



VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

PUKMP s.r.o.

ROK 2018

OBSAH

SPOLOČNOSŤ PUKMP s.r.o.

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

SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2018

- **Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2018**
- **Ekonomické informácie za rok 2018**
- **Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2018**
- **Podnikateľské plány a ciele spoločnosti pre rok 2019**

ROČNÁ ZÁVIERKA 2018

KONTAKTY

SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ RIADNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

SPOLOČNOSŤ PUKMP s.r.o.

• Profil spoločnosti

Spoločnosť PUKMP s.r.o. bola založená v roku 1994. Od roku 2009 jej 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 priestory.

Majetková účasť v spoločnosti je rozdelená:

- EP REAL, s.r.o. 50 %
- Ing. Karol Urban 25 %
- Štefan Kobes 25 %

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

• Organizačná štruktúra spoločnosti

Spoločnosť PUKMP s.r.o. má jednoduchú organizačnú štruktúru, ktorú tvoria traja konatelia:

- Ing. Peter Pochaba
- Ing. Karol Urban
- Štefan Kobes

Spoločnosť PUKMP s.r.o. nemá žiadnych zamestnancov, svoje aktivity realizuje prostredníctvom externých dodávateľov.

SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2018

• Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2018

Spoločnosť prenajíma od roku 2009 kancelárske priestory v administratívnom centre na Röntgenovej ulici v Petržalke. Toto administratívne centrum je tvorené dvomi budovami, budovou A a budovou B.

Budova A má 6 poschodí a budova B má 8 poschodí. V budove A bolo k 31.12. prenajatých 67 % z celkových priestorov určených na prenájom vrátane spoločných priestorov. Počet nájomcov bol 14. V budove B bolo k 31.12. prenajatých 92% z celkových priestorov určených na prenájom vrátane spoločných priestorov a počet nájomcov bol tiež 14.

V roku 2018 spoločnosť PUKMP s.r.o. dosiahla zisk vo výške 135 tis. € po zdanení.

Výnosy z hlavnej podnikateľskej činnosti, prenájmu nebytových priestorov a služieb s tým súvisiacich, dosiahli sumu 1.844.132 €.

Spoločnosť nevynakladala výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, ale investovala prostriedky na zvyšovanie úrovne kvality prenajímaných priestorov a investovala prostriedky do údržby a modernizácie oboch administratívnych budov. Napríklad na úpravy priestorov pre nového nájomníka NeoVízia s.r.o. vynaložila v roku 2018 viac ako 222 tis. €.

• Ekonomické informácie za rok 2018

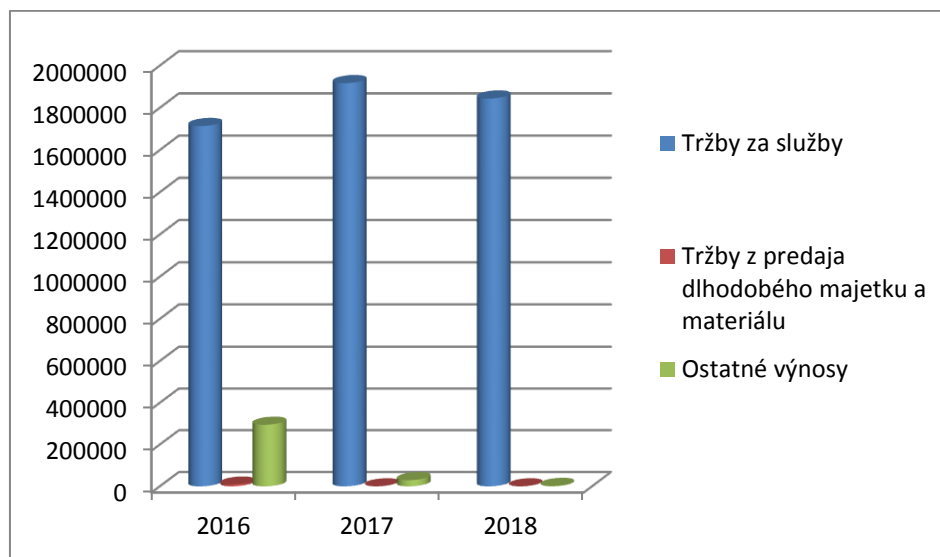
Podnikateľské prostredie v roku 2018 sa odrazilo aj na ekonomických výsledkoch spoločnosti.

V sledovanom období dosiahli celkové výnosy spoločnosti PUKMP s.r.o. hodnotu 1.846 tis. €, čo predstavuje pokles o 5,17 % oproti uplynulému roku.

Hlavný podiel na tomto vývoji mala skutočnosť, že v roku 2017 boli rozpustené výnosy budúcich období za skoršie ukončenie nájmu.

Výnosy z prenájmu tvorili 99,88 % z celkových výnosov.

Vývoj rozhodujúcich druhov výnosov v rokoch 2016-2018 (€)



Celkové náklady spoločnosti PUKMP s.r.o. vzrástli v porovnaní s rokom 2017 o 2,40 %. Toto zvýšenie sa prejavilo vo všetkých nákladových položkách, s výnimkou nákladových úrokov.

Náklady na služby spojené s prevádzkou budovy, ktoré predstavujú 40,89 %-ný podiel na celkových nákladoch, vzrástli medziročne o 3,21 % na sumu 636 tis. €

Náklady na spotrebu materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok, ktoré sú na úrovni 19,99 % z celkových nákladov, vzrástli oproti roku 2017 o 4,82 % na sumu 311 tis. €. V tejto položke sa jedná najmä o spotrebu elektrickej energie.

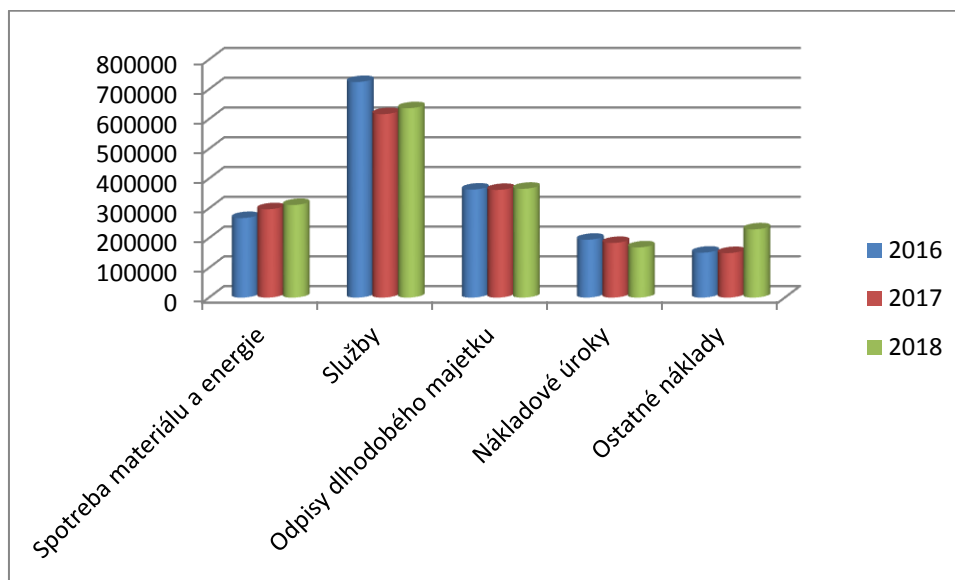
Nepatrnú zmenu zaznamenala položka odpisov dlhodobého hmotného majetku, ktoré vzrástli o 1,05 % na sumu 366 tis. €. Odpisy predstavujú 23,49 %-ný podiel na celkových nákladoch.

Významnejšou nákladovou položkou boli aj nákladové úroky, ktoré súvisia s čerpaným úverom na refinancovanie budov administratívneho centra.

Ich výška bola 169 tis. €, čo je 10,83 % z celkových nákladov. Úroky medziročne poklesli o 8,17 %.

Na náraste nákladov sa podieľala aj tvorba opravných položiek k pohládkam vo výške takmer 15 tis. €.

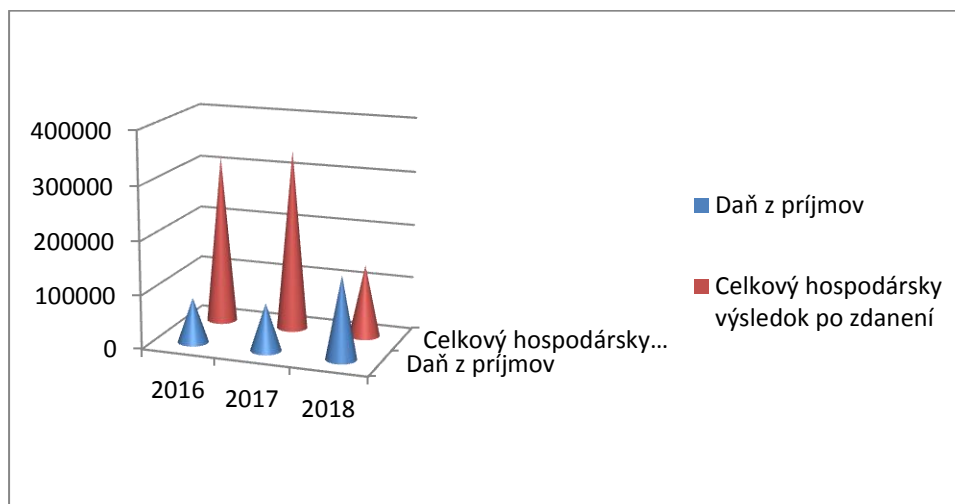
Vývoj rozhodujúcich druhov nákladov v rokoch 2016-2018 (€)



Mierny pokles celkových výnosov a tiež nárast celkových nákladov sa adekvátne prejavili na výške hospodárskeho výsledku roku 2018. V sledovanom roku spoločnosť PUKMP s.r.o. dosiahla zisk vo výške 135 tis. €, čo predstavuje pokles o 39,9 % oproti roku 2017.

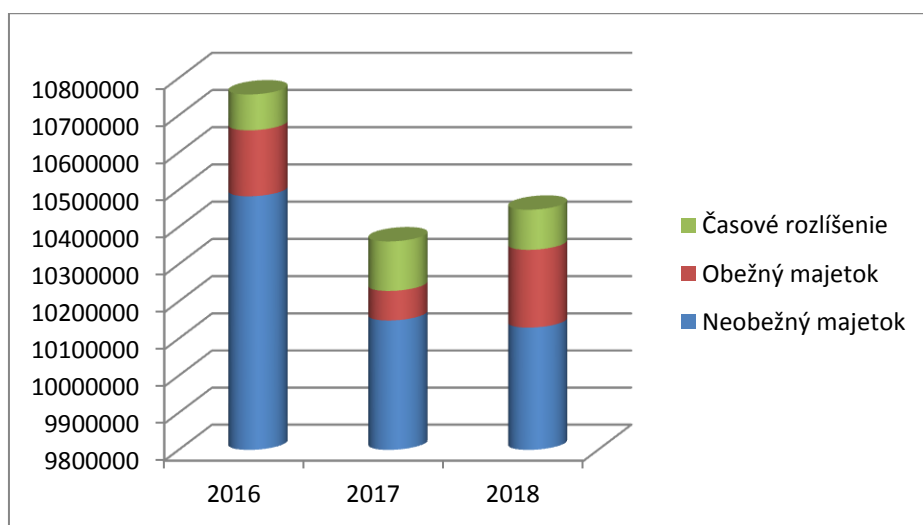
Daňová povinnosť vzrástla o 74,59 % na sumu 155 tis. €.

Vývoj hospodárskeho výsledku v rokoch 2016-2018 (€)



Rok 2018 spoločnosť PUKMP s.r.o. bol z pohľadu výšky majetku a zdrojov krytia vyrovnaný. Celkové aktíva spoločnosti vzrástli o 0,82 % a ich hodnota dosiahla sumu 10.447 tis. €. Najväčšiu časť z celkových aktív spoločnosti predstavuje neobežný majetok, a to až 96,97 %. Výšku neobežného majetku podstatným spôsobom ovplyvňuje vlastníctvo administratívnej budovy, ktorá je vo vlastníctve spoločnosti. Súčasťou neobežného majetku je aj 100%-ný majetkový podiel v spoločnosti AC Petržalka s.r.o., ktorého účtovná hodnota obchodného podielu je vo výške 5.023 €.

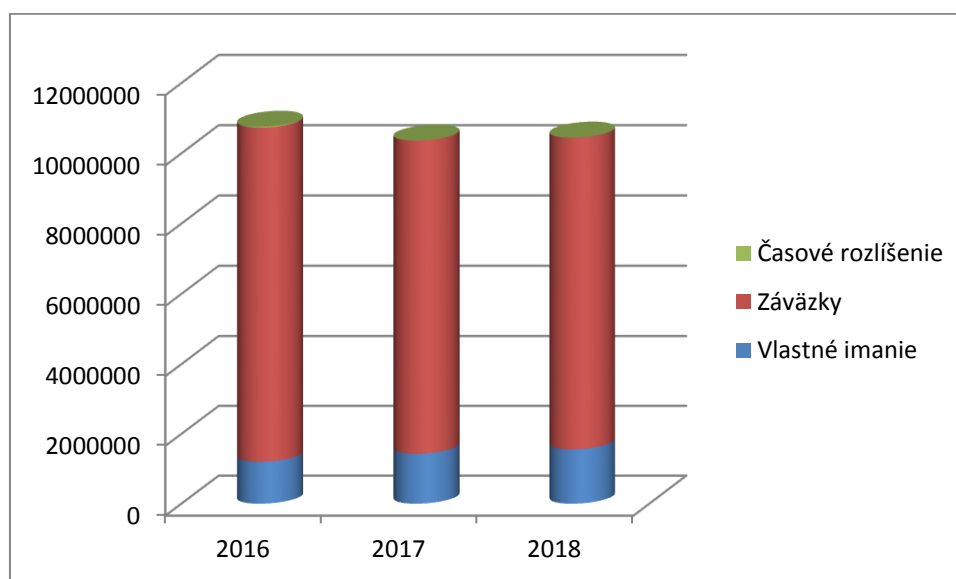
Štruktúra aktív v rokoch 2016-2018 (€)



Celkovú výšku pasív ovplyvňuje najmä výška dlhodobých záväzkov v sume 7.115 tis. €, ktoré predstavujú 68,11 % z ich celkovej hodnoty. Jedná sa najmä o záväzky voči banke z titulu bankového úveru na financovanie administratívnej budovy vo výške 6.645 tis. € a o depozit vzťahujúci sa k nájomným zmluvám v sume 470 tis. €.

V roku 2018 vzrástlo vlastné imanie spoločnosti o 8,72 % na sumu 1.558 tis. €. Je to najmä vďaka kladnému hospodárskemu výsledku roku 2017, čo sa premietlo do položky výsledok hospodárenia minulých rokov, ktorá je súčasťou vlastného imania.

Štruktúra pasív v rokoch 2016-2018 (€)



Výšku finančných ukazovateľov v roku 2018 negatívne ovplyvňovali záväzky vyplývajúce z bankového úveru na financovanie administratívnej budovy, na ktorú 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 2018 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie iných spoločností.

Finančný ukazovateľ	2016	2017	2018
Bežná likvidita Obežné aktíva / Krátkodobé záväzky	0,4	0,15	0,22
Okamžitá likvidita Finančný majetok / Krátkodobé záväzky	0,13	0,01	0,001
Celková likvidita Krátkodobý majetok / Krátkodobé cudzie zdroje	0,4	0,15	0,22
Rentabilita celkového kapitálu ROA Výsledok hospodárenia / Aktíva celkom	0,029	0,033	0,013
Rentabilita vlastného kapitálu ROE Výsledok hospodárenia / Vlastné imanie	0,264	0,236	0,087
Rentabilita tržieb Výsledok hospodárenia / Tržby za predaj tovaru, výrobkov a služieb	0,18	0,18	0,07
Rentabilita výnosov Výsledok hospodárenia / Celkové výnosy	0,16	0,17	0,07
Rentabilita nákladov Výsledok hospodárenia / Náklady	0,19	0,21	0,08
Stupeň samofinancovania (Vlastné imanie / Aktíva celkom) * 100	11,17%	13,83%	14,91%

- Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2018**

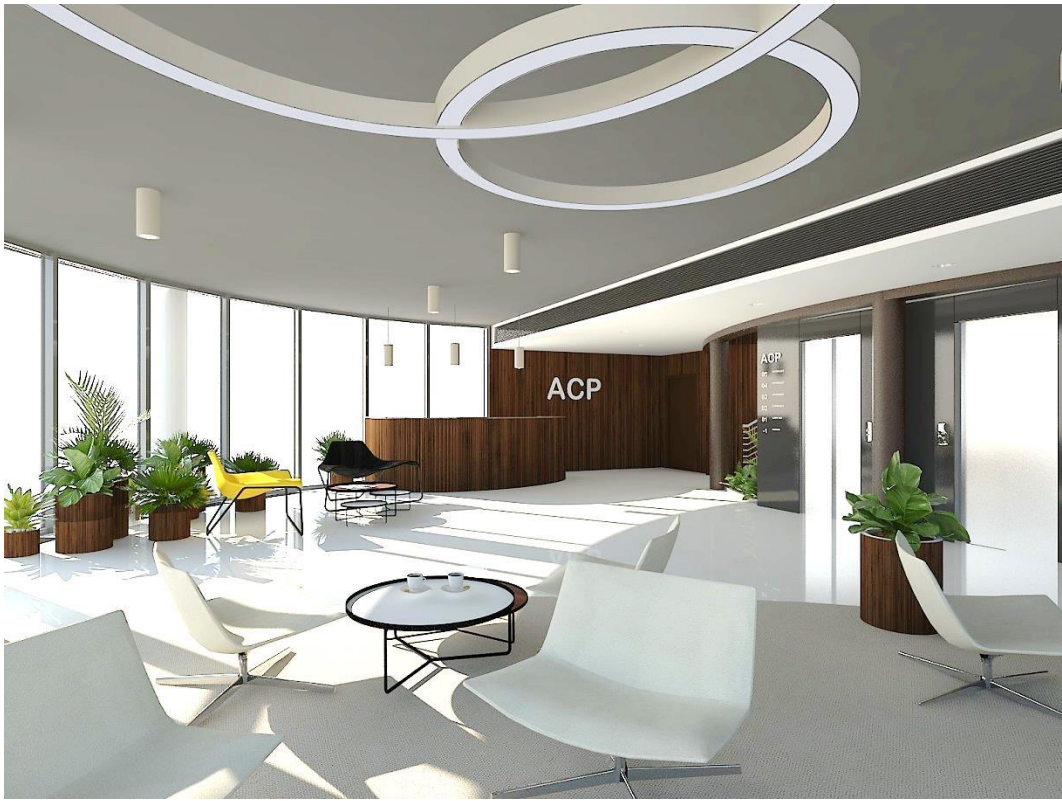
Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2018, a to zisku vo výške 134.984 € je nasledovný:

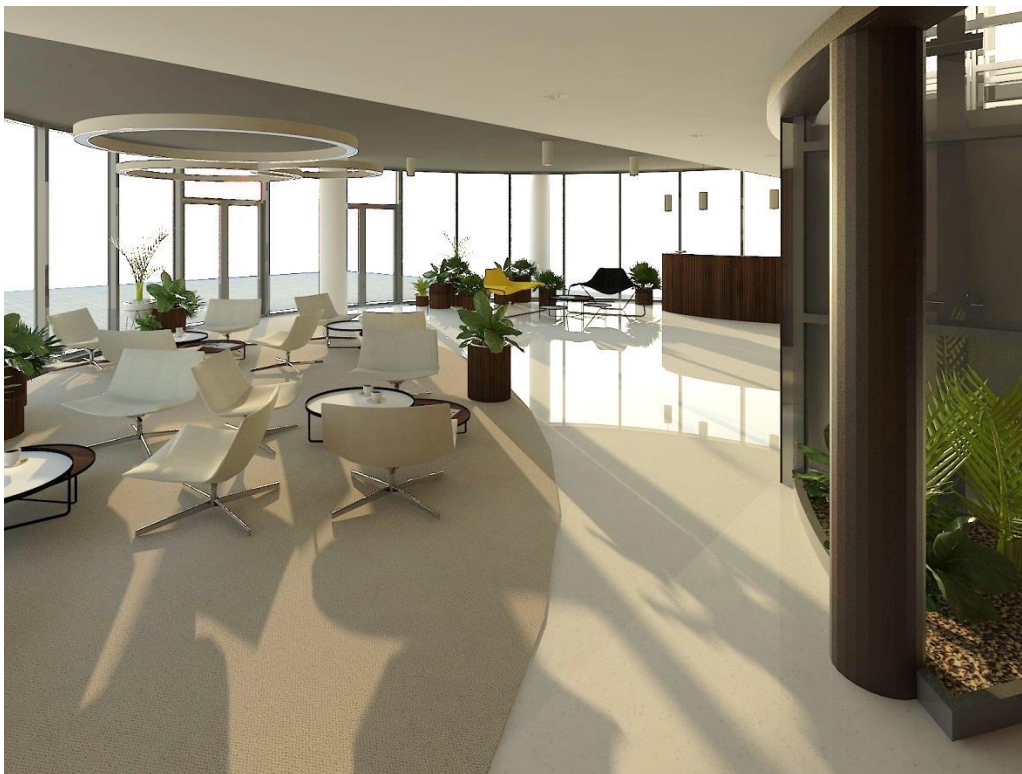
- nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 134.984 €.

- Podnikateľské plány a ciele spoločnosti pre rok 2019**

Spoločnosť PUKMP s.r.o. plánuje aj v roku 2019 investovať prostriedky na zvýšenie komfortu v prenajímaných priestoroch, a tým zabezpečiť svoju konkurencieschopnosť na trhu s nehnuteľnosťami.

Ide najmä o rekonštrukciu, modernizáciu vstupných priestorov, vytvorenie oddychovej zóny. Ďalšou investíciou bude postupná rekonštrukcia priestorov pred výťahmi a toaliet na jednotlivých poschodiach.





Vedenie spoločnosti tiež dlhodobo plánuje výstavbu ďalšej budovy administratívneho centra, ktorá je vo fáze prípravných prác.

ROČNÁ ZÁVIERKA 2018

SÚVAHA

AKTÍVA (EUR)	2016	2017	2018
Spolu majetok	10 756 195	10 361 460	10 446 499
<i>Neobežný majetok</i>	<i>10 482 666</i>	<i>10 149 113</i>	<i>10 129 921</i>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	10 475 848	10 149 113	10 124 898
Dlhodobý finančný majetok	6 818	0	5 023
<i>Obežný majetok</i>	<i>177 254</i>	<i>79 360</i>	<i>208 872</i>
Zásoby	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky	119 607	72 040	207 612
Finančné účty	57 647	7 320	1 260
<i>Časové rozlíšenie</i>	<i>96 275</i>	<i>132 987</i>	<i>107 706</i>

PASÍVA (EUR)	2016	2017	2018
Spolu vlastné imanie a záväzky	10 756 195	10 361 460	10 446 499
<i>Vlastné imanie</i>	<i>1 201 600</i>	<i>1 433 050</i>	<i>1 558 083</i>
Základné imanie	6 774	6 774	6 774
Ostatné kapitálové fondy	850 150	850 150	850 150
Zákonné rezervné fondy	1 009	3 387	3 387
Oceňovacie rozdiely	1 818	-5 000	23
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	25 000	239 472	562 765
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	316 849	338 267	134 984
<i>Záväzky</i>	<i>9 531 439</i>	<i>8 928 410</i>	<i>8 888 416</i>
Dlhodobé záväzky	272 998	297 685	469 600
Dlhodobé bankové úvery	8 093 187	7 369 243	6 645 300
Krátkodobé záväzky	439 611	536 039	956 856
Dlhodobé a krátkodobé rezervy	1 700	1 500	1 500
Bežné bankové úvery	723 943	723 943	815 160
<i>Časové rozlíšenie</i>	<i>23 156</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

VÝNOSY (EUR)	2016	2017	2018
SPOLU	2 017 202	1 946 937	1 846 331
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Tržby z predaja vlastných výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	1 713 721	1 917 189	1 844 132
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	0	0	0
Aktivácia	0	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	8 488	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	283 986	29 748	2 199
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	11 007	0	0
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)	2016	2017	2018
SPOLU	1 700 353	1 608 670	1 711 347
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	0	0
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok, opravné položky k zásobám	267 326	296 958	311 262
Služby	724 659	616 664	636 482
Osobné náklady	0	0	0
Dane a poplatky	45 045	45 036	47 183
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	363 052	361 887	365 701
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	0	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	-5 464	3 367	14 698
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	22 414	9 362	9 564
Predané cenné papiere a podiely	0	0	0
Nákladové úroky	194 382	183 615	168 616
Kurzové straty	0	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	5 002	3 044	2 916
Daň z príjmov	83 937	88 737	154 925

Hospodársky výsledok (EUR)	2016	2017	2018
Čistý obrat	1 713 721	1 917 189	1 844 132
Výnosy z hospodárskej činnosti	2 006 195	1 946 937	1 846 331
Náklady na hospodársku činnosť	1 417 032	1 333 274	1 384 890
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	589 163	613 663	461 441
Výnosy z finančnej činnosti	11 007	0	0
Náklady na finančnú činnosť	199 384	186 659	171 532
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-188 377	-186 659	-171 532
Celkový HV pred zdanením	400 786	427 004	289 909
Daň z príjmov	83 937	88 737	154 925
Celkový HV po zdanení	316 849	338 267	134 984

KONTAKT

PUKMP s.r.o.

Röntgenova ul. 26

851 01 Bratislava

Slovenská republika

02/333 33 111

SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ RIADNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY