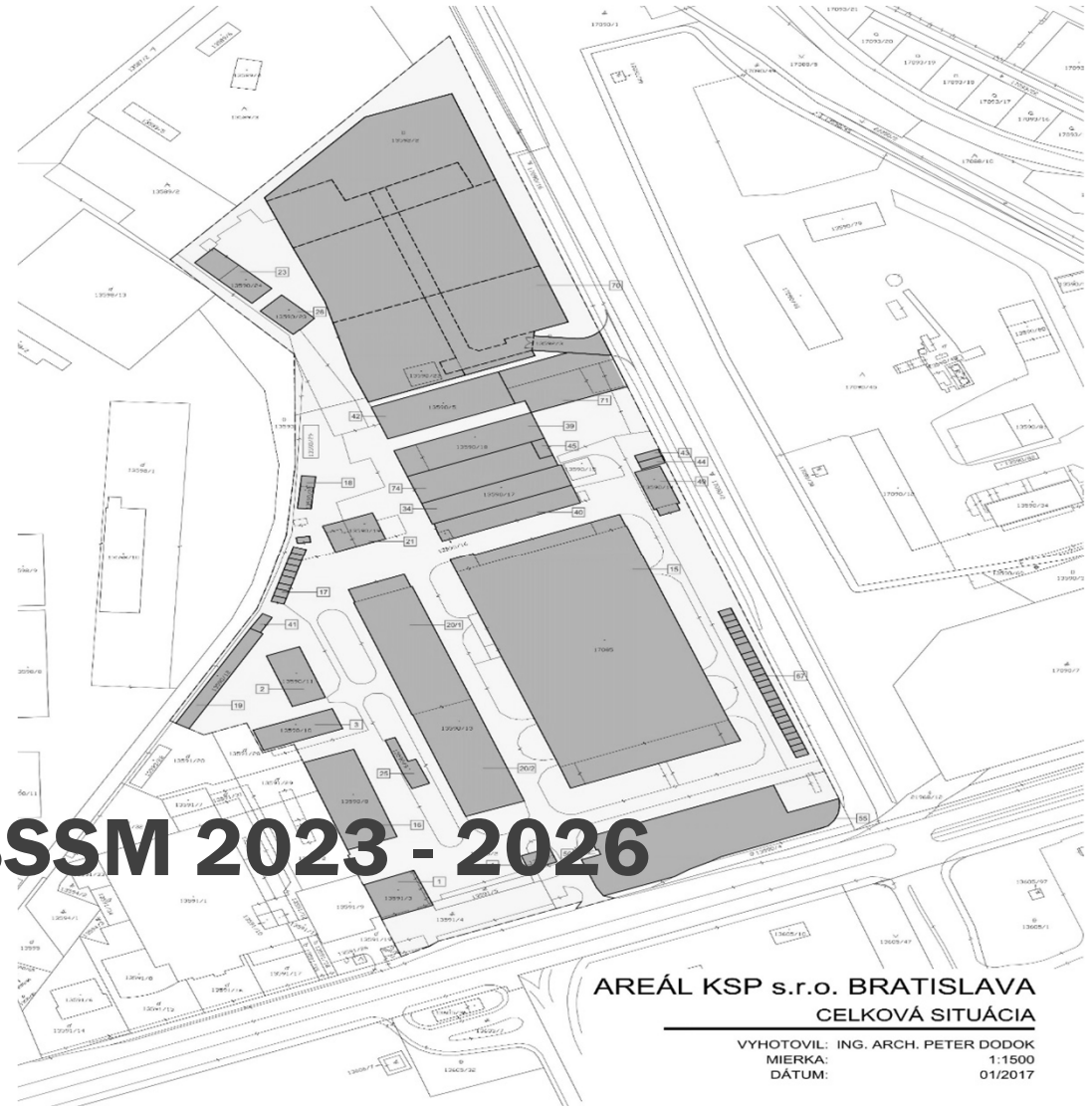


STRATÉGIA ROZVOJA BSSM 2023 - 2026

Mgr. Peter CABRNOCH



AREÁL KSP s.r.o. BRATISLAVA
CELKOVÁ SITUÁCIA

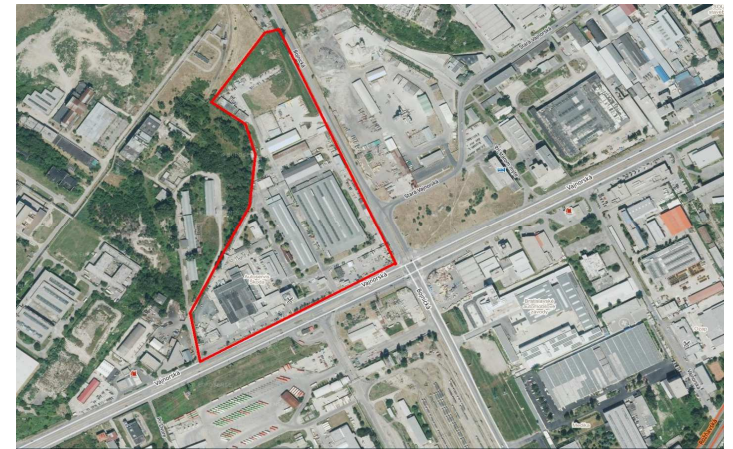
VYHOTOVIL: ING. ARCH. PETER DODOK
MIERKA: 1:1500
DÁTUM: 01/2017

OBSAH

- Súčasný stav spoločnosti BSSM
- Príležitosti a riziká vo vzťahu k rozvoju spoločnosti
- Priority spoločnosti na roky 2023 – 2026
- Financovanie investícií a pravidlá pre výber nájomcov
- Návrh organizačnej štruktúry
- Návrh kľúčových strategických ukazovateľov (KPI)

SÚČASNÝ STAV SPOLOČNOSTI BSSM

- Založená v roku 2002, jediný spoločník - Hlavné mesto SR Bratislava
 - Vlastný areál na Vajnorskej 135 s rozlohou cca 7,5 ha
- Hlavná podnikateľská činnosť - prenájom nehnuteľností a poskytovanie súvisiacich služieb
 - Priestory pre administratívu, skladovanie a výrobu, garáže, parkovacie miesta
 - Celková kapacita priestorov a plôch na prenájom je približne 50 000 m²
- Sekundárna podnikateľská činnosť - výroba, predaj a distribúcia elektrickej energie a tepla
 - Spoločnosť je držiteľom oprávnenia URSO na podnikanie v energetike a tepelnej energetike
 - Prevádzkuje miestnu distribučnú sústavu pre elektrinu a lokálnu distribučnú sieť plynu
- Počet zamestnancov: 18



SÚČASNÝ STAV SPOLOČNOSTI BSSM

- Spoločnosť BSSM zvýšila od roku 2015 hodnotu majetku zo 4,4 mil. EUR na 11,2 mil. EUR v roku 2022
- Zadĺženie spoločnosti je po realizácii projektu depozitára na úrovni ~20%
- Tržby spoločnosti narástli z 0,99 mil. EUR v roku 2015 na 1,55 mil. EUR v roku 2022
- Zisk spoločnosti stúpol z úrovne 61 tis. EUR v roku 2015 na 104 tis. EUR v roku 2022
 - Daň z nehnuteľností za toto obdobie stúpila o viac ako 90 tis. EUR

Súvaha (skrátaná)									
Aktíva	EUR	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Spolu majetok		4,415,372	4,493,116	4,584,473	4,715,148	4,823,498	5,878,298	9,999,441	11,183,703
Neobežný majetok		3,983,050	3,964,577	4,075,086	4,201,010	4,262,134	4,261,137	8,848,202	9,360,617
Dlhodobý hmotný majetok		3,978,657	3,961,593	4,073,906	4,200,401	4,261,687	4,260,853	8,848,080	9,360,617
<i>Pozemky</i>		1,723,037	1,723,037	1,723,037	1,723,037	1,723,037	1,723,037	2,507,653	2,507,653
<i>Stavby</i>		2,215,863	2,152,101	2,030,723	1,901,109	2,295,442	2,467,764	2,914,446	2,767,427
Obežný majetok		424,832	518,960	501,355	504,750	555,829	1,586,026	1,119,986	1,817,566
Krátkodobé pohľadávky		68,940	76,847	47,208	73,409	102,016	77,932	91,702	278,367
Finančné účty		354,467	440,868	453,182	431,237	453,538	1,507,898	1,027,825	1,538,946

Pasíva									
	EUR	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Spolu vlastné imanie a záväzky		4,415,372	4,493,116	4,584,473	4,715,148	4,823,498	5,878,298	9,999,441	11,183,703
Vlastné imanie		4,229,297	4,286,015	4,353,989	4,430,854	4,481,570	5,566,177	7,759,479	8,853,586
Základné imanie		3,286,198	3,286,198	3,286,198	3,286,198	3,286,198	4,286,198	6,466,198	7,455,198
Ostatné fondy zo zisku		802,808	832,115	879,009	942,030	1,009,095	1,080,501	1,160,353	1,172,464
Výsledok hospodárenia za účt. obdobie		61,692	86,018	99,074	107,964	86,217	95,107	23,802	104,608
Záväzky		186,075	207,101	230,484	284,294	320,502	290,095	2,218,536	2,308,691
Dlhodobé záväzky		55,373	60,232	61,918	132,148	172,665	180,237	271,322	241,898
Dlhodobé bankové úvery								1,565,227	1,833,320
Krátkodobé záväzky		120,869	136,424	155,103	136,790	127,279	85,597	298,672	116,088
<i>Záväzky z obchodného styku</i>		81,972	80,671	102,395	64,662	82,365	42,077	226,219	50,633
<i>Bežné bankové úvery</i>		0	0	0	0	0	0	66,672	100,008

Výkaz ziskov a strát (skrátený)									
	EUR	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Výnosy z hospodárskej činnosti		988,940	1,002,424	1,100,895	1,212,722	1,255,454	1,202,958	1,329,111	1,546,013
Tržby z predaja tovaru		185,983	201,098	192,157	222,055	218,809	181,238	311,855	326,879
Tržby z predaja služieb		796,548	796,270	901,304	985,918	1,029,252	1,012,796	1,010,934	1,217,442
Náklady na hospodársku činnosť		908,851	893,405	970,355	1,078,432	1,138,026	1,086,076	1,290,433	1,380,825
Náklady na predaný tovar		127,989	126,157	136,577	173,636	170,352	136,668	238,428	372,752
Služby		136,127	138,803	142,845	171,887	188,934	140,178	153,096	133,686
Osobné náklady		385,540	370,795	363,188	400,184	422,777	393,301	467,461	418,425
Dane a poplatky		89,304	88,920	115,675	119,514	119,401	176,599	180,306	183,882
Odpisy a opravné položky		144,553	141,040	181,491	181,754	202,145	213,768	223,183	234,484
Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti		80,089	109,019	130,540	134,290	117,428	116,882	38,678	165,188
Pridaná hodnota		701,267	721,638	803,608	844,980	867,480	898,860	912,458	1,009,873
Nákladové úroky								8,149	30,921
Výsledok hospodárenia z fin. činnosti		1,314	355	-64	-324	-1,318	173	-8,080	-31,744
Výsledok hospodárenia za účt. obdobie		81,403	109,374	130,476	133,966	116,110	116,561	30,598	133,444
Daň z príjmov		19,711	23,356	31,402	26,002	29,893	21,454	6,796	28,836
Hospodársky výsledok po zdanení		61,692	86,018	99,074	107,964	86,217	95,107	23,802	104,608

PRÍLEŽITOSTI A RIZIKÁ VO VZŤAHU K ROZVOJU SPOLOČNOSTI

- Príležitosti pre rozvoj spoločnosti
 - Zameranie sa na developerskú činnosť pre účely/potreby mesta a mestských organizácií
 - Nadobudnutie a správa nehnuteľností na prenájom aj mimo súčasného areálu
 - Rozvoj energetiky ako sekundárnej business line
 - Presun dôrazu od komerčných klientov na primárne mestské a „spriaznené“ spoločnosti s potenciálom pre synergie
- Riziká vo vzťahu k fungovaniu spoločnosti
 - Volatilný vývoj cien energií
 - Zastaranosť areálu na Vajnorskej 135 ohrozujúca stabilitu nájomcov

PRIORITY SPOLOČNOSTI BSSM PRE ROKY 2023 - 2026

- **Rekonštrukcia objektu v Sade Janka Kráľa, nadobudnutého spoločnosťou v roku 2021**
 - Prvotné búracie práce prebehli v roku 2022
 - Práce na rekonštrukcii prebiehajú od mája 2023, plánované ukončenie rekonštrukcie je v októbri 2023
 - Rozpočet rekonštrukcie je cca 1,1 mil. EUR
 - Po ukončení rekonštrukcie bude objekt slúžiť ako reštaurácia a pracovisko BKIS
- **Inštalácia fotovoltaickej elektrárne v areáli BSSM na Vajnorskej ulici**
 - Výkon 474 kWp, približná ročná produkcia 500 MWh
 - Predpokladaná investícia cca 530 tis. EUR
 - Plánovaná inštalácia FVE leto/jeseň 2023
- **Ubytovňa pre zamestnancov Dopravného podniku v areáli BSSM**
 - Ubytovňa v bezprostrednej blízkosti areálu DPB Jurajov dvor
 - Plánovaná kapacita ubytovne 168 lôžok
 - Odhadovaná investícia 7 – 8 mil. EUR
 - V súčasnosti je projekt v štádiu získavania územného rozhodnutia
 - Predpokladané dokončenie projektu rok 2025

PRIORITY SPOLOČNOSTI BSSM PRE ROKY 2023 - 2026

- **Kúpa a rekonštrukcia objektu Železníc SR v Rači – Východnom**
 - Navrhovaná cena budovy a príslušných pozemkov cca 1,1 mil. EUR
 - Po rekonštrukcii majú v budove vzniknúť byty pre sociálne znevýhodnené rodiny
 - Predpokladaná kúpa objektu v roku 2023

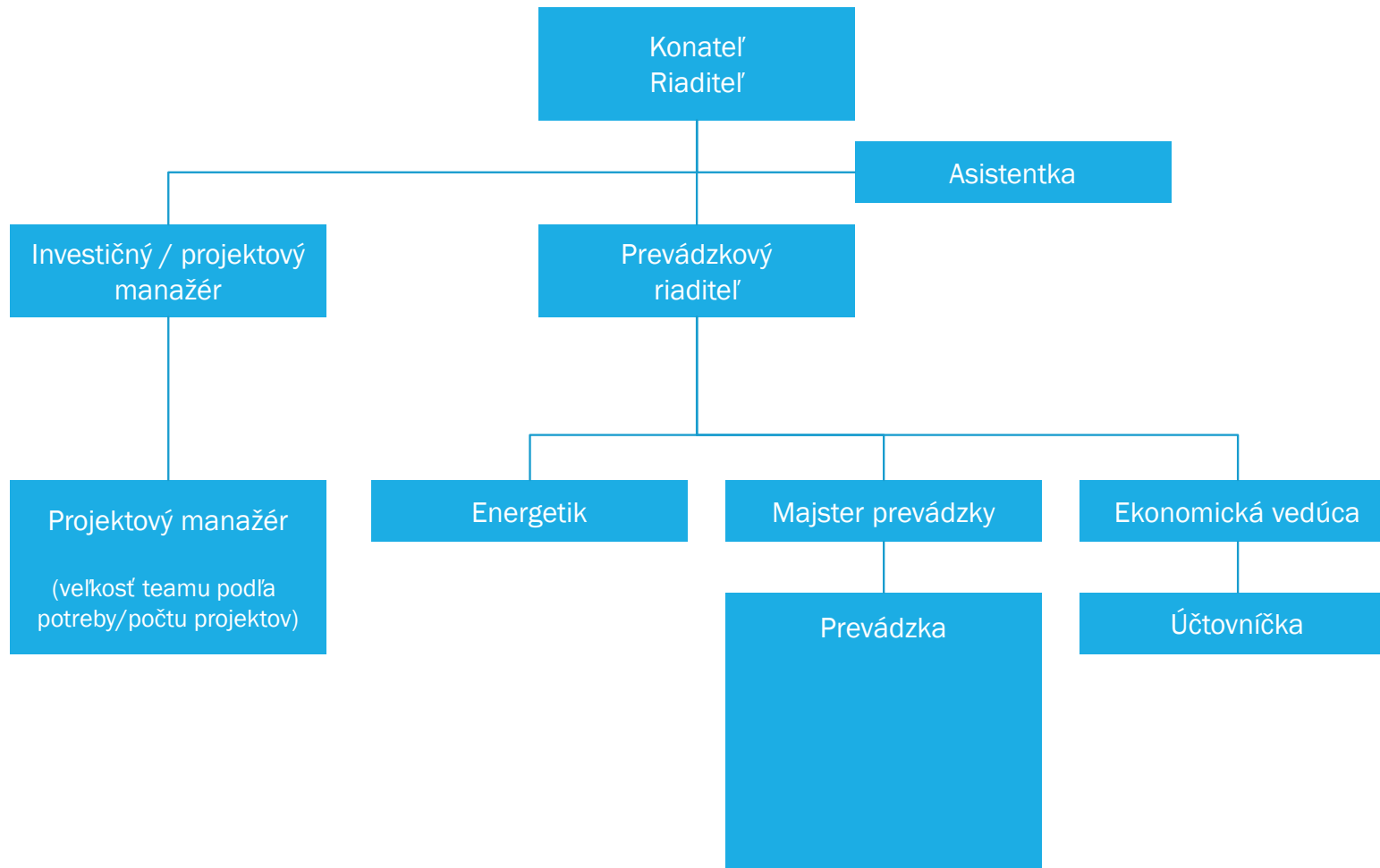
- **Rekonštrukcia vnútroareálových komunikácií a sietí na Vajnorskej 135**
 - Časti komunikácií a kanalizácie v havarijnom stave, problémy s odvodom dažďovej vody
 - V súčasnosti sa pripravuje projektová dokumentácia
 - Začiatok prác na jeseň 2023

- **Realizácia novej administratívno – skladovej budovy v areáli Vajnorská 135**
 - Zvýšenie prenajímateľného priestoru v areáli
 - Predpokladaná investícia v rokoch 2024 - 2025

FINANCOVANIE INVESTÍCIÍ A PRAVIDLÁ PRE VÝBER NÁJOMCOV

- Spoločnosť BSSM historicky fungovala na minimálnej úrovni zadĺženia, investície financovala z vlastných zdrojov
- Pri rozsiahlejších investíciách je nevyhnutný mix financovania
 - Navyšovanie imania od spoločníka
 - Bankové financovanie
 - Vlastné zdroje spoločnosti
 - Príp. iná štruktúra financovania podľa dohody s Útvárom správy mestských podnikov
- Stratégia prenájmu majetku spoločnosti
 - Postupný presun dôrazu na nájomcov z radov mestských organizácií a podnikov
 - Depozitár zbierkových predmetov pre Galériu mesta Bratislavy a Múzeum mesta Bratislavy
 - Kancelárske a skladové priestory pre BKIS
 - Skladové priestory pre Komunálny podnik Bratislavy
 - Pri komerčných klientoch orientovanie sa na veľkých a stabilných hráčov a nerizikovým predmetom podnikania
 - Predajňa stavebnín
 - Uplatňovanie inflačnej doložky v nájomných zmluvách

NÁVRH ORGANIZAČNEJ ŠTRUKTÚRY



NÁVRH KLÍČOVÝCH STRATEGICKÝCH UKAZOVATEĽOV

- KPIs pre hodnotenie finančnej kondície a rozvoja spoločnosti BSSM
 - EBITDA marža
 - Historicky dosahuje spoločnosť EBITDA maržu na úrovni ~25%
 - Zadĺženie spoločnosti
 - Ukazovateľ stúpol v rokoch 2021-2022 na úroveň ~20% po načerpaní dlhodobého bankového úveru pri výstavbe depozitára pre GMB a MMB
 - Podiel mestských organizácií a „spriaznených“ spoločností na tržbách BSSM
 - V súlade s orientáciou spoločnosti na poskytovanie služieb primárne pre mesto a jeho organizácie