

BARDBYT, s.r.o. Moyzesova 7, 085 01 Bardejov

**Výročná správa o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o.,
o plnení technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta
a prehľad opráv, údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2012**

V Bardejove 17.4.2013

Obsah

- A) Základné údaje o spoločnosti BARDBYT, s.r.o.
- B) Správa o hospodárení s hnutel'ným a nehnuteľným majetkom mesta k 31.12.2012
- C) Hospodárske výsledky spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2012
- D) Stav pohľadávok a záväzkov spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2012
- E) Návrh na rozdelenie zisku
- F) Záver

Prílohy:

Príloha č. 1 – Plnenie technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku

mesta za rok 2012. Prehľad opráv a údržby bytov a nebytových priestorov
za rok 2012.

Príloha č. 2 – Stanovisko Dozornej rady spoločnosti BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, Bardejov

k Výročnej správe o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o. za rok 2012.

A. Základné údaje

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti: BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov
2. IČO: 36 476 633
3. Hlavná činnosť spoločnosti

Spoločnosť vykonávala z predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri tieto

hlavné činnosti: prenájom bytov a nebytových priestorov, investičná činnosť spravovaného majetku, opravy a údržbu bytov a nebytových priestorov, výkon správy- vlastníkov bytov a spoločenstiev bytových domov

4. Spoločníci: Mesto Bardejov, IČO: 00 321 842
5. Štatutárny orgán: Konateľ – Ing. Jaroslav Žák
6. Dozorná rada spoločnosti – Mgr. Ján Mika, Milan Kapec, Ing. Arendáč Ladislav, JUDr. Ján Novotný, PeaDr. Marián Šoth.
7. Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

Účtovná závierka bola vypracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z o účtovníctve a opatrením MF SR č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre podnikateľov. Táto účtovná závierka bola vypracovaná za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky, t.j. vychádza z predpokladu, že spoločnosť bude realizovať svoje aktíva, záväzky a dohody v rámci riadneho chodu svojej činnosti. Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady neboli počas účtovného obdobia menené. Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku – Mesto Bardejov ako dcérska spoločnosť. Konsolidovaná účtovná závierka je uložená na MsÚ Bardejov.

8. Výška základného imania: 6 638,78 € výška vkladu: 6638,78 €. Rozsah splatenia: 6 638,78 €.
9. Štruktúra spoločníkov spoločnosti BARDBYT, s.r.o.

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	C	d	e
Mesto Bardejov	6639	100	100	0

10. Prehľad zmien 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	6 639	0	0	0	6 639
Zákonný rezerv. fond	13 223	1 730	0	0	14 953
Štatutárne fondy a ostatné fondy	12 616	0	0	0	12 616
Nerozdelený zisk minulých rokov	153 337	0	0	0	153 337
VH bežného účtovného obdobia	34 606	55 074	34 606	0	55 074

B. Správa o hospodárení s hnutel'ným a nehnuteľným majetkom Mesta Bardejov

1. Stav spravovaného majetku

Stav majetku	k 1.1.2012	14 425 311,59 €
prírastky v roku 2012		1 015 712,79 €
úbytky v roku 2012		146 631,15 €
Stav majetku	k 31.12.2012	15 294 393,23 €

Suma 15 294 393,23 € pozostáva : softvér 2 431,65 €, byty a nebytové priestory 14 960 683,29 €, samostatné hnutel'né veci 305 506,53 €, dopravné prostriedky 25 771,76 €. Spoločnosť BARDBYT, s.r.o. má majetok prenechaný do užívania. Vlastníkom majetku je Mesto Bardejov. Majetok prenechaný do užívania sa účtuje samostatne na podsúvahových účtoch:

75013 majetok Mesta – nehmotný	2 431,65
75021 majetok Mesta – budovy	14 960 683,29
75022 majetok Mesta – samostatné hnutel'né veci	305 506,53
75023 majetok Mesta – dopravné prostriedky	25 771,76
Spolu	15 294 393,23
750131 majetok Mesta – oprávky	2 431,65
750211 majetok Mesta – oprávky budovy	4 809 806,40
750221 majetok Mesta – oprávky sam. hnutel'né veci	185 491,35
750231 majetok Mesta – oprávky dopravné prostriedky	25 771,76
Spolu	5 023 501,16
77013 Zostatková hodnota majetku	10 270 892,07

Prírastky a úbytky v roku 2012 - Majetok Mesta Bardejov

P.č.	Názov objektu	Zaradené	Vyradené	Technické zhodnotenie
1.	Poštárka bl. C			18 998,22
2.	Poštárka bl. D+E			18 402,84
3.	Poštárka bl. H+I			15 101,11
4.	Poštárka bl. A			14 101,11
5.	RN č. 25			64 627,01
6.	RN č. 4			2 630,40
7.	RN č. 16 budova A			4 672,09
10.	RN č. 20 – 21			1 424,22
11.	RN č. 35			237 522,58
12.	RN č. 5			11 704,44
13.	Stocklova ul. č. 7,9,11			6 628,97
14.	Budova OÚ			14 164,98
15.	Poštárka 2x16 bytov			6 978,46
16.	Poštárka bl. T, U			6 978,45
19.	Poštárka bl. B			3 301,74
22.	Poštárka bl. J			1 800,96
24.	Poštárka bl. P			2 701,42
25.	Poštárka bl. O			2 101,11
26.	Poštárka bl. N			3 001,58
27.	Poštárka bl. L			2 701,42
28.	Poštárka bl. F			600,32
29.	Poštárka bl. M			900,48
30.	Poštárka bl. K			300,16
31.	RN č. 12			290 959,11
34.	RN č. 14			283 409,61
35.	Tatra 148-CAS 10 BJ 752		13 495,88	
36.	Tatra 148 BJ 752 AR (GO)		10 266,85	
37.	AKVA		6 360,15	
38.	Dlhý rad B/3		58 286,80	
39.	Nová budova OÚ – časť		56 143,13	
40.	RN č. 26 STL – prípojka		2 078,34	
			146 631,15	1 015 712,79

BARDBYT, s.r.o. ako užívateľ nehnuteľného majetku Mesta Bardejov, vlastným strediskom údržby, alebo dodávateľským spôsobom vykonáva na spravovanom majetku pravidelnú údržbu bytov a nebytových priestorov a zároveň ich technicky zhodnocuje, modernizuje a rekonštruje podľa vopred schváleného plánu opráv a údržby, technického zhodnotenia, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta. Hodnotenie plnenia technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta za rok 2012 a prehľad opráv, údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2012 sa nachádza v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť Výročnej správy o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o. za rok 2012.

C. Hospodárske výsledky spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2012

Náklady					
Názov účtu		Plnenie	Plán	Plnenie /€/	% plnenia
		k 31.12.2011	rok 2012	k 31.12.2012	
501	Spotreba materiálu	48 405	76 000	48 584,33	63,93
502	Spotreba energií	20 046	8 000	29 620,19	370,25
511	Opravy a údržba	18 234	30 000	18 899,25	63,00
512	Cestovné	289	200	597,48	298,74
513	Reprezentačné	2 730	2 700	2 723,67	100,88
518	Služby spolu	330 428	210 000	243 475,41	115,94
518	z toho: náklady na TZ	84 869	50 000	27 366,00	54,73
	služby pre mesto - nájom	100 000	70 000	120 000,00	171,43
	schválené TZ	119 000	65 000	65 000,00	100,00
	ostatné náklady	26 559	25 000	31 109,41	124,44
52xx	Osobné náklady	365 723	385 000	344 811,77	89,56
521/1	Krátkodobé rezervy	10 980	15 000	15 670,82	104,47
527	Zákonné sociálne náklady	23 950	22 000	18 619,52	84,63
52711	Odstupné	6 422	9 000	11 367,84	126,31
528	Ostatné sociálne náklady	660	1 000	0,00	0,00
53xx	Dane a poplatky	7 332	10 000	5 324,31	53,24
54xx	Iné náklady na hospodársku činnosť	115 575	18 000	94 041,77	522,45
54xx	Fond opráv nebytové priestory + byty		33 000	33 412,21	101,25
551	Odpisy	12 382	3 000	2 083,32	69,44
56xx	Finančné náklady	11 704	60 000	11 646,94	19,41
591	Splatná daň	25 951	0	35 796,96	0,00
592	Odložená daň z príjmov	0	0	0	0,00
598	Medzistrediskové náklady	53 194	60 000	84 184,09	140,31
NÁKLADY SPOLU		1 054 005	942 900	1 000 859,88	106,15
Výnosy					
Názov účtu		Plnenie	Plán	Plnenie	% plnenia
		k 31.12.2011	rok 2012	k 31.12.2012	
601	Tržby	835 562	809 000	827 810,29	102,33
	z toho: nájom za byty	198 397	200 000	225 866,94	112,93
	nájom za nebytové priestory	610 669	600 000	598 257,65	99,71
	ostatné	26 496	9 000	3 685,70	40,95
602	Tržby z výrobných činností	192 119	73 000	138 845,01	190,20
	Výkon správy	31 407	30 000	30 538,28	101,79
	Tržby údržba	72 388	40 000	40 378,27	100,95
	Tržby WC - Veterná ul.	3 456	3 000	3 559,65	118,66
	Tržby fakturované TZ	84 868		64 368,81	0,00
61110	Neukončené inv. akcie pre Mesto	0		-2 658,44	0,00
64xx	Iné výnosy z hospodárskej činnosti	7 388	2 000	7 595,65	379,78
66xx	Finančné výnosy	348	1 000	157,04	15,70
68xx	Mimoriadne výnosy				
698	Medzistrediskové výnosy	23 194	60 000	84 184,09	140,31
VÝNOSY SPOLU		1 088 611	945 000	1 055 933,64	111,74

Komentár:

Účet 502 – spotreba energií – náklady sú vyššie ako bolo plánované o 21 620,19,-€. Tento náklad je z dôvodu neobsadených nebytových priestorov /voda, teplo, el. energia, plyn/, ktoré sú nákladom našej spoločnosti z dôvodu temperovania priestorov a podielu na spotrebe el. energie a vody na spoločných častiach. Účet 54xx – iné náklady na hospodársku činnosť – na tomto účte sú naúčtované opravné položky k pohľadávkam za byty a nebytové priestory. Taktiež je vytvorená opravná položka k pohľadávke v čiastke 423 579,12 €. Účet 644xx – iné výnosy z hospodárskej činnosti – tieto výnosy máme vyššie oproti plánu o sumu 5 595,65,- €. Vyššie výnosy sú v dôsledku uhradených poistných udalostí spoločnosťou ALLIANZ.

REKAPITULÁCIA		Plnenie	Plán	Plnenie	
		rok 2011	rok 2012	k 31.12.2012	
Náklady spolu		1 054 005	942 900	1 000 859,88	106,15
Výnosy spolu		1 088 611	945 000	1 055 933,64	111,74
Výsledok	ZISK	34 606	2 100	55 073,76	

D. Stav pohľadávok a záväzkov spoločnosti BARDBYT, s.r.o.

1. Pohľadávky k 31.12.2012

K 31.12.2012 BARDBYT, s.r.o. spravoval 410 komunálnych bytov, z toho je 150 bytov na sídlisku Poštárka a 10 bytov na sídlisku Dlhá Lúka. Ďalej spravuje 221 vlastníckych bytov. Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

	k 31.12.2011	k 31.12.2012
Pohľadávky za nájom a služby v bytoch	552 905,60 €	583 294,84 €
Z toho:		
Poštárka	391 805,02 €	426 697,59 €
Dlhá Lúka	35 073,28 €	36 440,16 €
Ostatní	85 560,71 €	77 441,97 €
Vinbarg	40 466,59 €	42 715,12 €
Pohľadávky za nájom a služby v nebyt. priestoroch	114 827,67 €	92 902,74 €

Nájomníci v spravovaných neodpredaných bytoch sú zväčša sociálne prípady, ktorí majú problém uhrádzať platby za bežný mesiac. Vo väčšine prípadov máme podpísané splátkové kalendáre, ktoré pravidelne kontrolujeme a vyhodnocujeme.

2. Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

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	98 992	41 651	24 290	0	116 353
Iné pohľadávky	84 716	42 358	0	0	127 074
Pohľadávky spolu	183 708	84 009	24 290		243 427

3. Závázky k 31.12.2012

Závázky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závázky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa závázky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení. Závázky k 31.12.2012 (účet 321xx - dodávateľa) spolu: 121 166,42 €. Z toho je suma 16 530,53 € uhrádzaná formou zápočtov z nájomného. Ide o vykonané technické zhodnotenie objektov, ktoré bolo schválené v pláne technického zhodnotenia, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta pre rok 2009, 2010, 2011 a 2012. Závázky sú v lehote aj po lehote splatnosti.

Štruktúra celkových záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závázky po lehote splatnosti	46 907	46 814
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 330 513	1 265 061
Krátkodobé záväzky spolu	1 377 420	1 311 875
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	49 016	48 367
Dlhodobé záväzky spolu	49 016	48 367

4. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia je znázornená v nasledujúcej tabuľke. Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa čerpá v súlade s § 7 zákona o sociálnom fonde.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	11 505	9 348
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	2 147	2 326
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	4 900	5 000
Čerpanie sociálneho fondu	7 714	5 169
Konečný zostatok sociálneho fondu	10 838	11 505

E. Návrh na rozdelenie zisku

Konateľ spoločnosti BARDBYT, s.r.o. predkladá návrh na rozdelenie zisku Valnému zhromaždeniu nasledovne:

- prídel do zákonného rezervného fondu	2 760,- €
- odmena konateľovi spoločnosti	4 275,- € /17% paušálnej odplaty v roku 2012/
- odmena členom dozornej rady	1 740,- €
- odmena zamestnancom	22 000,-€
- prídel do SF	5 000,- €
- nerozdelený zisk	19 298,76 €

Dozorná rada spoločnosti BARDBYT, s.r.o. na svojom zasadnutí 15.04.2013 odporúča Valnému zhromaždeniu schváliť návrh na rozdelenie zisku spoločnosti za rok 2012.

F. Záver

Aj napriek úsiliu, ktorú spoločnosť v roku 2012 vyvíjala a prijímala opatrenia na zníženie pohľadávok, zaznamenala v oblasti bytov mierny nárast pohľadávok hlavne na sídlisku Poštárka, Vinbarg a Dlhá Lúka. Naopak, v nebytových priestoroch sme zaznamenali pokles pohľadávok. Na preklenutie nedostatku finančných prostriedkov spoločnosť využíva kontokorent, ktorý máme vedený v Prima banke a.s. Výška úverového rámca je zmluvne dohodnutá v sume 132 776,- €, splatná 10/2013.

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé bankové úvery					
Kontokorent Prima banka	EUR	5,50	10/2013	101 316	125 641

Pre zlepšenie cash flow si spoločnosť stanovila ako prioritný cieľ –týždennú dôkladnú kontrolu vývoja nedoplatkov. Spoločnosť prijala niekoľko opatrení, ktoré môžu dopomôcť tomu, aby nedoplatky mali klesajúcu tendenciu. Zároveň sa aktívne zapájame do projektov, ktoré nám môžu zabezpečiť potrebné množstvo práce a finančných zdrojov pre zachovanie strediska údržby a tým plynulý chod spoločnosti ako celku.

Plnenie technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta za rok 2012.

v €

P.č.	Technické zhodnotenie	Ročný plán	Plnenie plánu
1.	Sídlisko Poštárka – výmena okien v bytových a radových domoch	21 500	8 858,54
2.	Obvodný úrad – Dlhý rad 16	10 000	3 462,78
3.	RN 29 – rekonštrukcia prevádzky na prízemí	16 500	4 927,75
4.	Rekonštrukcia chodníka – ul. Dlhý rad – úprava spevnených plôch	0	21 268,12
5.	Mestský úrad RN 16 – renovácia podláh v zasadačke MsR, MsZ	0	2 732,23
6.	BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7 – výmena okien /havarijný stav/	0	8 322,53
7.	Výmena okien v prevádzke na prízemí RN 26 /havarijný stav/	0	1 030,57
8.	Výmena okien v prevádzke na prízemí RN 30 /havarijný stav/	0	1 730,77
9.	Lekáreň Pharmacia – Dlhý rad B/1 – výmena zadných dverí na rampe	0	1 065,19
10.	Xandra – Dlhý rad A/2 – výmena výklad. steny a zadných dverí	0	7 248,00
11.	Podkrovné byty – RN 12,14,25,35 – pripojovacie poplatky	0	956,47
12.	Stocklova 7 – technické zhodnotenie bytu	10 000	15 639,61
Celkové ročné plnenie		58 000	77 242,56

Prehľad opráv, údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2012.

Oprava a údržba , odborné skúšky a prehliadky		
1.	OSaP el. inštalácie s následným odstránením závad	4 812,45
2.	OSaP bleskozvodov s následným odstránením závad	1 006,65
3.	Revízie plynových rozvodov a preventívne prehliadky plynu	1 860,13
4.	Podružné merania SV, TÚV a výmena po dobe ciachu	1 493,38
5.	OSaP požiarnych vodovodov s odstránením závad	317,77
6.	Nutné a nepredvídané opravy RN 29 a Obvodný úrad	3 374,23
7.	Oprava a údržba byt. domov Poštárka a Dlhá Lúka /kanalizácie, ELI, okná, dvere/	21 280,76
8.	Amfiteáter – montáž, demontáž drevených konštrukcií, ZTI	2 184,62
9.	RN 5 – výmena okien prízemí, zriadenie parkoviska v dvore	194,76
10.	RN 16 MsÚ – oprava strechy, omietok, maľby, ZTI, ELI	1 553,07
11.	RN 25 – dufart – maľby, ZTI, ELI, vstupné schody	43,32
12.	RN 32 – vchodové dvere dufartu, maľby	750,88
13.	Moyzesova 7 – podlahy, omietky	1 227,04
14.	Stocklova 7,9,11 – úprava ELI, ZTI, maľby	374,24
15.	Dlhý rad A,B – oprava stiech, ELI, ZTI	3 723,14
Celkom		44 196,44

Stanovisko

Dozornej rady spoločnosti BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, Bardejov k Výročnej správe o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o. za rok 2012.

Dozorná rada na svojom zasadnutí dňa 15.4.2013 sa zaoberala hodnotením výsledkov hospodárenia obchodnej spoločnosti za rok 2012. Dozorná rada konštatuje čiastočné zlepšenie vývoja pohľadávok oproti minulým rokom a odporúča zefektívniť činnosť na úseku likvidácie pohľadávok za nájom a služby v bytoch a nebytových priestoroch za rok 2012.

- 1) Dozorná rada spoločnosti BARDBYT, s.r.o. odporúča MsR a MsZ, Bardejov **zobrať na vedomie:**
 - a) Výročnú správu o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o. o plnení technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta a prehľad opráv a údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2012,
 - b) Správu o činnosti Dozornej rady obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o. Bardejov, za rok 2012.

Mgr. Ján Mika

predseda DR spol. BARDBYT, s.r.o.

V Bardejove dňa 15.04.2013

