



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 2021

Prešov, máj 2022

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
- Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za bežné účtovné obdobie

Prílohy:

- Účtovná závierka

Príhovor výkonného riaditeľa spoločnosti

Predkladáme Vám výročnú správu spoločnosti Unistav s.r.o., Prešov za rok 2021, ktorá je zrkadlom najdôležitejších udalostí a dosiahnutých výsledkov našej spoločnosti. Priložená výročná správa poskytuje pravdivý a verný obraz o spoločnosti a jej schopnosti pokračovať ďalej vo svojej činnosti.

V roku 2021 doznievala pandémia Covid 19a začala sa zvyšovať inflácia. Sektor stavebníctva obzvlášť pocítil vplyv inflácie, lebo zmluvy s obstarávateľmi z verejného sektora podliehajú kontrolám riadiacimi orgánmi a Úradom pre verejné obstarávanie, preto k realizácii dochádza až po niekoľkých mesiacoch od spracovania cenovej ponuky. Zmluvy s verejnými obstarávateľmi majú pevné ceny a neumožňujú navýšiť ceny z dôvodu inflácie. Kompenzácia nákladov cez UPSVAR pokryla iba niekoľko percent skutočne vynaložených nákladov resp. straty príjmov. V dôsledku týchto nárastov cien materiálov sme ukončili niektoré zákazky v roku 2021 so záporným hospodárskym výsledkom.

S potešením môžeme konštatovať, že vplyv pandémie neohrozil zmluvné termíny na realizovaných stavbách a stavby sme odovzdávali načas a v dobrej kvalite. Tým sme potvrdili jeden zo svojich dlhodobých cieľov, ktorým je byť dôveryhodnou a spoľahlivou spoločnosťou na stavebnom trhu.

Ďalšou potešujúcou skutočnosťou je, že naša spoločnosť v roku 2021 úspešne ukončila rekonštrukciu Jarkovej ulice v Prešove, čím naplnila jeden zo svojich ďalších dlhodobých cieľov - pomáhať pri zveľadovaní mesta, regiónu a krajiny v ktorej žijeme.

Z pohľadu dosiahnutých výsledkov hospodárenia za rok 2021 spoločnosť nesplnila jeden zo svojich základných cieľov a to hospodáriť s kladným výsledkom. V roku 2021 dosiahla spoločnosť záporný hospodársky výsledok hospodárenia, ktorý vykryje z nerozdelených hospodárskych výsledkov predchádzajúcich rokov.

Z hľadiska dlhodobej vízie spoločnosti, ktorou je byť dôveryhodnou a spoľahlivou spoločnosťou na stavebnom trhu, ktorá pomáha pri zveľadovaní mesta, regiónu a krajiny v ktorej žijeme a ktorá zabezpečuje sociálne istoty pre svojich zamestnancov a generuje primeraný zisk sa nám darilo naplňovať plánovanú víziu aj roku 2021. 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 všetkým klientom za prejavenu dôveru, obchodným partnerom za úspešnú spoluprácu. Moje poďakovanie chcem rovnako smerovať aj všetkým kolegyniam a kolegom, ktorí akýmkoľvek spôsobom prispeli k dosiahnutiu spoločných cieľov.

V Prešove 5.5.2021

Ing. 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 transformáciou v rámci malej privatizácie z bývalého Mestského stavebného podniku v Prešove. Do obchodného registra bola zapísaná v roku 1992.

Údaje o predmete činnosti

V roku 2021 firma dosiahla tržby realizáciou činností, ktoré má zapísané v Obchodnom registri:

1. Realizácia a rekonštrukcia bytových a občianskych stavieb.
2. Plynoinštalačné 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. Vodoinštalátorske práce.
8. Zámočnícke a zvracie 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 k 31.12.2021 tvoria traja konatelia:

- p. Štefan Bodnár
- Ing. František Kočiško
- Ing. Peter Kočiško

Zoznam spoločníkov

Spoločníci firmy UNISTAV, s.r.o., Prešov k 31.12.2021 (v abecednom poradí) sú:

- p. Štefan Bodnár
- p. Rastislav Hamborský
- Ing. František Kočiško
- Ing. Peter Kočiško
- p. Peter Kokavec

Zoznam certifikátov

Spoločnosť UNISTAV, s.r.o. Prešov, je mimo iných sektorovo špecifických certifikátov a osvedčení, držiteľom certifikátov systému riadenia kvality v schéme noriem ISO:

- **Certifikát STN EN ISO 9001:2016** – 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 EN ISO 14001:2016** – 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 OHSAS 45001:2019** – 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.

Predmetná certifikácia je zabezpečovaná certifikačným orgánom systémov manažérstva TÜV SÜD Slovakia, s.r.o. Bratislava.

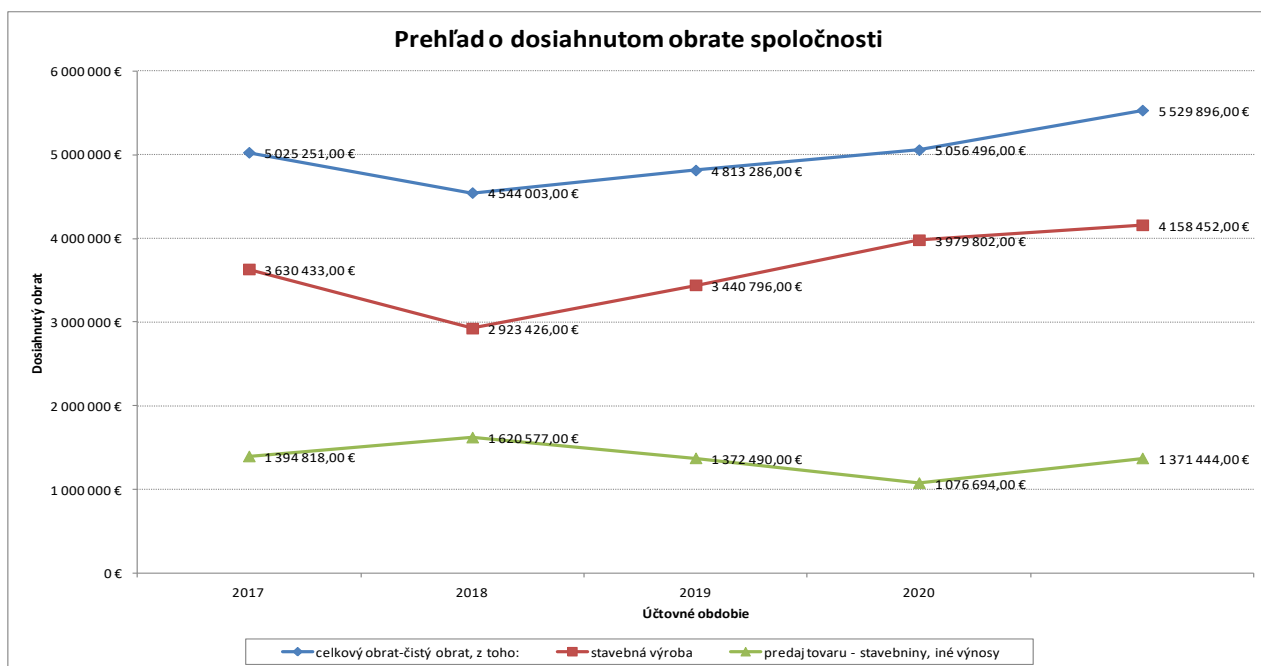


- **Certifikát EN ISO 9001:2015** - Systém manažérstva kvality v oblasti: Výroba a spracovanie kovov. Výroba kovových konštrukcií okrem strojov a zariadení. Oprava strojov. Inštalácia priemyselných strojov a prístrojov.
- **Certifikát EN ISO 3834-2:2005** – Požiadavky na kvalitu pri tavnom zváraní kovových materiálov v rozsahu : Výroba a spracovanie kovov. Výroba a oprava kovových konštrukcií. Výroba a oprava strojov a zariadení. Inštalácia priemyselných strojov a prístrojov.

Predmetná certifikácia je zabezpečovaná certifikačným orgánom systémov manažérstva Cech zvaračských odborníkov, Trnava.

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

V hospodárskom roku 2021 spoločnosť UNISTAV, s.r.o., Prešov zaevidovala nárast dosiahnutého čistého obratu spoločnosti o cca. 9,36% na celkovú úroveň 5,530 mil. €.



V oblasti stavebnej výroby vstupovala spoločnosť do roku 2021 s rozpracovanými zákazkami z roku 2020 a v priebehu roka 2021 bola úspešná aj v získavaní ďalších verejných zákaziek.

Počas roka realizovala stavebné práce vo výške 4 158 tis. €. Prehľad finančným objemom 5 najvýznamnejších zákaziek je v nasledujúcom tabuľkovom prehľade:

Odberateľ	Stavba	doba výstavby	Zmluvná cena s dodatkom (bez DPH)	Zmluvná cena (s DPH)
Mesto Prešov	Úprava ulice Jarkovej, Prešov	42 týždňov - 21.02.2021	3 295 210,80	3 954 252,96
Mesto Prešov	MŠ Bratislavská 3 - ELI, ZTI a statika	8 M od odov. stav.	382 132,21	458 558,65
Vyšný Medzev	Rekonštrukcia kultúrneho strediska	24mes.-03/21	436 828,92	524 194,70
Prešovska univerzita	Obnova interiéru ŠD Nám.Mládeže	6 M od odov. stav.	252 700,24	303 240,29
Štátna vedecká knižnica	Rekonštrukcia a modernizácia ŠVK	16T+16T	218 301,64	261 961,97

Tržby v oblasti predaja tovaru, resp. iné výnosy dosiahli hodnotu 1 371 tis. €.

Dosiahnutý hospodársky výsledok pred zdanením je účtovná strata – 23 711,- €, po zúčtovaní splatnej dane (0,-€) a odloženej dane (-17 508,-€) je vo výške – 6 203,- €.

Pridaná hodnota za rok 2021 je vo výške 1 348 tis. €, čo je oproti roku 2020 pokles o viac než 5,5%.

Podiel vlastného imania k záväzkom ku koncu roku 2021 predstavuje hodnotu 13,5% (vlastné imanie vo výške 255 tis. € a záväzky vo výške 1 885 tis. €)

V nasledujúcich oddieloch uvádzame prehľad ekonomických ukazovateľov za rok 2021.

FINANCOVANIE

V nasledujúcich tabuľkách uvádzame stručný prehľad aktív a pasív :

Tab: Prehľad majetku		Rok 2021		Rok 2020	
		v EUR	v %	v EUR	v %
MAJETOK SPOLU		2 213 285 €	100,0%	2 322 016 €	100
NEOBEŽNÝ MAJETOK		415 624 €	18,8%	432 086 €	18,6
	DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK	0 €	0,0%	0 €	
	DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK	415 624 €	18,8%	432 086 €	18,6
	DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK	0 €	0,0%	0 €	
OBEŽNÝ MAJETOK		1 778 332 €	80,3%	1 884 031 €	81,1
	ZÁSoby s účt	598 710 €	27,1%	250 941 €	10,8
	DLHODOBÉ POHLADÁVKY	21 540 €	1,0%	2 927 €	0,1
	KRÁTKODOBÉ POHLADÁVKY	879 761 €	39,7%	520 867 €	22,4
	FINANČNÉ ÚČTY	278 321 €	12,6%	1 109 296 €	47,77
ČASOVÉ ROZLIŠENIE		19 329 €	0,9%	5 899 €	0,3

Tab: Prehľad zdrojov krytia		Rok 2021		Rok 2020	
		v EUR	v %	v EUR	v %
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU		2 213 285 €	100,0%	2 322 016 €	100
VLASTNÉ IMANIE		254 728 €	11,5%	260 931 €	11,24
	ZÁKLADNÉ IMANIE	21 000 €	0,9%	21 000 €	
	EMISNÉ ÁŽIO	0 €	0,0%	0 €	0
	OSTATNÉ KAPITÁLOVÉ FONDY	0 €	0,0%	0 €	
	ZÁKONNÉ REZERVNÉ FONDY	16 638 €	0,8%	16 638 €	0,71
	OSTATNÉ FONDY ZO ZISKU	0 €	0,0%	0 €	
	OCEŇOVACIE ROZDIELY Z PRECENENIA	0 €	0,0%	0 €	
	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA MINULÝCH ROKOV	223 293 €	10,1%	180 803 €	7,78
	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE	-6 203 €	-0,3%	42 490 €	1,83
ZÁVÄZKY		1 884 709 €	85,2%	2 061 075 €	88,76
	DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	579 370 €	26,2%	571 941 €	24,63
	DLHODOBÉ REZERVY	16 237 €	0,7%	20 742 €	
	DLHODOBÉ BANKOVÉ ÚVERY	531 057 €	24,0%	641 894 €	27,64
	KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	702 623 €	31,7%	765 153 €	32,95
	KRÁTKODOBÉ REZERVY	55 422 €	2,5%	61 345 €	
	BEŽNÉ BANKOVÉ ÚVERY	0 €	0,0%	0 €	
	KRÁTKODOBÉ FINANČNÉ VÝPOMOCI	0 €	0,0%	0 €	
ČASOVÉ ROZLIŠENIE		73 848 €	3,3%	10 €	0

V oblasti prevádzkového financovania spoločnosti pokračovala spoločnosť s prolongovaním kontokorentného úveru vo výške 500 tis. € pri nezmenených úverových podmienkach.

S ohľadom na podmienky financovania nosnej zákazky – Úprava ul. Jarkovej Prešov sa spoločnosti podarilo v 3.Q 2021 jednorázovo splatiť tzv. revolvingový úver, ktorý bol v objeme 1,0 mil. € poskytnutý práve pre účely financovania tejto zákazky. Takisto firma pokračovala v úverovom vzťahu – revolvingový úver č.701/2020/UZ v objeme 400 tis. € z júla 2020 a v októbri 2021 v rámci schémy podpory SIH 4 uzavrela zmluvu na termínovaný úver v objeme 300 tis.€ so splatnosťou v 09/2024.

Spoločnosť naďalej financuje svoje aktivity z vkladov 4 spoločníkov celkom v objeme cca. 524,850 tis. €.

Tabuľka: Prevádzková činnosť

Text položky (zaokrúhlené EUR)	Rok 2021	Rok 2020	%
NÁKLADY NA HOSP. ČINNOSŤ SPOLU	5 587 430,00 €	5 000 910,00 €	100
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	980 241,00 €	945 651,00 €	18,91
Materiálové náklady a služby	3 226 013,00 €	2 707 458,00 €	54,14
OSOBNÉ NÁKLADY	1 164 819,00 €	1 194 219,00 €	23,88
Dane a poplatky	54 755,00 €	24 228,00 €	0,48
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku motnému majetku (551, 553)	49 295,00 €	41 749,00 €	0,83
Zostat. cena predaného dlhodobého majetku a pred. materiálu (541, 542)	47 465,00 €	23 524,00 €	0,47
Opravné položky k pohľadávkam	3 136,00 €	28 616,00 €	0,57
Opravné položky k zásobám	3 951,00 €	2 315,00 €	0,05
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	57 755,00 €	33 151,00 €	0,66
ČISTÝ OBRAT	5 529 896,00 €	5 056 496,00 €	0
VÝNOSY Z HOSP. ČINNOSTI SPOLU SÚČET	5 632 822,00 €	5 122 602,00 €	100
Tržby z predaja tovaru	1 371 446,00 €	1 076 694,00 €	21,02
TRŽBY Z PREDAJA SLUŽIEB	4 158 452,00 €	3 979 802,00 €	77,69
Tržby z predaja dlhodob. nemot. a hmot. majetku a materiálu	25 592,00 €	12 958,00 €	0,25
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	49 533,00 €	28 295,00 €	0,55
Aktivácia	27 799,00 €	24 853,00 €	0,49
PRIDANÁ HODNOTA	1 347 492,00 €	1 425 927,00 €	27,84
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	45 392,00 €	121 693,00 €	0

Technický úsek

Zákazková činnosť TU 2020	Počet ponúk	Výherné ponuky	percento odovzdanie podľa druhu ponúk	percento výherných ponúk	Celková hodnota ponúk	Výherné ponuky	Percento spracovania ponúk	Percento výherných ponúk - hodnota
	Ks	Ks	%	%	€	€	%	%
Vypracované ponuky	119		100,00%		36 120 086,34		100,00%	
Výherné ponuky		34		28,57%		6 317 339,68		17,49%
Spolu:	119	34			36 120 086,34	6 317 339,68		17,49%

Personálna oblasť

Priemerný prepočítaný stav zamestnancov za rok 2021 bol 72.

Za rok 2021 boli čerpané osobné náklady vo výške 1 165 tis. €, z toho mzdové náklady sú 819 tis. €, odvody – 296 tis. €. Priemerná mesačná mzda dosiahla v závere roka, t.j. IV. Q 2021 hodnotu 1077,48 € (čerpané zo štatistického sledovania údajov o cene práce TREXIMA).

V položke ostatné sociálne náklady v celkovej výške 49,9 tis. € sú zaúčtované náklady na ochranné prostriedky, hygienické potreby, príspevok na rekreácie, chránenú dielňu, príspevky na stravné lístky (30,468 tis. €), náhrada mzdy počas práceneschopnosti, dotácia do soc. fondu z nákladov.

Firma uhradila v oblasti starostlivosti o zamestnancov aj ďalšie náklady: školenia zamestnancov, obstaranie odbornej literatúry.

V súvislosti s vykonávaním prác na zákazkách mimo sídla firmy sú uhradené náklady na pracovné cesty robotníkov, a to na diéty a dopravu zamestnancov na pracovisko.

Súčasťou personálnej politiky spoločnosti je aj sociálny aspekt, ktorý zahŕňa rôzne zamestnanecké výhody a stabilizačné benefity, napr. príspevok zamestnávateľa k doplnkovému dôchodkovému pripoisteniu, príspevok na dopravu do zamestnania, príspevok na stravovanie nad rámec zákona.

K začiatku roka 2021 bol zostatok sociálneho fondu vo výške 13 020,- €. V priebehu roka nebol sociálny fond navýšený dotáciou zo zisku z roku 2020. Príspevkami v zmysle zákona z nákladov bol soc. fond v priebehu roka tvorený vo výške 7 054,- €.

Počas roka boli zo sociálneho fondu poskytnuté príspevky zamestnancom na stravné lístky a na dopravu do zamestnania a sociálna výpomoc 5 694,- €.

Zostatok sociálneho fondu je ku koncu roku 2021 vo výške 14 380,- €.

Spoločnosť si na základe zverejnených podmienok „Prvá pomoc“ úspešne uplatnila v roku 2021 žiadosť o poskytnutie finančného príspevku.

Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť v roku 2021 nevynaložila žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, neplánuje ani v roku 2022 investovať v tejto oblasti.

Vplyv na životné prostredie

Podnikateľská činnosť spoločnosti UNISTAV, s.r.o., Prešov nemá negatívny vplyv na životné prostredie. Pri realizácii stavebných a búracích prác dodržiava zákony o ochrane životného prostredia.

Predpokladaný budúci vývoj účtovnej jednotky

Pre úspešné fungovanie v roku 2022 má firma k dátumu zostavenia výročnej správy zabezpečený dostatok zákaziek.

Z roku 2021 sú rozpracované viaceré zákazky, na ktorých v roku 2022 treba prestavať 1 571 349 €. Nové zákazky so začiatkom realizácie v roku 2022 boli k mesiacu 02/2022 zabezpečené v objeme 1 507 507,- €.

Vzhľadom na to, že k dnešnému dňu máme uzatvorené zmluvy na dodávky stavebných prác na prevažnú kapacitu objemu roku 2022, zvažili sme všetky potenciálne dopady koronavírusu COVID19 a vojnového konfliktu na Ukrajinu na naše podnikateľské aktivity a dospeli sme k záveru, že môžu mať potenciálny vplyv na našu schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať normálne, hlavne pri zabezpečení materiálu.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po ukončení účtovného obdobia

Po uplynutí roku 2021 nenastali zmeny v podnikaní ani v riadení spoločnosti osobitného významu, ktoré by bolo treba komentovať vo výročnej správe spoločnosti.

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií

Firma v roku 2021 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.

Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za bežné účtovné obdobie

Na valnom zhromaždení spoločníkov v júni 2022 bude predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za ukončené účtovné obdobie nasledovne:

N Á V R H

na vysporiadanie straty hospodárenia za rok 2021

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením: -23 711,00 €

Daň z príjmov odložená: -17 508,00 €

Daň z príjmov splatná 0,00 €

Daň z príjmov spolu: -17 508,00 €

Hospodársky výsledok po zdanení: - 6 203,00 €

Zúčtovanie straty na účet nerozdeleného zisku za rok 2003: - 6 203,00 €

Návrh na vysporiadanie straty hospodárenia za rok 2021 bude prejednaný na valnom zhromaždení spoločníkov v mesiaci jún 2022.

V Prešove, dňa 20.05.2022

Ing. František Kočíško
výkonný riaditeľ