



VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

PUKMP s.r.o.

ROK 2015

OBSAH

SPOLOČNOSŤ PUKMP s.r.o.

- **Profil spoločnosti**
- **Organizačná štruktúra spoločnosti s.r.o.**

SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2015

- **Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2015**
- **Ekonomické informácie za rok 2015**
- **Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2015**
- **Podnikateľské plány a ciele spoločnosti pre rok 2016**

ROČNÁ ZÁVIERKA 2015

SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ RIADNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

**DODATOK SPRÁVY AUDÍTORA O OVERENÍ SÚLADU VÝROČNEJ
SPRÁVY S ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU V ZMYSLE ZÁKONA Č.
540/2007 Z. Z. (§ 23 ODSEK 5)**

KONTAKTY

SPOLOČNOSŤ PUKMP s.r.o.

- **Profil spoločnosti**

Spoločnosť PUKMP s.r.o. je spoločnosť, ktorej hlavnou podnikateľskou činnosťou je prenájom nehnuteľností a poskytovanie služieb spojených s prenájomom. Súčasťou obchodných aktivít je aj realizácia stavebných úprav na základe požiadaviek obchodných partnerov, skvalitňujúcich prenajímané prostredie.

Majetková účasť v spoločnosti je rozdelená medzi dvoch vlastníkov, a to spoločnosti EP REAL, s.r.o. a VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s. Každý zo spoločníkov vlastní 50 % - ný podiel. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

- **Organizačná štruktúra spoločnosti**

Spoločnosť PUKMP s.r.o. má jednoduchú organizačnú štruktúru, na čele ktorej sú traja konatelia, zástupcovia spoločností majúcich majetkovú účasť. Spoločnosť PUKMP s.r.o. nemá žiadnych zamestnancov a služby potrebné k zabezpečeniu svojich podnikateľských zámerov má zaobstarané z externých zdrojov.



SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2015

• Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2015

Rok 2015 možno hodnotiť ako úspešný z hľadiska podnikateľskej činnosti pre spoločnosť PUKMP s.r.o.. Potvrďuje to najmä dosiahnutie zisku pred zdanením približne na úrovni 248 tis. EUR, čo predstavuje jeho nárast o 8 % v porovnaní s uplynulým obdobím, pri celkových výnosoch 2.100 tis. EUR. Nárast je spôsobený najmä postupným poklesom nákladových úrokov pri obstaraní budovy formou finančného leasingu. Kľúčovou podnikateľskou aktivitou, ktorá ovplyvnila tento fakt je prenájom kancelárskych priestorov v administratívnom centre na Röntgenovej ulici v Bratislave – Petržalke. Počet nájomcov sa v roku 2015 ustálil na čísle pohybujúcim sa okolo 18 v budove A (Röntgenova 28) a okolo 15 v budove B (Röntgenova 26), čím sa zabezpečilo percento prenajatých priestorov na 89 % v budove A, resp. 98 % v budove B.

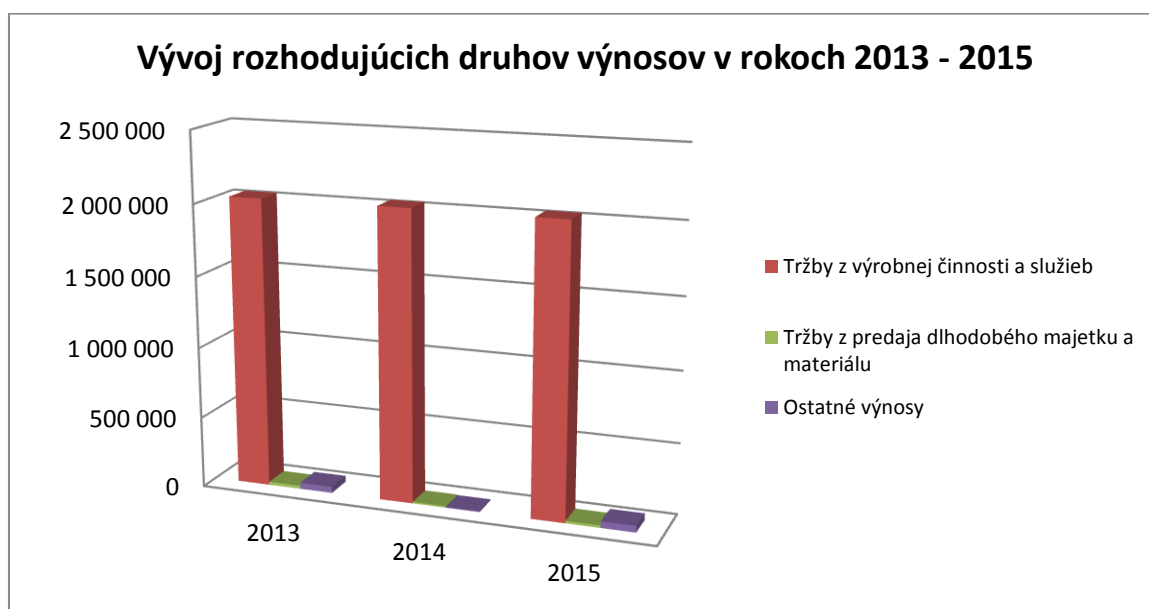
Spoločnosť nevenovala svoju pozornosť výdavkom na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, ale investovala prostriedky na zvyšovanie úrovne kvality prenajímaných priestorov a investovala prostriedky do inovácií a modernizácií oboch administratívnych budov. Ako príklad môžeme spomenúť:

- doplnenie elektroinštalácie;
- doplnenie svietidiel núdzového osvetlenia.



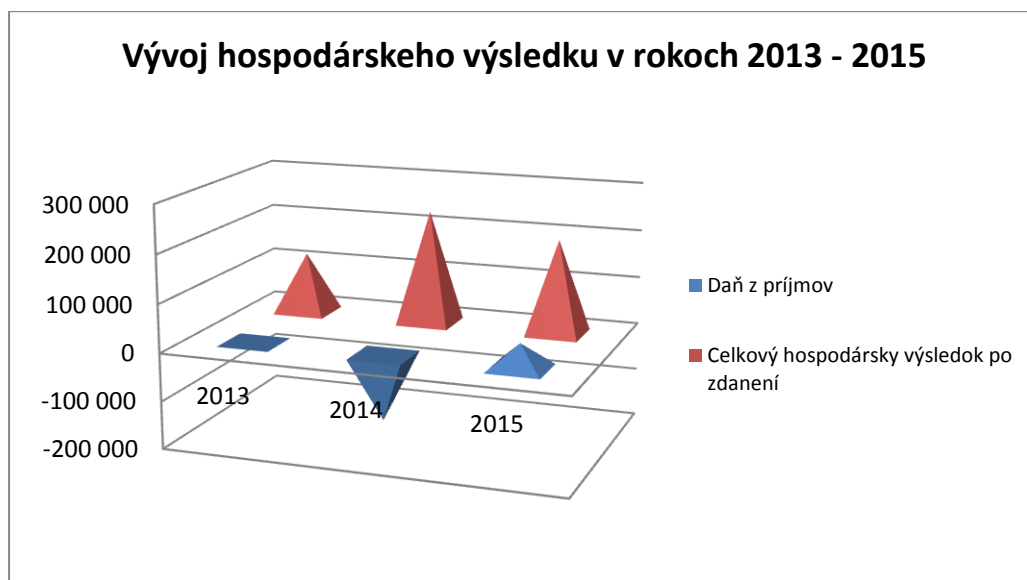
- **Ekonomické informácie za rok 2015**

Rozvoj podnikateľských aktivít v roku 2015 sa odrazil aj na ekonomických výsledkoch spoločnosti. V sledovanom roku dosiahli celkové výnosy spoločnosti PUKMP s.r.o. hodnotu 2.100 tis. EUR, čo predstavuje nárast o 2 % oproti uplynulému roku. Rozhodujúci podiel na celkových výnosoch mali výnosy za prenájom administratívnych priestorov a služieb súvisiacich s prenájomom, a to 96,9 %, čo zodpovedá sume 2.035 tis. EUR. Celkové výnosy dopĺňali aj tržby z predaja dlhodobého majetku. Ich podiel na celkových výnosoch bol 0,84 %. Hodnota tržieb z predaja dlhodobého majetku bola 18 tis. EUR a predstavuje rozpúšťanie časového rozlíšenia zisku zo spätného leasingu, ktorého predmetom sú administratívne priestory. Leasingová spoločnosť, ktorá spätný leasing realizuje je Oberbank Leasing s.r.o.. Z ostatných výnosov to boli najmä výnosy za služby poskytnuté nad rámec obvyklej prevádzky vyplývajúcej z nájomných zmlúv, ktoré tvorili 2,24 % z celkových výnosov.

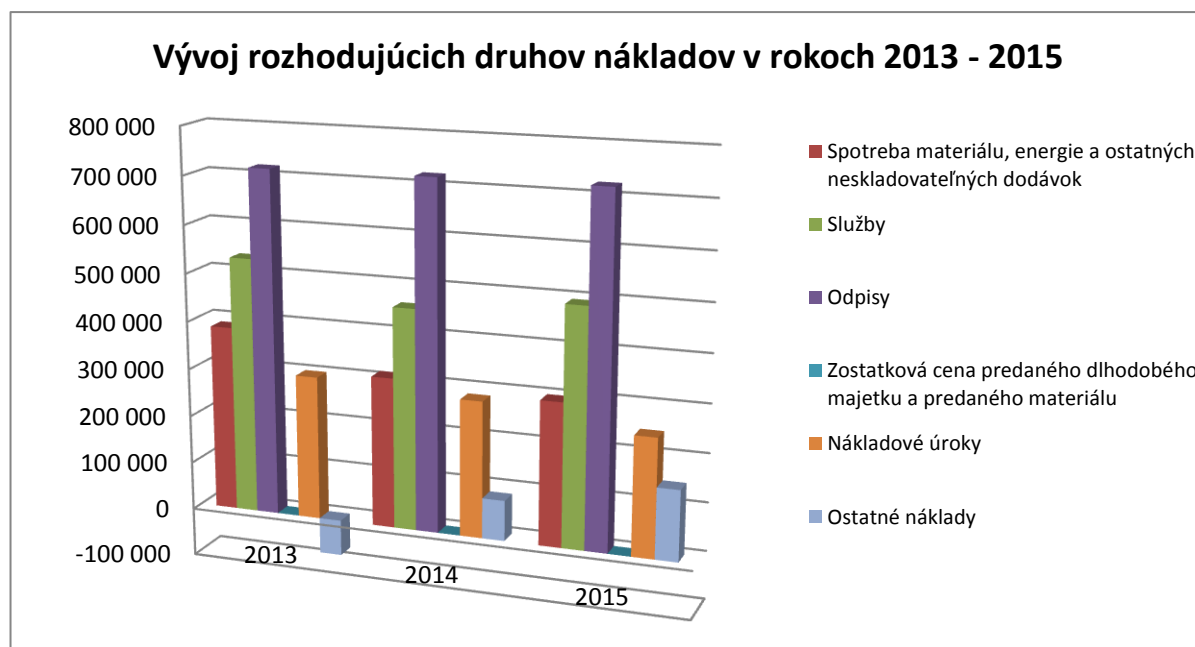


Aj celkové náklady spoločnosti PUKMP s.r.o. v roku 2015 vzrástli. Miera nárastu bola približne na rovnakej úrovni ako nárast celkových výnosov. Spoločnosť dosiahla zisk po zdanení približne v rovnakej výške ako v roku

2014 a jeho hodnota bola 197 tis. EUR. Vzhľadom na skutočnosť, že v uplynulých rokoch bola hospodárskym výsledkom spoločnosti PUKMP s.r.o. strata okrem roku 2014, ktorá bola aj v roku 2015 umorovaná avšak možnosť umorovania je oproti predchádzajúcim rokom legislatívne oklieštená, spoločnosti vznikla daňová povinnosť za rok 2015 vo výške 91 tis. EUR.

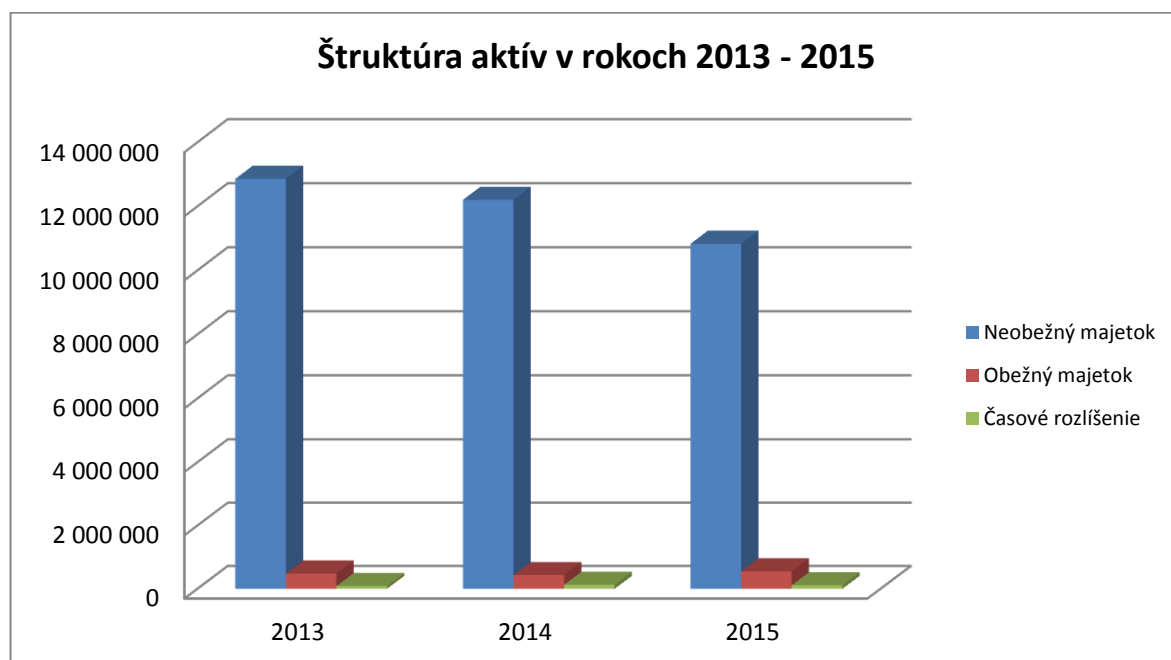


Ako bolo uvedené vyššie, celkové náklady v roku 2015 narástli oproti roku 2013 o 2,51 % a dosiahli hodnotu 1.907 tis. EUR. Najvýznamnejšiu položku celkových nákladov tvoria odpisy, a to 37,95 %, pri hodnote 723 tis. EUR. Rozhodujúca časť tejto položky s nákladovými úrokmi súvisí so spätným leasingom nehnuteľnosti. Spolu tvoria až 50,85 % z celkových nákladov spoločnosti. Ďalšími nákladmi roku 2015 boli spotreba energií a materiálu vo výške 298 tis. EUR (15,61 % z celkových nákladov) a náklady na služby vo výške 493 tis. EUR (25,85 % z celkových nákladov), ktoré súviseli najmä s prevádzkou administratívnych priestorov a so zabezpečovaním celkovej činnosti spoločnosti PUKMP s.r.o.. Vplyv na výšku nákladov ako aj na hospodársky výsledok spoločnosti v roku 2015 mala aj tvorba odloženej dane.

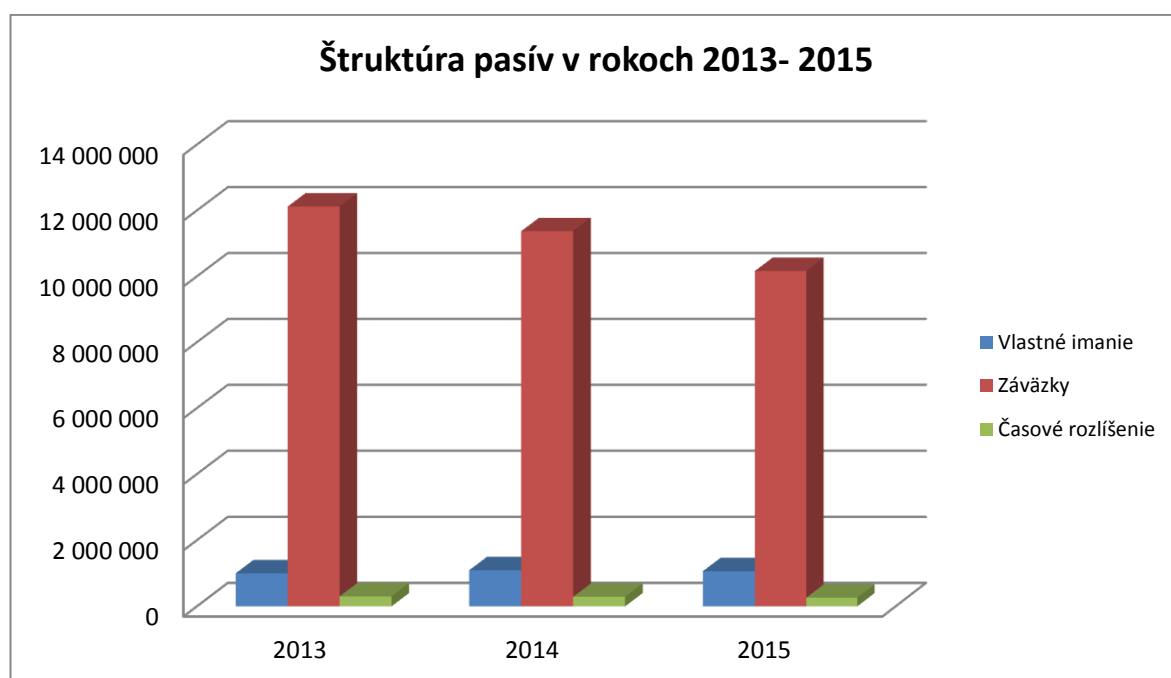


Rok 2015 spoločnosť PUKMP s.r.o. hodnotí z pohľadu výšky majetku a zdrojov krytia ako vyrovnaný. Celkové aktíva spoločnosti síce poklesli o 4,09 % a ich hodnota bola 11.494 tis. EUR, ale tento fakt bol ovplyvnený najmä poklesom hodnoty hmotného majetku z dôvodu odpisovania v zmysle platných predpisov. Napriek tomu najväčšiu časť z celkových aktív spoločnosti predstavuje neobežný majetok, a to až 94,23 %. Výšku neobežného majetku podstatným spôsobom ovplyvňuje vlastníctvo administratívnej budovy, ktorá

sa stane majetkom spoločnosti po ukončení spätného leasingu v roku 2030. Súčasťou neobežného majetku je aj 100%-ný majetkový podiel v spoločnosti AC Petržalka s.r.o.



Celkovú výšku pasív ovplyvňuje najmä výška dlhodobých záväzkov v sume 9.076 tis. EUR, ktoré predstavujú 78,97 % z ich celkovej hodnoty. Jedná sa najmä o záväzky spojené so spätným leasingom vo výške 8.843 tis. EUR a o depozit vzťahujúci sa k nájomným zmluvám vo výške 233 tis. EUR.



Výšku finančných ukazovateľov v roku 2015 negatívne ovplyvňovali záväzky vyplývajúce zo spätného leasingu.

Finančný ukazovateľ	2013	2014	2015
Bežná likvidita	0,44	0,35	0,51
Okamžitá likvidita	0,33	0,18	0,39
Celková likvidita	0,44	0,35	0,51
Rentabilita celkového kapitálu ROA	0,018	0,016	0,017
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	0,237	0,186	0,185
Rentabilita tržieb	0,12	0,10	0,10
Rentabilita výnosov	0,11	0,10	0,09
Rentabilita nákladov	0,13	0,11	0,10
Stupeň samofinancovania	7,46%	8,85%	9,28%

Spoločnosť k 31.12.2015 nečerpala žiadny úver.

Po bilančnom dni nenastali žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by mali vplyv na pohľad na účtovnú závierku.

Činnosť spoločnosti nemá vplyv na životné prostredie.

Spoločnosť v roku 2015 nezamestnávala pracovníkov, potrebné práce boli zabezpečované dodávateľským spôsobom.

Spoločnosť v roku 2015 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie iných spoločností.

- Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2015**

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2015 predkladaný na Valnom zhromaždení je nasledovný:

- vyplatiť dividendy vo výške 197 tis. EUR spoločníkom

- **Podnikateľské plány a ciele spoločnosti pre rok 2016**

V roku 2016 spoločnosť PUKMP s.r.o. očakáva, že obsadenosť prenajímaných priestorov bude naďalej viac ako 90 %. V hodnotách celkového obratu je stanovený podnikateľský cieľ spoločnosti pre rok 2016 na úrovni 2,0 mil. EUR.

Očakávaná štruktúra výnosov v nasledujúcom roku je porovnateľná s predchádzajúcim obdobím. Hlavným zdrojom celkových výnosov budú výnosy z prenájmu a zo služieb súvisiacich s prenájomom.

Spoločnosť PUKMP s.r.o. plánuje aj v roku 2016 investovať prostriedky na zlepšenie technických parametrov budovy, zvýšiť komfort v prenajímaných priestoroch, a tým zabezpečiť svoju konkurencieschopnosť na trhu s nehnuteľnosťami.

ROČNÁ ZÁVIERKA 2015**VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

VÝNOSY (EUR)	2013	2014	2015
SPOLU	2 099 304	2 056 257	2 104 108
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Výroba	2 033 103	2 038 054	2 035 447
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	2 033 103	2 038 054	2 035 447
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	0	0	0
Aktivácia	0	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	21 595	10 938	17 703
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	44 216	6 901	46 992
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	390	364	3 966
Výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	0	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0
Mimoriadne výnosy	0	0	0

NÁKLADY (EUR)	2013	2014	2015
SPOLU	1 862 043	1 859 273	1 907 218
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	0	
Výrobná spotreba	919 050	770 548	790 687
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	386 145	312 273	297 702
Služby	532 905	458 275	492 985
Osobné náklady	0		
Dane a poplatky	39 777	40 066	44 955
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	718 287	721 736	723 706
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu			
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-239	-3 778	36 204
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	19 719	13 058	13 495
Predané cenné papiere a podiely			
Nákladové úroky	298 981	283 249	246 182
Kurzové straty	0		
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 048	1 823	1 113
Daň z príjmov z bežnej činnosti	-134 580	32 571	50 876
Mimoriadne náklady	0	0	0
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0	0

Hospodársky výsledok (EUR)	2013	2014	2015
Prevádzkové výnosy	2 098 914	2 055 893	2 100 142
Prevádzkové náklady	1 696 594	1 541 630	1 609 047
Prevádzkový HV	402 320	514 263	491 095
Finančné výnosy	390	364	3 966
Finančné náklady	300 029	285 072	247 295
HV z finančnej činnosti	-299 639	-284 708	-243 329
Celkový HV pred zdanením	102 681	229 555	247 766
Daň z príjmov	-134 580	32 571	50 876
Celkový HV po zdanení	237 261	196 984	196 890

SÚVAHA

AKTÍVA (EUR)	2013	2014	2015
Spolu majetok	12 759 536	11 963 714	11 494 050
Neobežný majetok	12 199 516	11 536 645	10 830 907
Dlhodobý nehmotný majetok			
Dlhodobý hmotný majetok	12 194 083	11 527 402	10 814 400
Dlhodobý finančný majetok	5 433	9 243	16 507
Obežný majetok	434 358	290 504	550 100
Zásoby		683	
Dlhodobé pohľadávky			1 889
Krátkodobé pohľadávky	72 321	139 977	129 727
Finančné účty	362 037	149 844	418 484
Časové rozlíšenie	125 662	136 565	113 043

PASÍVA (EUR)	2013	2014	2015
Spolu vlastné imanie a záväzky	12 759 536	11 963 714	11 494 050
Vlastné imanie	1 095 628	1 059 160	1 066 330
Základné imanie	6 774	6 774	6 774
Kapitálové fondy	1 698 234	854 393	861 657
Fondy zo zisku	1 009	1 009	1 009
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-847 650	0	
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	237 261	196 984	196 890
Záväzky	11 373 435	10 633 883	10 164 314
Rezervy	86 367	13 810	11 332
Dlhodobé záväzky	10 405 445	9 787 504	9 076 298
Krátkodobé záväzky	881 623	832 569	1 076 684
Bankové úvery a výpomoci	0		
Časové rozlíšenie	290 473	270 671	263 406

SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ RIADNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

KONTAKT

PUKMP s.r.o.

Röntgenova ul. 26

851 01 Bratislava

Slovenská republika

02/333 33 111