



VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

PUKMP s.r.o.

ROK 2019

OBSAH

SPOLOČNOSŤ PUKMP s.r.o.

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

SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2019

- **Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2019**
- **Ekonomické informácie za rok 2019**
- **Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2019**
- **Podnikateľské plány a ciele spoločnosti pre rok 2020**

ROČNÁ ZÁVIERKA 2019

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 %

Dňa 28.02.2020 bola do obchodného registra zapísaná zmena spoločníkov. Namiesto spoločníka pán Štefana Kobesa, sa stali novými spoločníkmi pani JUDr. Karina Kobesová a pán JUDr. Kristián Kobes. JUDr. Kristián Kobes je spoločný zástupca.

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 2019

• Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2019

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 62 % z celkových priestorov určených na prenájom vrátane spoločných priestorov. Počet nájomcov bol 13. V budove B bolo k 31.12. prenajatých 86% z celkových priestorov určených na prenájom vrátane spoločných priestorov a počet nájomcov bol tiež 12.

V roku 2019 spoločnosť PUKMP s.r.o. dosiahla zisk vo výške 221 tis. € po zdanení.

Výnosy z hlavnej podnikateľskej činnosti, prenájmu nebytových priestorov a služieb s tým súvisiacich, dosiahli sumu 1.922.102 €.

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 2019 viac ako 196 tis. € a začala s modernizáciou vstupných priestorov.

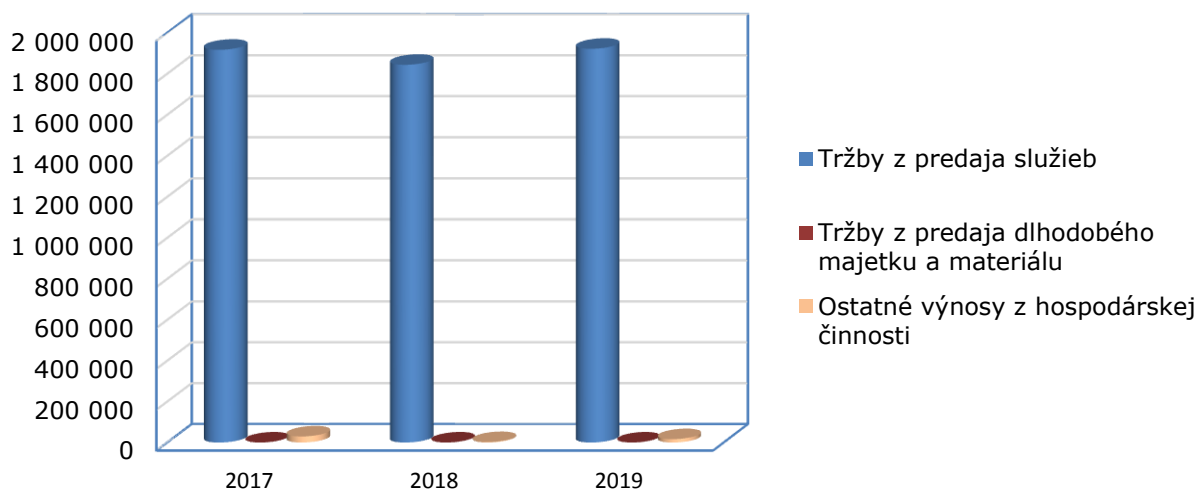
• Ekonomické informácie za rok 2019

Podnikateľské prostredie v roku 2019 sa odrazilo aj na ekonomických výsledkoch spoločnosti.

V sledovanom období dosiahli celkové výnosy spoločnosti PUKMP s.r.o. hodnotu 1.922 tis. €, čo predstavuje nárast o 4,22 % oproti uplynulému roku.

Výnosy z prenájmu tvorili 99,15 % z celkových výnosov.

Vývoj rozhodujúcich druhov výnosov v rokoch 2017-2019 (€)



Celkové náklady spoločnosti PUKMP s.r.o. vzrástli v porovnaní s rokom 2018 o 0,31 %. Toto zvýšenie sa prejavilo vo všetkých nákladových položkách.

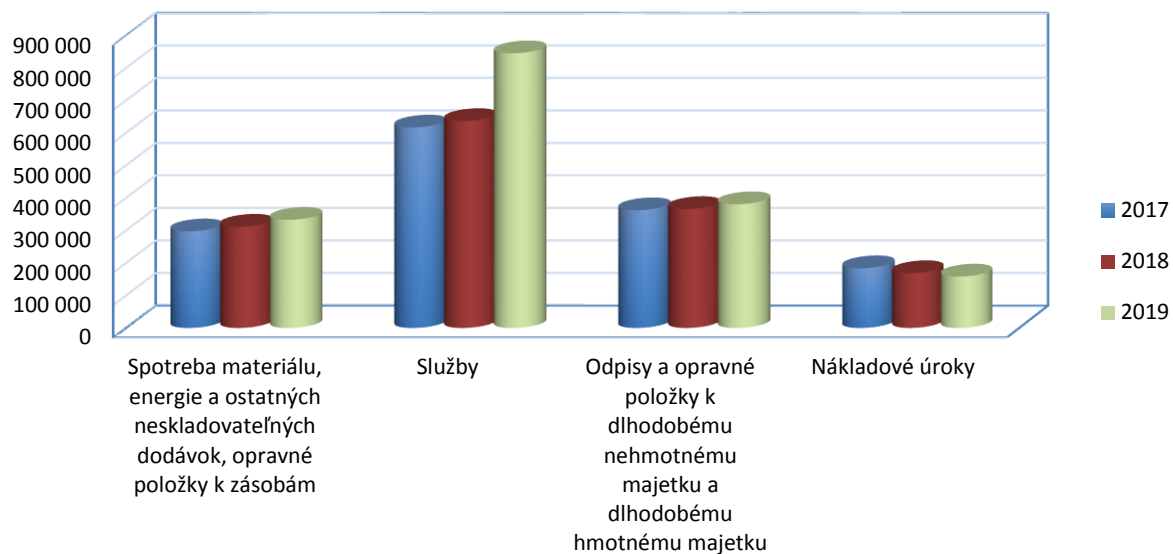
Náklady na služby spojené s prevádzkou budovy, ktoré predstavujú 49,23 %-ný podiel na celkových nákladoch, vzrástli medziročne o 32,78 % na sumu 845 tis. €

Náklady na spotrebu materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok, ktoré sú na úrovni 19,37 % z celkových nákladov, vzrástli oproti roku 2018 o 6,80 % na sumu 311 tis. €. V tejto položke sa jedná najmä o spotrebu elektrickej energie.

Zmena nastala aj na položke odpisov dlhodobého hmotného majetku, ktoré vzrástli o 4,01 % na sumu 380 tis. €. Odpisy predstavujú 22,15%-ný podiel na celkových nákladoch.

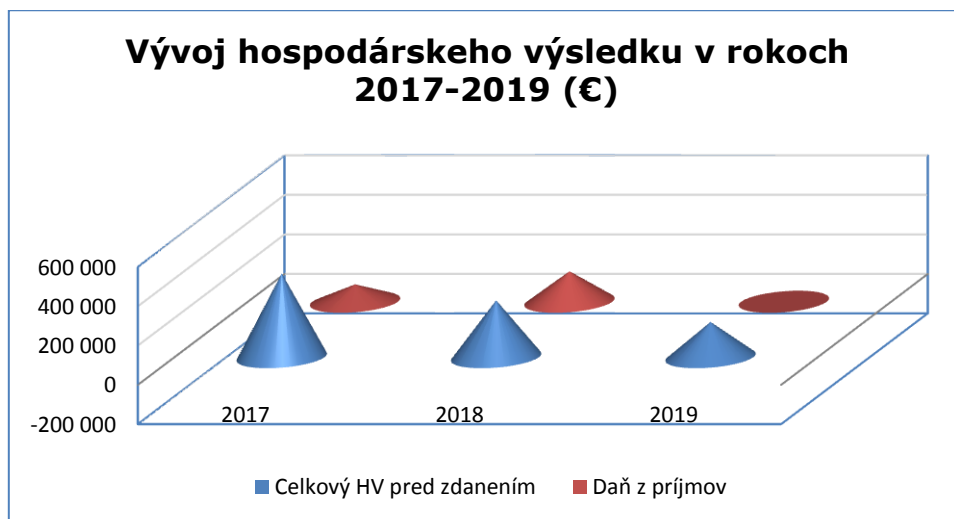
Významnejšou nákladovou položkou boli aj nákladové úroky, ktoré súvisia s čerpaným investičného úverom na refinancovanie a modernizáciu budov administratívneho centra. Ich výška bola 158 tis. €, čo je 9,21 % z celkových nákladov. Úroky medziročne poklesli o 6,24 %.

Vývoj rozhodujúcich druhov nákladov v rokoch 2017-2019 (€)

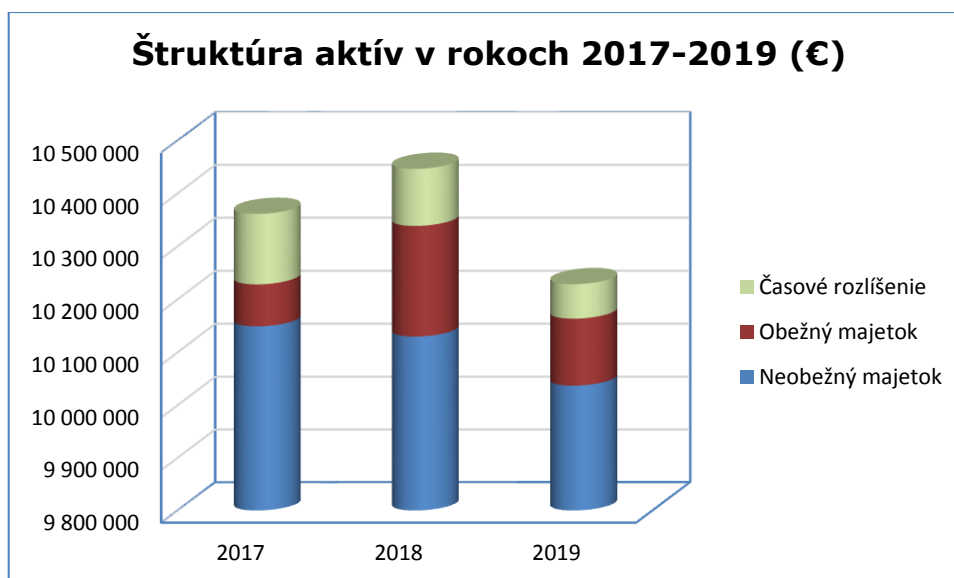


Mierny pokles celkových výnosov a tiež nárast celkových nákladov sa adekvátne prejavili na výške hospodárskeho výsledku roku 2019. V sledovanom roku spoločnosť PUKMP s.r.o. dosiahla zisk vo výške 211.786 €, čo predstavuje nárast o 64,31 % oproti roku 2018.

Daňová povinnosť poklesla na sumu -42 tis. € z dôvodu zníženia odloženého daňového záväzku.



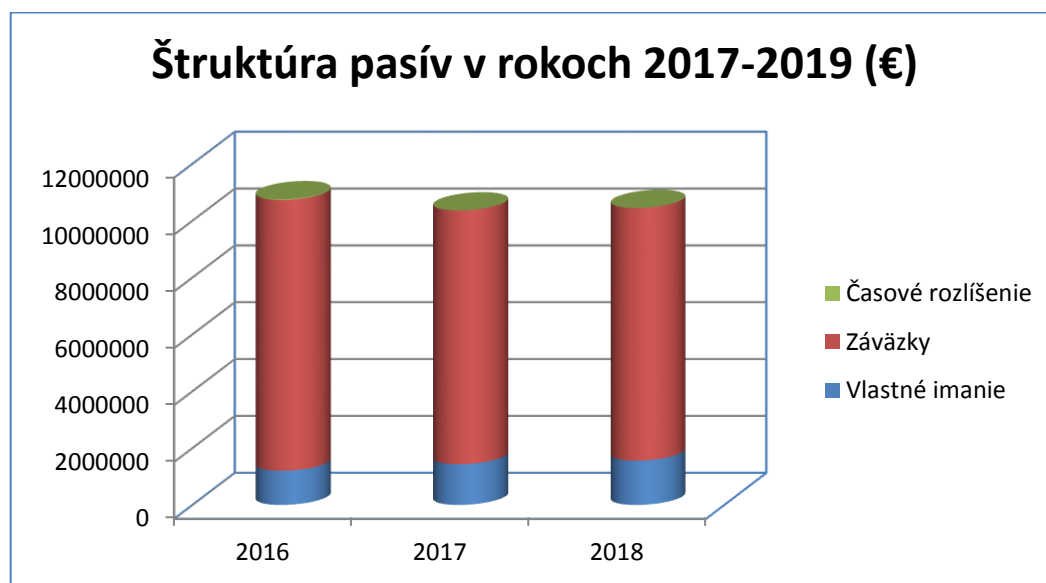
Rok 2019 spoločnosť PUKMP s.r.o. bol z pohľadu výšky majetku a zdrojov krytia vyrovnaný. Celkové aktíva spoločnosti klesli o 2,08 % a ich hodnota dosiahla sumu 10.228 tis. €. Najväčšiu časť z celkových aktív spoločnosti predstavuje neobežný majetok, a to až 98,13 %. Výšku neobežného majetku podstatným 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 24.491€.



Celkovú výšku pasív ovplyvňuje najmä výška dlhodobých záväzkov v sume 6.684 tis. €, ktoré predstavujú 65,35 % z ich celkovej hodnoty. Jedná sa

najmä o záväzky voči banke z titulu bankového úveru na financovanie administratívnej budovy vo výške 6.259 tis. € a o depozit vzťahujúci sa k nájomným zmluvám v sume 425 tis. €.

V roku 2019 vzrástlo vlastné imanie spoločnosti o 19,53 % na sumu 1.862 tis. €. Je to najmä vďaka kladnému hospodárskemu výsledku roku 2018, čo sa premietlo do položky výsledok hospodárenia minulých rokov, ktorá je súčasťou vlastného imania.



Výšku finančných ukazovateľov v roku 2019 negatívne ovplyvňovali záväzky vyplývajúce z bankového úveru na financovanie administratívnej budovy, na ktorú je zriadené záložné právo.

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o koronavíruse. V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. Aj keď v čase zverejnenia tejto výročnej správy vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo významný pokles poskytovania služieb, nakoľko sa však situácia stále mení, nemožno predvídať budúce dopady.

Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Činnosť spoločnosti nemá vplyv na životné prostredie.

Spoločnosť v roku 2019 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie iných spoločností.

Finančný ukazovateľ	2017	2018	2019
Bežná likvidita Obežné aktíva / Krátkodobé záväzky	0,15	0,22	0,24
Okamžitá likvidita Finančný majetok / Krátkodobé záväzky	0,01	0,001	0,002
Celková likvidita Krátkodobý majetok / Krátkodobé cudzie zdroje	0,15	0,22	0,24
Rentabilita celkového kapitálu ROA Výsledok hospodárenia / Aktíva celkom	0,033	0,013	0,022
Rentabilita vlastného kapitálu ROE Výsledok hospodárenia / Vlastné imanie	0,236	0,087	0,119
Rentabilita tržieb Výsledok hospodárenia / Tržby za predaj tovaru, výrobkov a služieb	0,18	0,07	0,12
Rentabilita výnosov Výsledok hospodárenia / Celkové výnosy	0,17	0,07	0,12
Rentabilita nákladov Výsledok hospodárenia / Náklady	0,21	0,08	0,13
Stupeň samofinancovania (Vlastné imanie / Aktíva celkom) * 100	13,83%	14,91%	18,21%

- Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2019**

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2019, a to zisku vo výške 221.786 € je nasledovný:

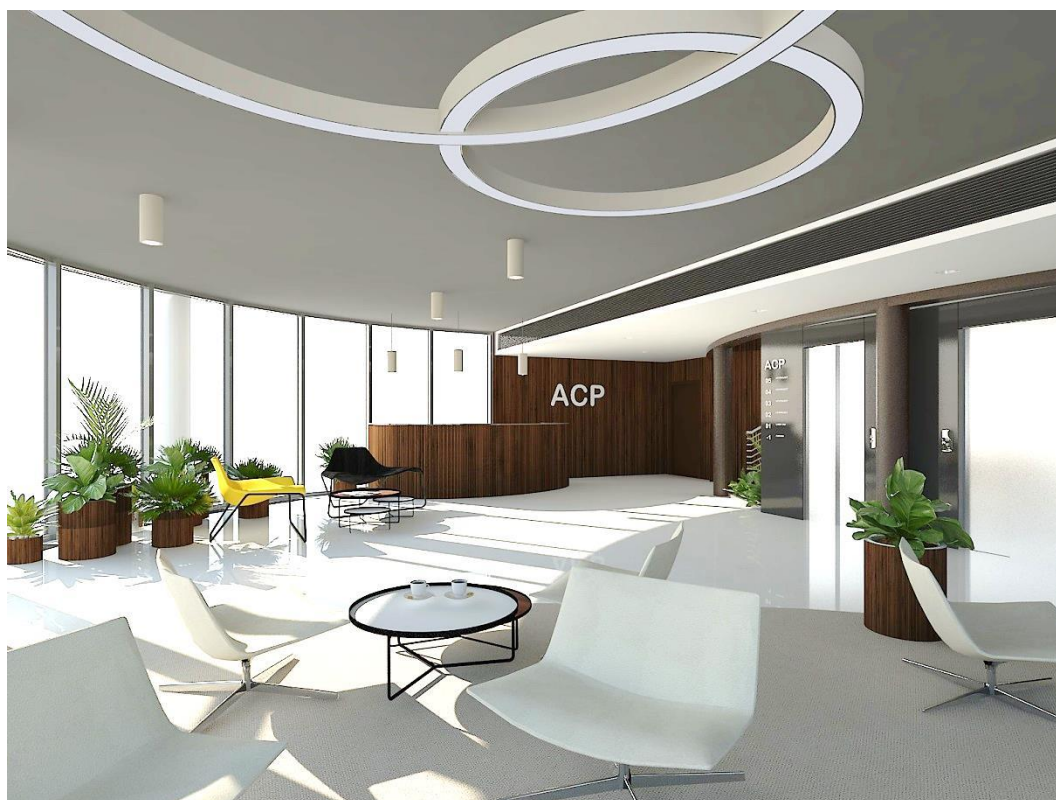
- nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 221.786 €.

- **Podnikateľské plány a ciele spoločnosti pre rok 2020**

Spoločnosť PUKMP s.r.o. plánuje v roku 2020 dokončiť modernizáciu a stavebné úpravy vstupných priestorov, a tým zabezpečiť svoju konkurencieschopnosť na trhu s nehnuteľnosťami.

Spoločnosť plánuje postupne investovať do rekonštrukcie priestorov pred výťahmi a toaliet na jednotlivých poschodiach.

Spoločnosť nepredpokladá významné neistoty a riziká.





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

ROČNÁ ZÁVIERKA 2019

SÚVAHA

AKTÍVA (EUR)	2017	2018	2019
Spolu majetok	10 361 460	10 446 499	10 228 815
<i>Neobežný majetok</i>	<i>10 149 113</i>	<i>10 129 921</i>	<i>10 037 290</i>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	10 149 113	10 124 898	10 012 799
Dlhodobý finančný majetok	0	5 023	24 491
<i>Obežný majetok</i>	<i>79 360</i>	<i>208 872</i>	<i>126 430</i>
Zásoby	0	0	34079
Dlhodobé pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky	72 040	207 612	91 339
Finančné účty	7 320	1 260	1 012
<i>Časové rozlíšenie</i>	<i>132 987</i>	<i>107 706</i>	<i>65 095</i>

PASÍVA (EUR)	2017	2018	2019
Spolu vlastné imanie a záväzky	10 361 460	10 446 499	10 228 815
<i>Vlastné imanie</i>	<i>1 433 050</i>	<i>1 558 083</i>	<i>1 862 465</i>
Základné imanie	6 774	6 774	6 774
Ostatné kapitálové fondy	850 150	850 150	850 150
Zákonné rezervné fondy	3 387	3 387	3 387
Oceňovacie rozdiely	-5 000	23	-17 381
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	239 472	562 765	797 749
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	338 267	134 984	221 786
<i>Záväzky</i>	<i>8 928 410</i>	<i>8 888 416</i>	<i>8 365 597</i>
Dlhodobé záväzky	297 685	469 600	424 390
Dlhodobé bankové úvery	7 369 243	6 645 300	6 259 819
Krátkodobé záväzky	536 039	956 856	515 593
Dlhodobé a krátkodobé rezervy	1 500	1 500	1 500
Bežné bankové úvery	723 943	815 160	1 164 295
<i>Časové rozlíšenie</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>753</i>

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

VÝNOSY (EUR)	2017	2018	2019
SPOLU	1 946 937	1 846 331	1 938 473
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Tržby z predaja vlastných výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	1 917 189	1 844 132	1 922 102
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	0	0	0
Aktivácia	0	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	0	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	29 748	2 199	16 371
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	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)	2017	2018	2019
SPOLU	1 608 670	1 711 347	1 716 687
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	0	0
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok, opravné položky k zásobám	296 958	311 262	332 441
Služby	616 664	636 482	845 155
Osobné náklady	0	0	0
Dane a poplatky	45 036	47 183	45 148
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	361 887	365 701	380 367
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	0	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	3 367	14 698	-18 065
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	9 362	9 564	12 035
Predané cenné papiere a podiely	0	0	0
Nákladové úroky	183 615	168 616	158 095
Kurzové straty	0	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	3 044	2 916	3 874
Daň z príjmov	88 737	154 925	-42 363

Hospodársky výsledok (EUR)	2017	2018	2019
Čistý obrat	1 917 189	1 844 132	1 922 102
Výnosy z hospodárskej činnosti	1 946 937	1 846 331	1 938 473
Náklady na hospodársku činnosť	1 333 274	1 384 890	1 597 081
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	613 663	461 441	341 392
Výnosy z finančnej činnosti	0	0	0
Náklady na finančnú činnosť	186 659	171 532	161 969
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-186 659	-171 532	-161 969
Celkový HV pred zdanením	427 004	289 909	179 423
Daň z príjmov	88 737	154 925	-42 363
Celkový HV po zdanení	338 267	134 984	221 786

KONTAKT

PUKMP s.r.o.

Röntgenova ul. 26

851 01 Bratislava

Slovenská republika

02/333 33 111

SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ RIADNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY