



VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI
PUKMP s.r.o.

ROK 2016

OBSAH

SPOLOČNOSŤ PUKMP s.r.o.

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

SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2016

- **Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2016**
- **Ekonomické informácie za rok 2016**
- **Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2016**
- **Podnikateľské plány a ciele spoločnosti pre rok 2017**

ROČNÁ ZÁVIERKA 2016

SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ RIADNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

**DODATOK SPRÁVY AUDÍTORA O OVERENÍ SÚLADU VÝROČNEJ
SPRÁVY S ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU V ZMYSLE ZÁKONA Č.
423/2015 Z. Z. (§ 27 ODSEK 6)**

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 troch vlastníkov, a to spoločnosti EP REAL, s.r.o. (50% - ný podiel) a Ing. Karola Urbana a Štefana Kobesa (podiel po 25%), ktorý zmluvou z 14. 12. 2016 kúpili podiel pôvodného vlastníka VODOHOSPODÁRSKYCH STAVIEB a.s.. 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 spoločníkov. 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 2016

• Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2016

Rok 2016 možno hodnotiť ako úspešný z hľadiska podnikateľskej činnosti pre spoločnosť PUKMP s.r.o.. Potvrďuje to najmä dosiahnutie zisku pred zdanením približne na úrovni 401 tis. EUR, čo predstavuje jeho nárast o 62 % v porovnaní s uplynulým obdobím, pri celkových výnosoch 2.006 tis. EUR. Nárast je spôsobený najmä postupným poklesom nákladových úrokov pri obstaraní budovy formou finančného leasingu resp. úveru (v mesiaci jún 2016 nastalo refinancovanie) a znížením účtovných odpisov budovy spôsobeným predĺžením predpokladanej doby používania a teda aj odpisovania budovy. 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 2016 ustálil na čísle pohybujúcim sa okolo 19 v budove A (Röntgenova 28) a okolo 13 v budove B (Röntgenova 26), čím sa zabezpečilo percento prenajatých priestorov na 60 % v budove A, resp. 91 % v budove B. Opätovné zlepšenie v obsadenosti budovy „A“ nastalo v decembri 2016, keď bola obsadenosť vyššia, ako 90%.

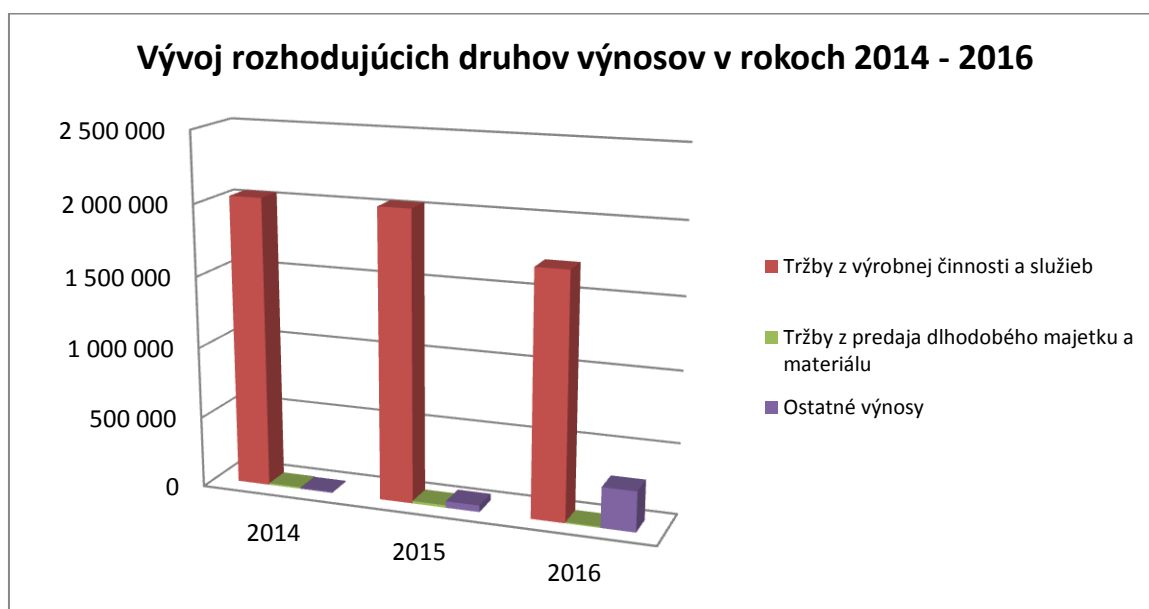
Spoločnosť nevenovala svoju pozornosť výdavkom na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, ale investovala prostriedky na zvyšovanie úrovne kvality prenajímaných priestorov a investovala prostriedky do inovácií a modernizácii oboch administratívnych budov. Ako príklad môžeme spomenúť:

- doplnenie chladenia.



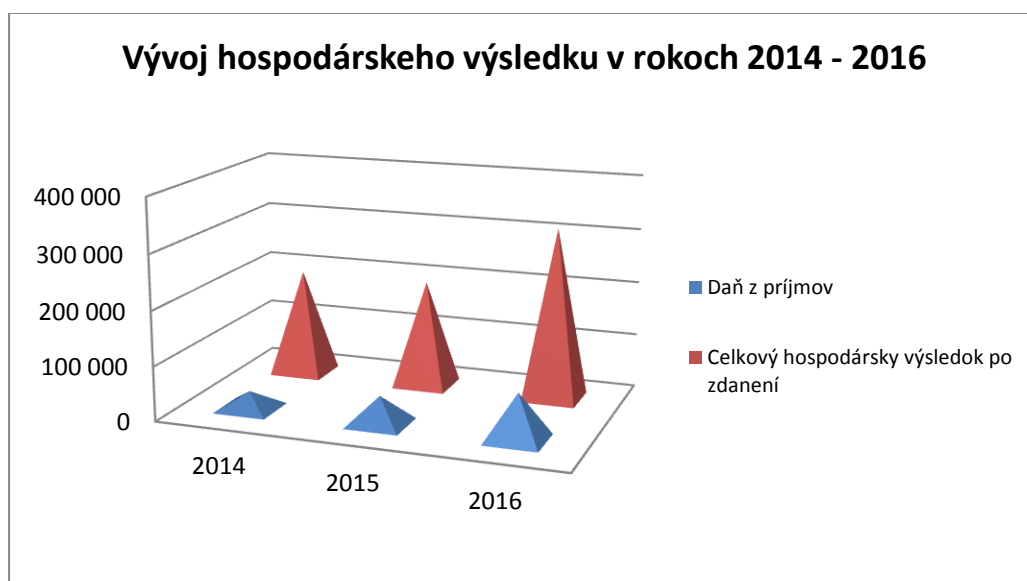
- **Ekonomické informácie za rok 2016**

Rozvoj podnikateľských aktivít v roku 2016 sa odrazil aj na ekonomických výsledkoch spoločnosti. V sledovanom roku dosiahli celkové výnosy spoločnosti PUKMP s.r.o. hodnotu 2.006 tis. EUR, čo predstavuje pokles o 4,5 % oproti uplynulému roku. Hlavný podiel na tomto vývoji malo ukončenie podnájmu viacerých veľkých klientov a dlhšia doba, kým sa plochy opäť prenajali. V mesiaci december 2016 sa však situácia opäť znormalizovala. Rozhodujúci podiel na celkových výnosoch mali výnosy za prenájom administratívnych priestorov a služieb súvisiacich s prenájomom, a to 85,4 %, čo zodpovedá sume 1.714 tis. EUR. Celkové výnosy dopĺňali aj ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, ktoré súviseli s rozpustením časového rozlíšenia zisku zo spätného leasingu, ktorého predmetom boli administratívne priestory. Zisk sa vzhľadom k refinancovaniu budovy, t.j. ukončeniu leasingu rozpustil jednorázovo. Z ostatných výnosov to boli najmä výnosy za služby poskytnuté nad rámec obvyklej prevádzky vyplývajúcej z nájomných zmlúv. Ich podiel na celkových výnosoch bol 14,16 %.

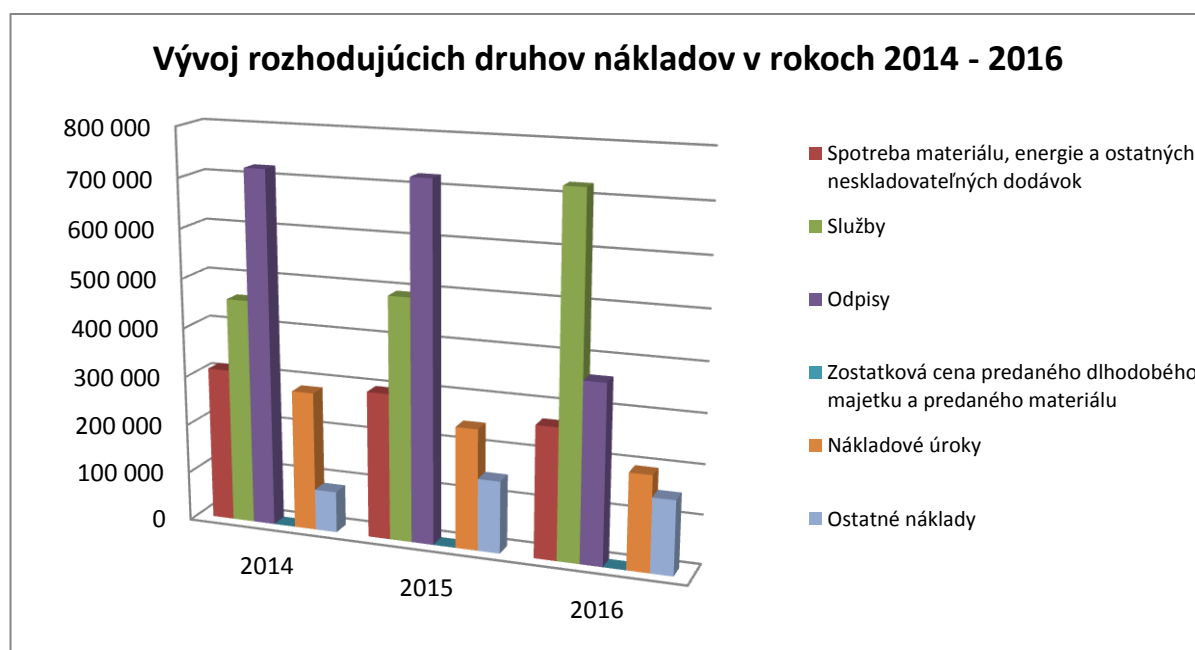


Aj celkové náklady spoločnosti PUKMP s.r.o. v roku 2016 poklesli. Miera poklesu bola na vyššej úrovni ako pokles celkových výnosov, a to najmä

z dôvodu prehodnotenia plánovanej doby používania (prenájmu) budov a s tým súvisiacim predĺžením doby ich odpisovania. Spoločnosť dosiahla zisk po zdanení vo 317 tis. EUR, čo predstavuje nárast o 61%. Vzhľadom na skutočnosť, že v uplynulých rokoch bola hospodárskym výsledkom spoločnosti PUKMP s.r.o. strata okrem rokov 2014 a 2015, ktorá bola aj v roku 2016 umorovaná avšak možnosť umorovania je oproti predchádzajúcim rokom legislatívne oklieštená, spoločnosti vznikla daňová povinnosť za rok 2016 vo výške 39 tis. EUR.

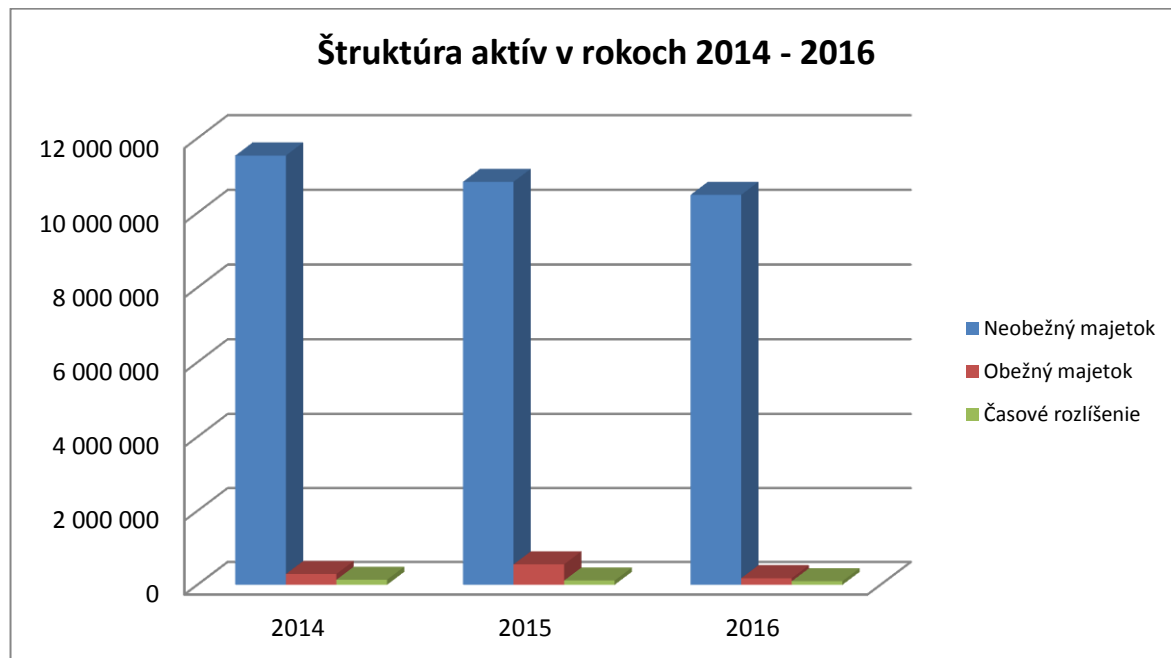


Ako bolo uvedené vyššie, celkové náklady v roku 2016 poklesli oproti roku 2015 o 12,17 % a dosiahli hodnotu 1.700 tis. EUR. Najvýznamnejšiu položku celkových nákladov tvoria náklady na služby, a to 42,65 %, pri hodnote 725 tis. EUR. Nárast ostatných služieb bol vyvolaný jednorazovým vykonaním väčšieho množstva stavebných prác, ktoré nemali charakter technického zhodnotenia. Významné boli tiež odpisy budovy vo výške 363 tis. EUR (21,35% nákladov). Ďalšími nákladmi roku 2016 boli spotreba energií a materiálu vo výške 267 tis. EUR (15,71 % z celkových nákladov) a úroky zo spätného leasingu resp. úveru po refinancovaní vo výške 194 tis. EUR (11,41 % 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 2016 mala aj tvorba odloženej dane.

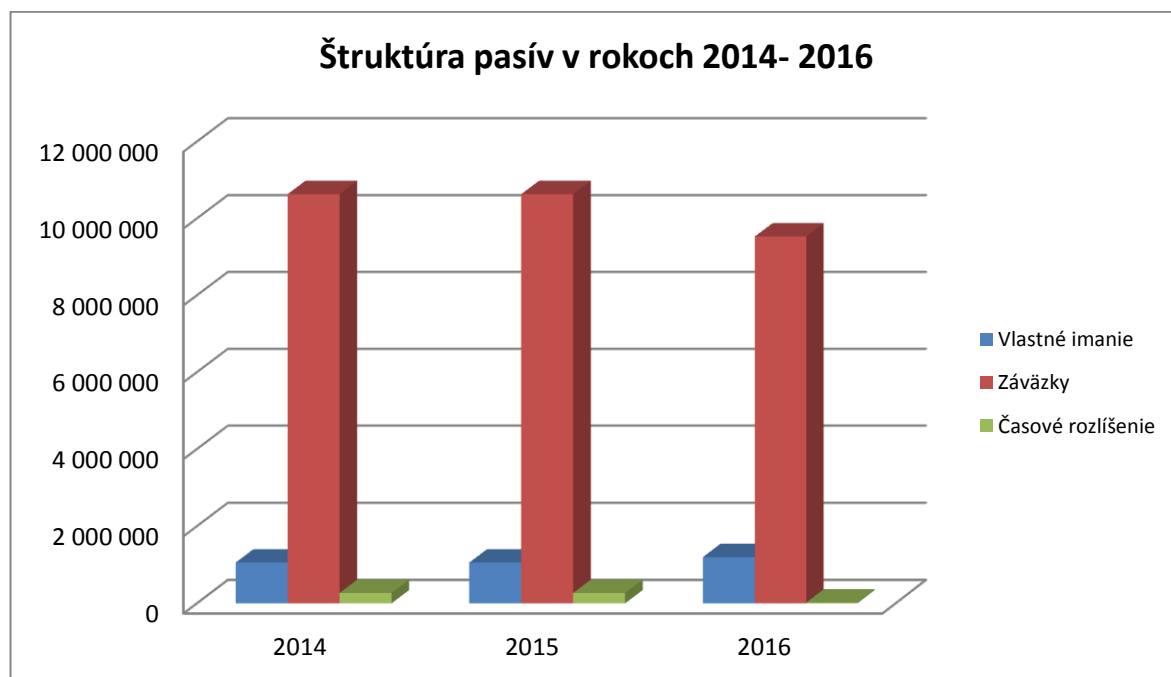


Rok 2016 spoločnosť PUKMP s.r.o. hodnotí z pohľadu výšky majetku a zdrojov krytia ako vyrovnaný. Celkové aktíva spoločnosti síce poklesli o 6,4 % a ich hodnota bola 10.756 tis. EUR, ale tento fakt bol ovplyvnený najmä poklesom hodnoty hmotného majetku z dôvodu odpisovania v zmysle platných predpisov a poklesom hotovosti napr. z dôvodu výplaty dividend ako i splácania záväzkov súvisiacich s nárastom nákladov na služby. Napriek tomu najväčšiu časť z celkových aktív spoločnosti predstavuje neobežný majetok, a to až 97,46 %. Výšku neobežného majetku podstatným spôsobom

ovplyvňuje vlastníctvo administratívnej budovy, ktorá je vo vlastníctve spoločnosti a zároveň je naňho uvalené záložné právo v prospech financujúcej banky. 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 8.366 tis. EUR, ktoré predstavujú 77,78 % z ich celkovej hodnoty. Jedná sa najmä o záväzky voči banke z titulu úveru vo výške 8.093 tis. EUR a o depozit vzťahujúci sa k nájomným zmluvám vo výške 230 tis. EUR.



Výšku finančných ukazovateľov v roku 2016 negatívne ovplyvňovali záväzky vyplývajúce z bankového úveru.

Finančný ukazovateľ	2014	2015	2016
Bežná likvidita	0,35	0,51	0,40
Okamžitá likvidita	0,18	0,39	0,13
Celková likvidita	0,35	0,51	0,40
Rentabilita celkového kapitálu ROA	0,016	0,017	0,029
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	0,186	0,185	0,264
Rentabilita tržieb	0,10	0,10	0,18
Rentabilita výnosov	0,10	0,09	0,16
Rentabilita nákladov	0,11	0,10	0,19
Stupeň samofinancovania	8,85%	9,28%	11,17%

Spoločnosť k 31.12.2016 čerpala bankový úver na financovanie administratívnej budovy, na uvedenú budovu je zriadené záložné právo.

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa, nenastali žiadne udalosti osobitného významu.

Činnosť spoločnosti nemá vplyv na životné prostredie.

Spoločnosť v roku 2016 nezamestnávala pracovníkov, potrebné práce boli zabezpečované dodávateľským spôsobom.

Spoločnosť v roku 2016 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie iných spoločností.

- Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2016**

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2016, a to zisku vo výške 316 849 EUR je nasledovný:

- vyplatiť dividendy spoločníkom vo výške 100 000 EUR
- nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 216 849 EUR

- **Podnikateľské plány a ciele spoločnosti pre rok 2017**

V roku 2017 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 2017 na úrovni 2,0 mil. EUR.

Očakávaná štruktúra výnosov v nasledujúcom roku je porovnateľná s predchádzajúcimi obdobiami, t.j. výnosy z prenájmu nebytových priestorov presiahnu 90 % celkových priestorov. Spoločnosť nepredpokladá takú výšku ostatných výnosov ako v r. 2016, keďže tie súviseli s refinancovaním priestorov.

Spoločnosť PUKMP s.r.o. plánuje aj v roku 2017 investovať prostriedky na zlepšenie technických parametrov budovy, zvýšiť komfort v prenajímaných priestoroch, a tým zabezpečiť svoju konkurencieschopnosť na trhu s nehnuteľnosťami. Vedenie spoločnosti dlhodobo plánuje výstavbu ďalšej budovy administratívneho centra, presný termín výstavby však ovplyvňujú mnohé skutočnosti, ako rozhodnutia štátnych orgánov, dopyt po kancelárskych priestoroch, atď., presný termín realizácie zatiaľ nie je známy.

ROČNÁ ZÁVIERKA 2016**VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

VÝNOSY (EUR)	2014	2015	2016
SPOLU	2 056 257	2 104 108	2 017 203
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Výroba	2 038 054	2 035 447	1 713 721
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	2 038 054	2 035 447	1 713 721
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	0	0	0
Aktivácia	0	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	10 938	17 703	8 488
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	6 901	46 992	283 986
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	364	3 966	11 007
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)	2014	2015	2016
SPOLU	1 859 273	1 907 218	1 700 353
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	0	0
Výrobná spotreba	770 548	790 687	991 985
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	312 273	297 702	267 326
Služby	458 275	492 985	724 659
Osobné náklady			
Dane a poplatky	40 066	44 955	45 045
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	721 736	723 706	363 052
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	0	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-3 778	36 204	-5 464
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	13 058	13 495	22 414
Predané cenné papiere a podiely			
Nákladové úroky	283 249	246 182	194 382
Kurzové straty			
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 823	1 113	5 002
Daň z príjmov z bežnej činnosti	32 571	50 876	83 937
Mimoriadne náklady	0	0	0
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	0	0	0

Hospodársky výsledok (EUR)	2014	2015	2016
Prevádzkové výnosy	2 055 893	2 100 142	2 006 195
Prevádzkové náklady	1 541 630	1 609 047	1 417 032
Prevádzkový HV	514 263	491 095	589 163
Finančné výnosy	364	3 966	11 007
Finančné náklady	285 072	247 295	199 384
HV z finančnej činnosti	-284 708	-243 329	-188 377
Celkový HV pred zdanením	229 555	247 766	400 787
Daň z príjmov	32 571	50 876	83 937
Celkový HV po zdanení	196 984	196 890	316 849

SÚVAHA

AKTÍVA (EUR)	2014	2015	2016
Spolu majetok	11 963 714	11 494 050	10 756 195
Neobežný majetok	11 536 645	10 830 907	10 482 666
Dlhodobý nehmotný majetok			
Dlhodobý hmotný majetok	11 527 402	10 814 400	10 475 848
Dlhodobý finančný majetok	9 243	16 507	6 818
Obežný majetok	290 504	550 100	177 254
Zásoby	683	0	0
Dlhodobé pohľadávky	0	1 889	
Krátkodobé pohľadávky	139 977	129 727	119 607
Finančné účty	149 844	418 484	57 647
Časové rozlíšenie	136 565	113 043	96 275

PASÍVA (EUR)	2014	2015	2016
Spolu vlastné imanie a záväzky	11 963 714	11 494 050	10 756 195
Vlastné imanie	1 059 160	1 066 330	1 201 600
Základné imanie	6 774	6 774	6 774
Kapitálové fondy	854 393	861 657	851 968
Fondy zo zisku	1 009	1 009	1 009
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	0	25 000
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	196 984	196 890	316 849
Záväzky	10 633 883	10 164 314	9 531 439
Rezervy	13 810	11 332	1 700
Dlhodobé záväzky	9 787 504	9 076 298	272 998
Krátkodobé záväzky	832 569	1 076 684	439 611
Bankové úvery a výpomoci	0	0	8 817 130
Časové rozlíšenie	270 671	263 406	23 156

SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ RIADNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

KONTAKT

PUKMP s.r.o.

Röntgenova ul. 26

851 01 Bratislava

Slovenská republika

02/333 33 111