



UNISTAV, s.r.o., Prešov, Ku Surdoku 25, 080 01 Prešov

V Ý R O Č N Á S P R Á V A

za rok 2016

Prešov, apríl 2017

Obsah výročnej správy

- Príhovor výkonného riaditeľa
- Základné údaje o spoločnosti
- História spoločnosti
- Údaje o predmete činnosti
- Zoznam členov štatutárneho orgánu spoločnosti
- Štruktúra spoločníkov
- Zoznam certifikátov
- Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a informácie o uplynulom vývoji podnikania
- Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
- Vplyv na životné prostredie
- Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky
- Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po ukončení účtovného obdobia
- Informácia o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií
- Údaje požadované podľa osobitných predpisov
- Údaje o organizačnej zložke v zahraničí
- Informácia o návrhu na vyrovnanie straty

Prílohy:

- Účtovná závierka

Príhovor výkonného riaditeľa spoločnosti

Predkladáme Vám výročnú správu spoločnosti UNISTAV, s.r.o., Prešov za rok 2016, ktorá je zrkadlom najdôležitejších udalostí a dosiahnutých výsledkov našej spoločnosti.

Z pohľadu dosiahnutých výsledkov hospodárenia bol rok 2016 najhorší v histórii našej spoločnosti. Hospodársky výsledok za rok 2016 predstavoval stratu 386 760,56 €.

Zatiaľ čo rok 2015 bol v znamení rastu stavebnej produkcie, rok 2016 predstavoval pre stavebné spoločnosti prepád produkcie o niekoľko desiatok percent. Prispelo k tomu to, že rok 2016 bol povolebný rok a na jednotlivých ministerských úradoch dochádzalo k takým personálnym zmenám, že výzvy, ktoré boli vyhlásené, nemal kto posudzovať, preto nebol zabezpečený proces schvaľovania žiadostí o NFP a zazmluvňovania prác zo strany objednávateľov. To viedlo k zvýšenému konkurenčnému tlaku v jednotlivých segmentoch a tým aj k „podliezaniu cien“ zo strany dodávateľov stavebných prác aj v privátnom sektore.

Rok 2016 preto znamenal nielen prepád objemu stavebných prác, ale aj zníženie cien, čo v konečnom dôsledku znamenalo aj zníženie efektivity, nízku pridanú hodnotu a vytváranie straty.

V priebehu niekoľkých nasledujúcich rokov si dávame cieľ vrátiť spoločnosť do kladných - ziskových čísiel. Chceme, aby značka UNISTAV rástla a bola naďalej dôveryhodným partnerom so silným zázemím, s ponukou kvalitných produktov a profesionálnych služieb, na ktoré sa možno vždy spoľahnúť.

Dovoľte mi na záver poďakovať v mene Predstavenstva spoločnosti UNISTAV, s.r.o., Prešov všetkým klientom za prejavenú dôveru, obchodným partnerom za úspešnú spoluprácu.

Moje poďakovanie chcem rovnako smerovať aj všetkým kolegyniam a kolegom, ktorí akýmkoľvek spôsobom prispeli k dosiahnutiu spoločných cieľov.

František Kočiško, výkonný riaditeľ

Základné údaje o spoločnosti

UNISTAV, s.r.o., Prešov

Základné údaje o spoločnosti:

Obchodné meno:	UNISTAV, s.r.o., Prešov
Sídlo spoločnosti:	Ku Surdoku 25 080 01 Prešov
IČO:	17 147 387
DIČ:	2020518071
DIČ DPH:	SK2020518071
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
Zápis v Obchodnom registri:	OR Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro vložka č. 279/P
Rok vzniku:	1992
Základné imanie:	21 000,- €

História spoločnosti

Firma UNISTAV, s.r.o., Prešov vznikla z bývalého Mestského stavebného podniku v Prešove v rámci malej privatizácie. Do obchodného registra bola zapísaná v roku 1992.

Údaje o predmete činnosti

V roku 2016 firma dosiahla tržby realizáciou nasledovných činností:

1. Realizácia a rekonštrukcia bytových a občianskych stavieb.
2. Plynoinštalčné práce.
3. Montáž a revízie NTL a STL plynovodov, vrátane prípojok a domových rozvodov.
4. Výroba, inštalácia a opravy ústredného kúrenia a vetrania
5. Cestná nákladná doprava.
6. Kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod), alebo na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod).
7. Vodoinštalatérske práce.
8. Zámočnícke a zváracie práce.
9. Montáž, oprava a údržba elektrických zariadení v rozsahu: - objekty bez nebezpečenstva výbuchu, zariadenia s napätím do 1 000V, vrátane bleskozvodov
10. Murárstvo.
11. Tesárstvo.
12. Pokrývačstvo.
13. Izolátorstvo.
14. Podlahárstvo.
15. Klampiarstvo.
16. Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov.
17. Výkon činnosti stavbyvedúceho – Pozemné stavby, - Inžinierske stavby – vodohospodárske stavby.
18. Prenájom nehnuteľností.
19. Podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom

Zoznam členov štatutárneho orgánu

Štatutárny orgán tvoria traja konatelia:

- p. Ing. František Kočiško
- p. Dorota Bačová
- p. Štefan Bodnár

Zoznam spoločníkov

Spoločníci firmy UNISTAV, s.r.o., Prešov sú:

- p. Dorota Bačová
- p. Štefan Bodnár
- p. Rastislav Hamborský
- p. Marián Kačmár
- p. Ing. František Kočiško
- p. Peter Kokavec

Zoznam certifikátov

Firma je držiteľom certifikátov:

- **Certifikát STN EN ISO 14001:2005** – Systém environmentálneho manažérstva v oblasti realizácia hlavnej a pomocnej stavebnej výroby a rekonštrukčných prác na bytových, občianskych, priemyselných a inžinierskych stavbách. Obchodná činnosť so stavebným materiálom.
- **Certifikát STN EN ISO 9001:2009** – Systém manažérstva kvality v oblasti realizácia hlavnej a pomocnej stavebnej výroby a rekonštrukčných prác na bytových, občianskych, priemyselných a inžinierskych stavbách. Obchodná činnosť so stavebným materiálom.
- **Certifikát STN OHSAS 18001:2009** – Systém manažérstva bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v oblasti realizácia hlavnej a pomocnej stavebnej výroby a rekonštrukčných prác na bytových, občianskych, priemyselných a inžinierskych stavbách. Obchodná činnosť so stavebným materiálom.
- **Certifikát EN ISO 3834-2:2005** – Požiadavky na kvalitu pri tavnom zvaraní kovových materiálov v rozsahu : Výroba a spracovanie kovov. Výroba a oprava kovových konštrukcií. Výroba a oprava strojov a zariadení. Inštalácia priemyselných strojov a prístrojov.

Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a informácie o uplynulom vývoji podnikania

Ekonomické výsledky firmy UNISTAV, s.r.o., Prešov za rok 2016 nemôžeme hodnotiť ako úspešné. Táto nepriaznivá skutočnosť je spôsobená nedostatkom stavebných zákazok, keď väčšina zákazok, na ktoré boli zmluvy už podpísané s investormi, neboli ani do konca roka odsúhlasené na Pôdohospodárskej platobnej agentúre. Jednalo sa o zákazky za 1,5 mil. €. Namiesto nich sme zabezpečovali náhradné riešenia, ale u týchto stavebných prác, väčšinou malých objednávok, je ťažké zabezpečiť pokrytie celkových režijných nákladov firmy.

Nedostatok zákazok sa prejavil v extrémnom znížení výkonov, z čoho vyplynuli nepriaznivé finančné ukazovatele. Pri priemernom stave zamestnancov 76 a nízkych výkonoch pridaná hodnota vo výške 664 tis. € nepokryla osobné náklady, ktoré za rok boli čerpané vo výške 919 tis. €.

Celkový stav likvidity je nižší ako 1,5. Obrat celkového majetku je vyjadrený v hodnote 2,13, obrat obežného majetku 3,25, obrat neobežného majetku 6,23.

V priebehu roka sme realizovali stavebné práce vo výške 1 253 tis. €, bol realizovaný predaj bytového domu v Bystrom za 487 tis. €, aktivácia bola vo výške 164 tis. € a predaj stavebného tovaru dosiahol hodnotu 1 333 tis. €.

Stav zamestnancov ku koncu účtovného obdobia je 74.

V nasledujúcich oddieloch uvádzame prehľad ekonomických ukazovateľov za rok 2016.

FINANCOVANIE

V nasledujúcich tabuľkách uvádzame stručný prehľad aktív a pasív :

Tabuľka: Prehľad majetku

Text položky (EUR)	Rok 2015	%	Rok 2016	%
SPOLU MAJETOK	2 075 983,0	100,00	1 445 115,0	100,0
NEOBEŽNÝ MAJETOK	417 971,0	20,12	495 337,0	34,30
DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK	0		0	0
DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK	417 971,0	20,10	495 337,0	34,30
DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK	0		0	0
OBEŽNÝ MAJETOK	1 652 196,0	79,60	941 855,0	65,20
ZÁSOBY súčet	747 118,0	36,00	269 435,0	18,60
DLHODOBÉ POHLÁDÁVKY	117 404,0	5,60	95 826,0	6,60
KRÁTKODOBÉ POHLÁDÁVKY	493 254,0	23,82	402 353,0	27,80
FINANČNÉ ÚČTY	294 420,0	14,20	174 241,0	12,10
ČASOVÉ ROZLIŠENIE	5 816,0	0,30	7 923,0	0,50

Tabuľka: Prehľad zdrojov krytia

Text položky (EUR)	Rok 2015	%	Rok 2016	%
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	2 075 983	100,00	1 445 115,0	100,00
VLASTNÉ IMANIE	500 084,0	24,00	102 447,0	7,10
ZÁKLADNÉ IMANIE súčet	21 000,0	1,00	21 000,0	1,50
ZÁKONNÉ REZERVNÉ FONDY	16 638,0	1,00	16 638,0	1,20
OSTATNÉ FONDY ZO ZISKU	239 149,0	11,50	239 149,0	16,50
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA MINULÝCH ROKOV	162 441,0	7,80	212 421,0	14,70
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE	60 856,0	2,90	-386 761,0	-26,80
ZÁVÄZKY	1 575 751,0	75,90	1 342 668,0	92,90
REZERVY	67 221,0	3,24	72 310,0	5,00
DLHODOBÉ ZÁVÄZKY súčet	690 902,0	33,30	688 975,0	47,70
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY súčet	401 530,0	19,30	175 521,0	12,10
Krátkodobé finančné výpomoci				
BEŽNÉ BANKOVÉ ÚVERY	416 098,0	20,00	405 862,0	28,10
ČASOVÉ ROZLIŠENIE súčet	148,0			

V priebehu roka sme mali poskytnutý KTK úver v Tatra banke vo výške 300 tis. € a od VÚB 500 tis. €.

Poskytnutý úver na financovanie zákazok bol splatený po odpredaji nehnuteľnosti na predaj – bytový dom v Bystrom.

Stav KTK úveru ku koncu roka je:	TATRA BANKA	42 tis. €
	VÚB BANKA	364 tis. €.

Tabuľka: Prevádzková činnosť

Text položky (EUR)	Rok 2015	%	Rok 2016	%
NÁKLADY NA HOSP. ČINNOSŤ SPOLU	5 157 575,0	100,0	3 613 873,0	100,0
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	1 250 097,0	24,0	1 689 531,0	46,8
Materiálové náklady a služby	2 725 345,0	52,5	882 960,0	24,4
OSOBNÉ NÁKLADY	1 064 707,0	21,0	919 010,0	25,4
Dane a poplatky	25 118,0	0,5	25 854,0	0,7
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	44 190,0	1,0	46 902,0	1,3
Zostat. cena predaného dlhodobého majetku a pred. materiálu	17 167,0		11 056,0	0,3
Opravné položky k pohľadávkam	1 857,0		10 744,0	0,3
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	29 094,0	1,0	27 816,0	0,8
ČISTÝ OBRAT	4 999 545,0		3 072 428,0	
VÝNOSY Z HOSP. ČINNOSTI SPOLU SÚČET	5 288 887,0	100,0	3 269 694,0	100,0
Tržby z predaja tovaru	1 382 353,0	26,0	1 819 453,0	55,6
TRŽBY Z PREDAJA SLUŽIEB	3 617 192,0	68,0	1 252 975,0	38,3
Tržby z predaja dlhodob. nemot. a hmot. majetku a materiálu	18 279,0		11 634,0	0,4
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	39 31,0	1,0	21 990,0	0,7
Aktivácia	231 749,0	4,0	163 642,0	5,0
PRIDANÁ HODNOTA	1 255 852,0		663 579,0	
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	131 312,0		-344 179,0	

Starostlivosť o zamestnancov

Priemerný stav zamestnancov za rok 2016 bol 76, oproti skutočnosti roku 2015 je to zníženie o 8 zamestnancov.

Za rok 2016 boli čerpané osobné náklady vo výške 919 tis. €, z toho mzdové náklady sú 645 tis. €, odvody – 234 tis. €. V ďalších sociálnych nákladoch v celkovej výške 40 tis. € sú zaúčtované náklady na ochranné prostriedky, hygienické potreby, príspevkov na stravné lístky, náhrada mzdy počas práceneschopnosti.

Okrem týchto nákladov sú zúčtované ďalšie výdavky v oblasti starostlivosti o zamestnancov: náklady na školenia, odbornú literatúru a náklady súvisiace s pracovnými cestami: diéty, ubytovanie, dopravu.

Sociálny fond

Sociálny fond bol v priebehu roka tvorený z nákladov vo výške 5 425,0 €, z výsledku hospodárenia za rok 2015 bolo do sociálneho fondu pridelené 10 876,0 €.

Zo sociálneho fondu boli poskytnuté príspevky zamestnancom na stravu a dopravu do zamestnania.

Celkové čerpanie sociálneho fondu v roku 2016 bolo vo výške 11 833,0 €.

TECHNICKÝ ÚSEK

Zákazková činnosť TÚ v roku 2016 – vyhodnotenie:

Zákazková činnosť TU 2016	Počet ponúk	Výherné ponuky	Percento odovzdaných ponúk	Percento výherných ponúk	Celková hodnota ponúk	Prijaté ponuky	Percento výherných ponúk - hodnota	Percento výherných ponúk - hodnota
	Ks	Ks	%	%	€	€	%	%
Vypracované ponuky - VS	69		40,59%		13 733 289,70		45,74%	
Vítaz verejnej súťaže		15		21,74%		3 211 278,38		23,38%
Zrušené súťaže	0		0,00%		0,00		0,00%	
Nevyhodnotené ponuky	7		4,12%		5 101 565,42		16,99%	
Vypracované ponuky mimo VO	94		55,29%		11 188 925,00		37,27%	
Prijaté ponuky mimo VO		49		52,13%		710 647,57		6,35%
Spolu:	170	64			30 023 780,12	3 921 925,95		15,74%

Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť v roku 2016 nevynaložila žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, neplánuje ani v roku 2017 investovať v tejto oblasti.

Vplyv na životné prostredie

Podnikateľská činnosť spoločnosti UNISTAV, s.r.o., Prešov nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky

Firma v roku 2017 predpokladá pokračovať v činnosti. Predpokladom úspešného fungovania je dostatok stavebných zákazok. K dnešnému dňu máme zazmluvnené zákazky, kde je zabezpečené ich financovanie vo výške 2 100 tis. €. Je to oproti minulému roku výrazné zlepšenie, keďže v uplynulom roku sme mali podpísané zmluvy na dvojnásobný počet zákazok, no v priebehu celého roka nedošlo k schváleniu ich financovania, takže sa vôbec nezačala ich realizácia. Na zazmluvnených zákazkách sa v priebehu 1. štvrťroku stavebné práce už začali.

Aj v súčasnosti sa zúčastňujeme verejných súťaží, aby sme si zabezpečili ďalšie zákazky na 2. polrok tohto roku aj ďalšie obdobie. Pri vypracovaní ponúk dbáme na to, aby ceny pokrývali všetky náklady zákazky aj primeraný zisk.

Napriek nepriaznivým výsledkom v minulom roku firma v súčasnosti je schopná poskytovať kvalitné služby, plní si svoje záväzky v lehote splatnosti.

Veríme, že v tomto roku nastane oživenie v stavebnej výrobe a aj finančná situácia firmy sa výrazne zlepší.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po ukončení účtovného obdobia

Žiadne udalosti takéhoto významu nenastali.

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií

Firma v roku 2016 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, ani obchodné podiely a akcie.

Údaje požadované podľa osobitných predpisov

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre danú položku.

Údaje o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Informácia o návrhu na vyrovnanie straty

Na valnom zhromaždení spoločníkov v máji 2017 bude predložený návrh na zúčtovanie straty za rok 2016 nasledovne:

N Á V R H

na vysporiadanie straty za rok 2016.

Výsledok hospodárenia pred zdanením - strata:	- 370 288,17 €
Daň z príjmu splatná (z úrokov):	1,69 €
Daň odložená:	16 470,70 €
Výsledok hospodárenia po zdanení - strata:	- 386 760,56 €
	=====

Návrh na zúčtovanie straty za rok 2016:

Zúčtovanie časti straty na účet fondu výstavby:	239 149,20 €
Zúčtovanie časti straty na účet nerozdeleného zisku za rok 2003:	147 611,36 €

V Prešove dňa 24.04.2017

Ing. František Kočiško
výkonný riaditeľ