

Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s.

Nám. osloboditeľov 73, 031 01 Liptovský Mikuláš
IČO: 36435911

**VÝROČNÁ
SPRÁVA**

za rok 2011

máj 2012

Ing. Jozef Repaský
predseda predstavenstva

Ing. Jaroslav Chomo
podpredseda predstavenstva

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

- 1) Obchodné meno: Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s.
- 2) Sídlo: Nám. osloboditeľov 73, 031 01 Liptovský Mikuláš
- 3) Dátum založenia: 13.09.2005
- 4) Dátum vzniku: 03.11.2005
- 5) Predmet činnosti:
 - a. Poradenská činnosť v oblasti energetiky a úspor energie
 - b. Sprostredkovanie obchodu, výroby, služieb a dopravy v rozsahu voľných živností
 - c. Správa bytového fondu a nebytových priestorov a základné služby spojené s prenájmom
 - d. Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájmom
 - e. Prenájom hnutel'ných vecí v rozsahu voľných živností
 - f. Výkon správy a služieb spojených so správou bytov a nebytových priestorov v rozsahu voľných živností
 - g. Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
 - h. Sprostredkovanie údržby bytového fondu
 - i. Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
 - j. Verejné obstarávanie
 - k. Ubytovacie služby v rozsahu voľných živností
 - l. Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností
 - m. Kopírovacie služby
 - n. Počítačové služby
 - o. Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
 - p. Vedenie účtovníctva
 - q. Montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených elektrických zariadení
 - r. Prípravné práce k realizácii stavby
 - s. Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
 - t. Vodoinštalatérsstvo a kúrenárstvo
- 6) Priemerný počet zamestnancov v účtovnom období: 36
v tom vedúcich zamestnancov: 3
Priemerná mzda : 697 Eur

B. INFORMÁCIE O ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOCH A AKCIONÁROCH

Členovia orgánov spoločnosti do 6.1.2011 :

a. Predstavenstvo:

- Ing. Marta Gutraiová, predseda
- Anton Urgela, podpredseda
- Dušan Fabian, člen

b. Dozorná rada:

- Dušan Kubo
- Milan Stromko
- Mgr. Dušan Plaček

Členovia orgánov spoločnosti od 7.1.2011 :

a. Predstavenstvo:

- Ing. Jozef Repaský, predseda
- JUDr. Bibiana Kuchárová, podpredseda do 31.8.2011
- Ing. Jaroslav Chomo, člen

b. Dozorná rada:

- Mgr. Martin Krajčí
- Ing. Jozef Bobák
- MUDr. Alžbeta Smiešna

Akcionári:

p. č.	Spoločník, akcionár	Výška podielu na ZI		Podiel na hlasovacích právach v %	Vklady do VI v Eur			
		Absolútne v Eur	v %		r. 2006:	r. 2007:	r. 2008:	r.2009:
1	Mesto Liptovský Mikuláš, IČO: 00315524	1 526 924	100,0	100,0	53 110	318 662	28 215	0

Predstavenstvo v zmysle Stanov akciovej spoločnosti má najmenej troch a najviac šiestich členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie spoločnosti na dobu dvoch rokov. Dozorná rada má 3 členov, ktorí sú volení v zmysle čl. XII. ods. 5) Stanov, taktiež na dobu dvoch rokov.

C. HODNOTENIE HOSPODÁRENIA V ROKU 2011

Spoločnosť v roku 2011 dosiahla objem výnosov 1 065 769,70 Eur a pri nákladoch vo výške 1 239 591,58 Eur hospodársky výsledok pred zdanením predstavuje stratu 173 821,88 Eur, po zdanení strata 174 103,96 Eur pri objeme výnosov 1 065 769,70 Eur a nákladoch vo výške 1 239 873,66 Eur.

Spoločnosť v roku 2011 vykonávala svoju činnosť v súlade s predmetom činnosti zapísaným v obchodnom registri a v súlade so schváleným plánom, pričom z pohľadu objemu tržieb najvýznamnejšiu časť tvorili tržby za prenájom tepelno-technických zariadení (409 392,22 Eur), tržby za nájomné nebytových priestorov (358 892,58 Eur), tržby za výkon správy bytov vo vlastníctve (149 763,94 Eur), tržby z nájomných bytov vo vlastníctve mesta LM (29 508,41 Eur), tržby z ubytovne Štefánikova (45 257,13 Eur), tržby strediska údržba (59 191,09 Eur), tržby IT (4 250,01 Eur) a ostatné tržby za služby (9 514,32).

Podľa jednotlivých druhov tržieb je medziročný vývoj nasledovný:

Druh tržieb	Rok 2010 (Eur)	Rok 2011 (Eur)	Rozdiel (Eur)	R / R (v %)
Tepelno-technické zar.	447 489,68	409 392,22	-38 097,46	91,48
Nájom nebyt. priestorov	417 869,01	358 892,58	-58 976,43	85,88
Výkon správy bytov – vlastn.	190 513,23	149 763,94	-40 749,29	78,61
Výkon správy – byty v nájme	-	29 508,41	+29 508,41	-
Údržba	105 057,93	59 191,09	-45 866,84	56,34
Realitná činnosť	108 441,28	0	-108 441,28	-
Informačné technológie	20 400,00	4 250,01	-16 149,99	20,83
Ubytovňa Štefánikova	47 257,04	45 257,13	-1 999,91	95,76
Ostatné tržby za služby	7 135,04	9 514,32	+2 379,28	133,34

Pozn.

HS Výkon správy – byty v nájme bol v roku 2011 odčlenený od HS správa bytov a začal byť samostatne sledovaný.

Výsledok hospodárenia podľa jednotlivých hospodárskych stredísk po vnútro podnikovom rozúčtovaní a zdanení je nasledovný :

Číslo HS	Názov HS	Náklady	Výnosy	HV
101	Správa bytov	150 083	149 764	-319
102	Nájomné byty	198 948	29 509	-169 440
103	Správa nebytových priestorov	344 403	358 893	14 490
200	Tepelno-technické zariadenia	386 704	409 392	22 688
301	Ubytovňa Štefánikova	65 877	45 257	-20 620
401	Údržba	95 642	74 079	-21 563
501	Oddelenie informačných technológií	3 590	4 250	660
spolu				-174 104

Tepelno technické zariadenia

Oblasť výnosov je tvorená príjmami z prenájmu dlhodobého majetku (vo výške odpisov), príjmami za úhradu finančných nákladov, ktoré sa viažu k obstaraniu prenajatého dlhodobého majetku (úroky z bankových úverov) a príjmami za prenájom ostatného prenajatého krátkodobého majetku.

Celkový objem tržieb bol dosiahnutý na úrovni 409 392 €, náklady vo výške 386 704 €, objem vytvoreného výsledku hospodárenia bol 22 688 €.

Pre ďalšie strategické smerovanie rozvoja TTZ je rozhodujúca zmluva o nájme hnutel'ných a nehnuteľných vecí, o nájme a podnájme nebytových priestorov a o prevádzkovaní tepelného hospodárstva, výrobe, distribúcii a predaji tepla a teplej vody uzatvorená dňa 29.9.2008 medzi BPLM, a.s. a Mestom Liptovský Mikuláš ako prenajímateľmi na jednej strane a spoločnosťami Delta Shelf Company, s.r.o. a Prvá ružinovská spoločnosť, a.s. (resp. novou spoločnosťou LMT a.s.) ako nájomcami na

strane druhej , ktorej platnosť je stanovená zmluvne na 20 rokov (2009-2028) . Táto zmluva určuje ako nositeľa rozvoja tepelného hospodárstva v meste nájomcov, z čoho vyplýva, že rozvoj TTZ v podmienkach Mesta Liptovský Mikuláš bude zabezpečovať výlučne nájomca a spoločnosť BPLM, a.s. bude vo vzťahu k tepelno-technickým zariadeniam v pozícii prenajímateľa.

Správa nebytových priestorov

Prenájom nebytových priestorov tvorí podielom na tržbách aj napriek výraznému poklesu oproti minulým rokom druhú najvýznamnejšiu položku. Na základe zmlúv o podnájme nebytových priestorov bol dosiahnutý v r.2011 objem tržieb vo výške 358 893 € , náklady vo výške 344 403 € objem vytvoreného výsledku hospodárenia predstavuje 14 490 € .

V oblasti správy majetku mesta spoločnosť uplatňovala postupy a metódy v existujúcich zmluvných vzťahoch s cieľom efektívne využívať zverený majetok. Celkový počet spravovaných objektov na základe nájomnej zmluvy s MLM predstavuje 21, platných zmlúv na využitie priestorov je 121 , objekty sú využité na 100 % nožnej plochy s výnimkou : Námestie osloboditeľov 1 na 76 % , Námestie osloboditeľov 72 na 73 % , Dom služieb na 75 % , Nábregie Dr. A . Stodolu 1577 na 50 % KD Demänová – vol'ná ubytovacia časť , KD Palúdzka na 86 % .

Budovy, ktoré nie sú prevažne využívané na podnikateľské účely, spoločnosť spravuje na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 2.1.2006 a jej dodatkov. Jedná sa o 13 objektov kde je uzavretých 17 zmlúv o nájme alebo výpožičke. Za správu týchto objektov mesto platí Bytovému podniku Liptovský Mikuláš, a.s. poplatok vo výške 0,8 € vrátane DPH/m2/rok. Ide napríklad o objekty športových klubov v mestských častiach, nebytové priestory v bytových domoch , objekty kultúrneho domu. Tieto nebytové priestory môže spoločnosť prenajať len s predchádzajúcim súhlasom mesta.

Dôvody poklesu tržieb oproti minulým rokom:

- Ponuka v Liptovskom Mikuláši je výrazne vyššia ako dopyt, čo sa dotýka aj BPLM, a.s..
- Odchod podnájomníkov, ktorí ukončili podnikanie (kríza), prešli do iných nebytových priestorov alebo do vlastných priestorov.
- Stále klesajúca cena nájmov na trhu.
- Nezaujím o nebytové priestory vo vyšších podlažiach v dome služieb a pešej zóne.
- Prevádzkovanie nebytových priestorov vo verejnom záujme.

V prípade BPLM, a.s. to výrazne ovplyvnil aj predaj nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš v pešej zóne v roku 2010.

Medziročný prepad tržieb je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Rok	Tržby	Medziročný rozdiel
2008	481 953,59 €	
2009	479 072,67 €	-2 880,92 €
2010	417 869,01 €	-61 203,66 €
2011	358 892,58 €	- 58 976,43 €

Správa bytov

V roku 2010 sa ešte hospodársky výsledok na stredisku správy bytov vyhodnocoval spoločne pre správu bytov v osobnom vlastníctve a správu nájomných mestských bytov. Pre rok 2011 sú už sledované 2 strediská správy a to byty v osobnom vlastníctve a nájomné mestské byty.

Byty v osobnom vlastníctve

Celkove pri nákladoch vo výške 150 083 € a výnosoch 149 764 € bol dosiahnutý hospodársky výsledok strata 319 €.

Činnosť správy bytov zaznamenala medziročné zníženie tržieb o 40 749 € za skutočnosti, že stredisko sa sledovalo ešte spoločne s nájomnými bytmi, v priebehu roka 2011 skončila výpovedná lehota 4 bytovým domom (51 bytov, z toho 2 b.j. nájomné), ktoré zmenili správcu a jeden bytový dom si založil spoločenstvo. Do portfólia spravovaných bytových domov pribudol 1 bytový dom (6 bytov). Spoločnosť k 31.12.2011 spravovala celkom 96 bytových domov s počtom 3 075 bytov, z toho 3 033 bytov v osobnom vlastníctve.

V oblasti komunikácie najvýznamnejším prvkom, ktorý rezonuje medzi vlastníkmi bytov najmä v starších bytových domoch, je otázka znižovania energetickej náročnosti domov formou zateplovania, výmeny zastaraných konštrukcií balkónov, výmeny vchodových dverí a okien na schodištiach, pivniciach a spoločných priestoroch.

Spoločnosť v spolupráci s domovými samosprávami čerpala úvery na obnovu a rekonštrukciu bytového domu z bánk a stavebných sporiteľní.

Do konca roka 2011 evidujeme 28 poskytnutých úverov pre bytové domy v správe BPLM, a.s., z toho v priebehu roka 2011 pribudlo 6 bankových úverov.

Nájomné mestské byty

V prípade tohto odčleného hospodárskeho strediska celkove pri výnosoch vo výške 29 509 € a nákladoch 198 948 € bol dosiahnutý hospodársky výsledok strata 169 440 €.

K 31.12.2011 sme tu evidovali a spravovali 569 bytov vo vlastníctve mesta, z toho na základe mandátnej zmluvy 561 bytov, 8 bytov na základe nájomnej zmluvy. V mandátnej zmluve sú zahrnuté byty v počte 46 spravovaných bytov, ktoré má mesto LM prenajaté od Stavoindustrie a firmy Danzel. Do portfólia bytových domov pribudla v júli 2011 odovzdaná nájomná bytovka 27 b.j. Palúdzka – B5 E. Penkalu 880/15,17,19 Liptovský Mikuláš.

V prípade iného rozčlenenia nájomných mestských bytov je 508 b.j. čisto spravovaných v objektoch MLM, ďalej v odkúpených bytových domoch v správe BPLM je 42 b.j. nájomných a podobne v správe iných správcovských spoločností je 19 b.j.

V zmysle Mandátnej zmluvy z 02. 01. 2006 (a jej platných dodatkov), čl. III. Odmena mandatára, je výška odmeny mandatára dohodnutá v sume 55,77 € vrátane DPH/rok/byt (1680,-Sk). Táto odmena je na úrovni odmeny za výkon správy pre byty v domoch v osobnom vlastníctve kde sa spravuje dom ako celok a BPLM nevstupuje ako správca do bytov. Byty si spravujú vlastníci bytov vo vlastnej réžii. Pri mestských nájomných bytoch BPLM spravuje dom ako celok a aj jednotlivé byty. Päť rokov sa odmena neupravovala, ani po prechode časti kompetencií z mesta Liptovský Mikuláš na správcu – BPLM, a.s.. Súčasná odmena je neprimerane nízka a nepokrýva prevádzkové náklady spojené so

správu mestských nájomných bytov. Úprava výšky odmeny je v súčasnosti v jednaní s vlastníkom mestských nájomných bytov – mestom Liptovský Mikuláš.

Ubytovňa Štefánikova

Tržby za ubytovanie v zariadení Ubytovňa Štefánikova zaznamenali medziročne mierne zníženie, dôvodom nižších príjmov je skutočnosť, že oproti minulým rokom je tu viac neprispôsobivých občanov a tiež zhoršujúca sa situácia sociálne slabších vrstiev ubytovaných. Kapacita zariadenia je už cca 6 mesiacov nie plne využitá. Dôvodom je okrem iného aj presun bývajúcich z ubytovne, na základe žiadostí o nájomný byt z mesta LM, do mestských nájomných bytov. Obsadzovanie zariadenia je koordinované s mestom Liptovský Mikuláš, pričom u prechodne voľných kapacít je minimálny priestor na ich komerčné využívanie na krátkodobé ubytovanie.

Celkove na tomto stredisku bol dosiahnutý HV strata 20 620 € , výška nákladov 65 877 € , výnosov 45 257 € . Ubytovňa je prevádzkovaná vo verejnom záujme, a strata by sa pre BPLM, a.s. dala znížiť odpustením nájmu, čo ročne činí 7 829,- € ktoré BPLM, a.s uhrádza vlastníkovi objektu mestu Liptovský Mikuláš.

Údržba

Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. aj v roku 2011 pokračoval v činnosti vytvorenej k 1.8.2009 a to stredisko vlastnej údržby, ktoré zabezpečuje údržbu bytového a nebytového fondu, vrátane objektov, ktoré nie sú v správe spoločnosti.

V priebehu roka boli na stredisku evidovaní šiesti pracovníci, k 31.12.2011 zostali v pracovnom pomere už len štyria zamestnanci v profesiách vodár-kúrenár, murár, elektrikár, údržbár – zvárač - vodoinštalatér. Činnosť riadi vedúci strediska. Na činnosť sú pre stredisko k dispozícii priestory v zariadení Ubytovňa Štefánikova .

V roku 2011 bol dosiahnutý HV strata 21 563 €, náklady strediska sú vo výške 95 642 €, výnosy 74 079 € .

Vyššie náklady strediska zaznamenali nárast hlavne z dôvodu presťahovania BP do nových priestorov na MÚ.

Negatívne sa na nákladoch strediska prejavila aj skutočnosť vyplácania odstupného a preplatenia zostatku dovolenky za odchádzajúcich zamestnancov (invalidný dôchodok).

Práce vykonávané pre hospodárske strediská podniku boli vo výške 14 888 €.

Stredisko informačných technológií

Stredisko zabezpečovalo činnosti pre spoločnosť, mesto a všetky jeho organizácie v zriaďovacej pôsobnosti v zmysle uzatvorenej mandátnej zmluvy s mestom Liptovský Mikuláš z 01.03.2010.

Činnosť bola k 31.3.2011 ukončená, za toto obdobie bol na stredisku dosiahnutý objem tržieb 4 250 €, objem nákladov 3 590 € celkove HV zisk 660 €.

Ostatné tržby

V ostatných službách bolo zaznamenané zvýšenie o 2 379 €. Ide o tržby dosiahnuté z predaja tovaru 3 840 €, náhrada škody od poisťovne vo výške 2 478 €, úroky prijaté od peňažných ústavov 1 561 €, ostatné 1 635 €, spolu 9 514 €.

Majetok

Majetok spoločnosti predstavuje k 31.12.2011 netto objem 8 432 998 Eur a v porovnaní s predchádzajúcim rokom sa jeho hodnota znížila o 752 911 Eur. Z pohľadu štruktúry sa jedná o aktíva v nasledovných hodnotách:

• Neobežný majetok	1 828 997 Eur
o SW, licencie	0 Eur
o Stavby	866 869 Eur
o Hnutelný majetok	962 128 Eur
• Obežný majetok	6 599 631 Eur
o Zásoby	3 416 Eur
o Pohľadávky z obch. styku	423 868 Eur
* v tom bytové domy	362 898 Eur
o Daňové pohľadávky	0 Eur
o Iné pohľadávky	3 288 328 Eur
* v tom bytové domy	3 288 236 Eur
• Finančné účty	2 884 019 Eur
o Peniaze v pokladniciach	535 Eur
o Bankové účty	2 878 973 Eur
▪ v tom bytové domy	2 551 104 Eur
• Časové rozlíšenie	4 370 Eur
o Náklady budúcich období	4 370 Eur

Počas roka 2011 nebol do majetku spoločnosti zaradený nový majetok.

Na strane zdrojov krytia majetku spoločnosť evidovala k 31.12.2011 v pasívach:

• Základné imanie	1 526 924 Eur
• Ostatné kapitálové fondy	399 987 Eur
• Zákonný rezervný fond	0 Eur
• Fondy zo zisku	387 519 Eur
o v tom rezervný fond	0 Eur
o ostatné fondy	387 519 Eur
• Výsledok hospodárenia za bežné obdobie	-174 104 Eur
• Krátkodobé rezervy	38 562 Eur
• Záväzky zo soc. fondu	1 070 Eur
• Ostatné dlhodobé záväzky	0 Eur
• Odložený daňový záväzok	25 622 Eur
• Záväzky z obchodného styku	6 038 698 Eur
tom bytové domy	5 757 914 Eur
• Nevyfakturované dodávky	673 Eur
• Záväzky voči spoločníkom a združeniu	956 Eur
• Záväzky voči zamestnancom	28 471 Eur
• Záväzky zo soc. poistenia	11 981 Eur
• Daňové záväzky a dotácie	17 052 Eur
• Ostatné záväzky	43 092 Eur
• Bankové úvery dlhodobé	122 419 Eur
v tom splatné v r.2011	77 276 Eur
• Výdavky budúcich období	0 Eur

D. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ HOSPODÁRENIA V ROKU 2012

V roku 2012 bude spoločnosť hospodáriť na základe schváleného Obchodného, finančného plánu, ktorý prerokovali postupne všetky orgány spoločnosti. Fungovanie spoločnosti v nových podmienkach výrazného zníženia počtu spravovaných nebytových priestorov (predaj objektov MLM, ktoré boli v správe BPLM, a.s.) a zníženia dopytu po nebytových priestoroch bude veľmi náročné. Preto bude potrebné dôsledne sledovať ďalší vývoj spoločnosti. Taktiež bude treba jednať s prenajímateľom nebytových priestorov (mesto LM), ohľadom výšky nájmu, ktoré sa nemenilo od počiatku uzavretia nájomnej zmluvy z 2-1-2006 a dojednať nové podmienky nájmu zodpovedajúce situácii na trhu s nebytovými priestormi.

Pre zabezpečenie svojich podnikateľských zámerov spoločnosť predpokladá ďalej zdokonaľovať správu bytov a nebytových priestorov a rozvíjať nové podnikateľské aktivity so zameraním na inžiniersku činnosť pri obnove a rekonštrukciách bytového fondu v správe BPLM, a.s. Taktiež treba zrealizovať odmenu za správu mestských nájomných bytov, ktorá sa neupravovala od uzavretia mandátnej zmluvy z 2-1-2006.

Rozvoj správy bytov sa bude orientovať najmä na zvyšovanie podielu zateplených bytových domov na celkovom spravovanom fonde. V koordinácii s mestom sa bude aktívne podieľať na realizácii koncepcie energetických úspor, aktívne bude zabezpečovať informovanosť vlastníkov bytov o možnostiach a dostupnosti rôznych foriem financovania obnovy a rekonštrukcie bytových domov.

V rámci ozdravných opatrení je potrebné odovzdať mestskú ubytovňu na Štefánikovej ul. č. 8 jej vlastníkovi Mestu Liptovský Mikuláš (v zmysle ustanovení nájomnej zmluvy z 2.1.2006). Jedná sa o majetok spravovaný vo verejnom záujme, kde je každoročne vykazovaná strata a teda nie je dôvod aby túto ubytovňu prevádzkovala pre mesto a.s.

Pri správe bytov je potrebné zvážiť všetky riziká, ktoré nastali a nastanú v oblasti správy bytového fondu v osobnom vlastníctve občanov. Jedným z rizík je hlavne to, že finančné transakcie vykonávané pre bytové domy v osobnom vlastníctve nemajú vplyv na hospodársky výsledok Spoločnosti, no zároveň záväzky, ktoré pre Spoločnosť z týchto finančných transakcií vznikajú, ohrozujú jej finančnú stabilitu a jej ďalšie trvanie. Ďalej je nutné konštatovať, že pre výkon správy bytov v osobnom vlastníctve občanov pokrýva najväčší rozsah činností BPLM,a.s. s vysokou pracnosťou. Náklady na túto činnosť pokrývajú výnosy bez zisku, a nie je predpoklad, že by sa v budúcnosti touto činnosťou dal vykazovať výraznejší zisk. Preto je potrebné v rámci úvah o ozdravení Spoločnosti zvážiť aj možnosť zmeny podmienok poskytovania výkonu správy (napr. zmena podmienok poskytovania služieb a cenníkových poplatkov za výkon správy), alebo odčlenenia výkonu správy bytov v osobnom vlastníctve.

E. INÉ DÔLEŽITÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

- Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku
- Spoločnosť nemá majetkové účasti na podnikaní iných spoločností
- Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí
- Spoločnosť v roku 2011 nevynaložila nijaké prostriedky na výskum a vývoj
- Spoločnosť nevlastní vlastné akcie ani obchodné podiely

F. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA DO DŇA VYHOTOVENIA

Po 31.12.2011 nedošlo k zmene hospodárskych stredísk.

Po dátume ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, t.j. po dni 31.12.2011 **nastali do súčasného obdobia zmeny** v personálnom zložení orgánov a v organizačnej štruktúre spoločnosti nasledovne :

Členovia orgánov spoločnosti:

Predstavenstvo: (zmena)

- Ing. Jozef Repaský, predseda
- Ing. Jaroslav Chomo, podpredseda od 15.3.2012
- Ing. Jozef Korený, člen predstavenstva od 15.3.2012

Dozorná rada: (bez zmeny)

- Mgr. Martin Krajčí
- Ing. Jozef Bobák
- MUDr. Alžbeta Smiešna

G. Zdôvodnenie HV r. 2011 : strata 174 103, 96 - EUR

Podstatným vplyvom na strate sa aj v tomto roku podieľalo rapídne zníženie tržieb z prenájmu nebytových priestorov z dôvodu stále klesajúcej tržnej ceny za prenájom nebytových priestorov, odchodu nájomníkov (hlavne z VDS), následnej neobsadenosti, vykonávania činností vo verejnom záujme a tiež odpredaja vlastníkom týchto objektov v minulých rokoch. Prepád tržieb v roku 2011 oproti roku 2010 predstavoval čiastku 58 976,- € a za posledné tri roky dokonca čiastku 123 061,- €.

Mandátna zmluva zo dňa 2.1.2006 v zmysle platných dodatkov – nízke odmeny za vykonávanie správy nájomných mestských bytov a NP. Na viac náklady BPLM, a.s. sú tu minimálne 34 000,- € ročne.

Návrh o zvýšení odmeny je zatiaľ v jednaní s mestom Liptovský Mikuláš, vlastníkom mestských nájomných bytov.

Prevádzkovanie mestskej ubytovne na Štefánikovej ulici. Ubytovňa sa prevádzkuje vo verejnom záujme. Rozdiel medzi výnosmi a nákladmi a.s. v roku 2011 bol 20 620,- €.

Prestáhovanie spoločnosti z priestorov Námestie Osloboditeľov č. 73 do priestorov objektu Mestského úradu na Štúrovej ul. a priestorov ubytovne na Štefánikovej ul. sa prejavilo zvýšenými režijnými nákladmi aj nákladmi na údržbu. Nárast nákladov v roku 2011 oproti roku 2010 predstavoval pri platbách za nájomné čiastku cca 5 600,- € a náklady na prestáhovanie a.s. 15 074,- €.

Výnimočne sa na nákladoch spoločnosti podieľalo prestáhovanie archívu, prebiehajúce vyradovacie konanie registratúrnych záznamov, správa registratúry, vypracovanie nového registratúrneho plánu, skartácia nepotrebných dokumentov odborne spôsobilou organizáciou v sume 2 536 €. Všetko bolo odsúhlasené štátnym archívom.

K zvýšeniu straty prispieva aj vysoká spotreba energií v KD patriacich mestu, ktoré zúčtováva do nákladov Bytový podnik LM, a.s. a tiež nemalé náklady na neobsadené

nebytové priestory v správe BPLM, na tento účel účtovaná rezerva – nevyfakturované energie vo výške 18 000 €.

Zmena organizačného poriadku , vyplatenie odstupného vo výške 7 451 €.

Negatívne sa na nákladoch strediska údržby prejavila aj skutočnosť vyplácania odstupného a preplatenia zostatku dovolenky za odchádzajúcich zamestnancov.

Uzavretý súdny spor na Najvyššom súde Slovenskej republiky (Pleva) - odpísanie trov súdneho konania v sume 3 668 €.

Odpis pohľadávky voči bývalému vedeniu bytového podniku vo výške 7 802 €.

Celkový vplyv odpísaných pohľadávok na výsledok hospodárenia je 7 974 €.

H. NÁVRH NA VYSPORIADANIE STRATY


Predstavenstvo spoločnosti na svojom zasadnutí dňa 16. 5. 2012 prerokovalo výsledky hospodárenia spoločnosti za rok 2011 a v súlade s čl. XVII. Stanov spoločnosti , doporučuje valnému zhromaždeniu akcionárov dosiahnutý hospodársky výsledok za účtovné obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2011 a to stratu vo výške 174 103,96 € vysporiadať nasledovne :

- nakoľko zostatok rezervného fondu účet 417 – zákonná tvorba 10 % základného imania a účet 421 – tvorba zákonného RF v zmysle stanov spoločnosti zostáva nulová, tak celá strata vo výške 174 103,96 € bude vysporiadaná preúčtovaním na účet 429 – neuhradená strata minulých období.

I. PRÍLOHY

1. Výrok auditora,
ACCEPT AUDIT & CONSULTING, s.r.o., Baštová 38 , 080 01 Prešov,
Ilicencie SKAU č 000124
OR OS Prešov, vl.č. 2365/P
2. Výkaz Úč POD 1-01 Súvaha za obdobie 01/01/2011 – 31/12/2011
3. Výkaz Úč POD 2-01 Výkaz ziskov a strát za obdobie
01/01/2011 – 31/12/2011
4. Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2011 vrátane výkazu
Cash-flow


Ing. Jozef Repaský
predseda predstavenstva


Ing. Jaroslav Chomo
podpredseda predstavenstva


Ing. Jozef Korený
člen predstavenstva

Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s., Nám.osloboditeľov 73, 031 01 Liptovský Mikuláš
IČO: 36 435 911

AUDÍTORSKÁ SPRÁVA
o výsledkoch overovania riadnej individuálnej účtovnej závierky spoločnosti
k 31. 12. 2011

Prešov, Máj 2012

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Pre akcionára spoločnosti **Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s.**,
Nám.osloboditeľov 73, 031 01 Liptovský Mikuláš,

Ukutočnili sme audit príloženej účtovnej závierky spoločnosti **Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s.**, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2011, výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce poznámky.

Zodpovednosť vedenia spoločnosti za účtovnú závierku

Vedenie spoločnosti je zodpovedné za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení jeho dodatkov a za návrh, implementáciu a zachovávanie interných kontrol, ktoré vedenie spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti v dôsledku podvodu alebo chyby, ďalej výber a uplatňovanie vhodných účtovných zásad a účtovných metód, ako aj uskutočnenie účtovných odhadov primeraných za daných okolností.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizika významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky účtovnej jednotky, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených manažmentom, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Základ pre názor

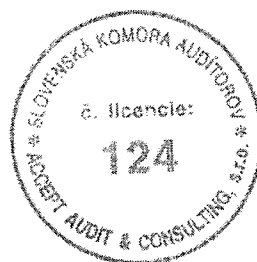
Spoločnosť v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonáva správu a údržbu bytového fondu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (majetok vlastníkov) vykazuje

v hodnote 2 551 tis. EUR vo svojej súvahe. Podobne spoločnosť vykazuje vo svojej súvahe pohľadávky a záväzky súvisiace s transakciami vlastníkov. V zmysle § 8 / 3 uvedeného zákona majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu a má byť evidovaný na samostatných analytických účtoch v rámci podsúvahových účtov osobitne za každý dom, ktorý správca spravuje.

Názor

Podľa nášho názoru, okrem prípadov uvedených v predchádzajúcom odseku, účtovná závierka vyjadruje objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti **Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s.**, k 31. decembru 2011 a výsledky jej hospodárenia a peňažné toky za rok končiaci k danému dátumu v súlade so Zákonom o účtovníctve.

V Prešove, dňa 15. Mája 2012



ACCEPT AUDIT & CONSULTING, s.r.o.
Baštová 38, 080 01 Prešov
licencia SKAU č. 000124
OR OS Prešov, vl.č. 2365/P

A handwritten signature in black ink, appearing to be "B. Bača".

Zodpovedný audítor:
Ing. Branislav Bača, CA
licencia SKAU č. 955

