnenie zákonného sociálneho fondu zároveň doplniť z účtu ostatných fondov výškou 4 800 €.