

PREŠOV REAL, s. r. o., Slovenská 40, 080 01 Prešov

Výročná správa za rok 2013

Prešov, apríl 2014

Názov spoločnosti: PREŠOV REAL, s. r. o.
Obchodný register: Prešov
Oddiel: Sro,
Vložka: 2847/P
Právna forma spoločnosti: Spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo spoločnosti: Slovenská 40
080 01 Prešov

Základné imanie spoločnosti: 6 638,783775 EUR
IČO: 31722814
DIČ: 2020521393
IČ DPH: SK2020521393
Spoločnosť je mesačným platcom DPH

Účtovná hodnota majetku: (v EUR netto)	k 1.1.2013	prírastky	úbytky	k 31.12.2013
Vlastný majetok	252599	29267	34823	247043
Prenajatý majetok				
Spravovaný majetok				
Spolu	252599	29267	34823	247043

Štatutárny orgán spoločnosti: konatelia:

Mgr. Peter Bobko
Vznik funkcie: 14.02.2007

Ing. Juraj Hudáč
Vznik funkcie: 01.03.2011

Dozorná rada spoločnosti: PhDr. Martin Lipka, PhD.
Vznik funkcie: 16.09.2011

Ing. Stanislav Kahanec
Vznik funkcie: 25.02.2013

Ing. Igor Andrejčák
Vznik funkcie: 04.10.2012

Predmet činnosti podnikania:

- činnosť realitnej kancelárie
- sprostredkovanie obchodu a služieb
- obchodná činnosť so strojmi, technickým zariadením, stavebninami a stavebným materiálom
- požičiavanie strojov a zariadení
- prenájom bytových a nebytových priestorov (pokiaľ sa popri prenájme poskytujú aj iné, než základné služby spojené s prenájomom)
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností
- zabezpečovanie služieb spojených s prevádzkou objektov, zariadení a budov
- správa bytového fondu
- obstarávanie služieb pre údržbu bytového fondu
- prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch (garáže alebo odstavné plochy slúžia na umiestnenie najmenej 5 vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľností)
- letná a zimná údržba ciest
- upratovacie práce
- podnikateľské poradenstvo
- reklamná a propagačná činnosť

Všeobecné informácie o spoločnosti

Spoločnosť PREŠOV REAL, s. r. o. získala právnu subjektivitu dňa 01.03.1996 zápisom do Obchodného registra Okresného súdu v Prešove, oddiel Sro, vložka číslo 2847/P.

Pri vzniku spoločnosti Mesto Prešov delimitáciou previedlo do správy spoločnosti 404 nebytových priestorov, vrátane objektu Centra sociálnych služieb v lokalite Pod Táborom – Azylový dom, ktorý bol pre nevyhovujúci technický stav asanovaný.

Spoločnosť od 01.01.2005 podnikala na základe Zmluvy o výkone správy, v ktorej časť kompetencií, ktoré do toho času vykonávala vo vlastnom mene a na vlastný účet, prešli podľa ustanovení tejto zmluvy na účet Mesta Prešov – správa nebytových priestorov, a tým spoločnosť začala viesť dva samostatné okruhy účtovníctva (účtovníctvo spoločnosti PREŠOV REAL, s. r. o. – podvojný účtovníctvo pre podnikateľov a účtovníctvo mesta Prešov – správa nebytových priestorov - podvojný účtovníctvo pre obce).

Podľa § 6 ods. (1) zákona č. 258/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov „ obec hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce, ktorým je jej rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu.“ V súlade s týmto zákonom Mesto Prešov uzavrelo dňa 01.08.2010 so spoločnosťou PREŠOV REAL, s. r. o. mandátnu zmluvu, ktorej účelom bolo vymedzenie práv a povinností oboch zmluvných strán pri vykonávaní predmetu zmluvy (mandatárom zabezpečenie a sprostredkovanie prevádzky, údržby a opráv nebytových priestorov vo vlastníctve mandanta, ako aj uskutočnenie právnych úkonov a inej činnosti uvedených v zmluve).

Naša spoločnosť v roku 2013 spravovala 72 objektov + všetky pozdĺžne parkovacie miesta na miestnych komunikáciách, parkovacie miesta na vyhradených parkoviskách vo vlastníctve mesta + spevnené plochy na Baštovej ulici. Mali sme uzatvorených cca 350 nájomných zmlúv a cca 330 zmlúv na dodávku energií a služieb. Obsaditeľnosť v nebytových priestoroch bola 98,12%. V roku 2013 nám boli do správy zverené ďalšie objekty, a to:

- dodatkom č.17 k Mandátnej zmluve zo dňa 01.08.2010 budova hotel Senátor, Hlavná 67 s príľahlými pozemkami
- dodatkom č.18 k Mandátnej zmluve zo dňa 01.08.2010 všetky pozdĺžne parkovacie miesta na miestnych komunikáciách a parkovacie miesta na vyhradených parkoviskách vo vlastníctve Mesta Prešov
- dodatkom č.19 k Mandátnej zmluve zo dňa 01.08.2010 príľahlé pozemky a byty vo vlastníctve Mesta Prešov
- dodatkom č.20 k Mandátnej zmluve zo dňa 01.08.2010 Múzeum vín, Hlavná 73 I. a II. podzemné podlažie
- dodatkom č.21 k Mandátnej zmluve zo dňa 01.08.2010 Predajňa a reštaurácia Veža, s. č. 3346, Metodova 19
- dodatkom č.22 k Mandátnej zmluve zo dňa 01.08.2010 Zimný štadión, s. č. 4190 s technickým zariadením

Za účelom uvedenia do stavu schopného užívania areálu prírodného kúpaliska Delňa spoločnosť zrealizovala nevyhnutné stavebné práce podľa súhlasu vlastníka mesta Prešov. Odpredané boli objekty na ul. Tomášiková – kotolňa, kruhová rampa na ul. Levočská, objekt na ul. Pri Hati, na ul.17.novembra 100 a NS Dubník. Odpredaj niektorých NP, hlavne NS Dubník malo vplyv na pokles tržieb spoločnosti, nakoľko tržby z uvedeného objektu činili ročne cca 50.000 €. Taktiež prijatím VZN, ktorým sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Prešov boli obmedzené kompetencie spoločnosti pri prideľovaní NP, čo sa bezprostredne odzrkadlilo na poklese tržieb. Proces prideľovania je zdĺhavý, najmä pri priestoroch s väčšou podlahovou plochou. Obsaditeľnosť nebytových priestorov ovplyvňuje aj technický stav nehnuteľností. NP v správe našej spoločnosti si v súčasnej dobe vyžadujú investície z dôvodu fyzického ale aj morálneho opotrebovania.

Okrem čo najefektívnejšieho využitia nebytového fondu spoločnosť dbá predovšetkým na včasné a dôsledné zabezpečenie opráv a údržby nebytových priestorov, aby sa predchádzalo znehodnocovaniu spravovaného majetku podľa pokynov vlastníka a na základe ním schválených plánov a tiež na poskytovanie kvalitných služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov (dodávka energií a médií, odborné prehliadky, deratizácia, upratovacie služby a pod.), pri čo najefektívnejšom využití finančných zdrojov. Spoločnosť za týmto účelom následne dbá o účelné využitie získaných finančných prostriedkov, čo dokumentuje aj skutočnosť, že aj napriek zvýšeným nárokom a nákladom v ekonomickej oblasti sa stav pracovníkov oproti stavu pri vzniku spoločnosti navýšil iba o dvoch zamestnancov (priemerný stav zamestnancov k 31.12.2004 bol 14 a k 31.12.2013 je 16). Odmena za správu sa odo dňa 01.08.2010 znížila z predošlých 38 % výnosov z nájomného na súčasných 35 % výnosov.

V roku 2013 spoločnosť Prešov Real, s. r. o. riešila 14 poistných udalostí. Udalosti boli širšieho charakteru - vandalizmus, násilné vniknutie do NP, vytopenie NP. V ôsmich prípadoch došlo k poistnému plneniu zo strany Prvej Komunálnej poisťovne, a. s. Ostatné udalosti sú v štádiu šetrenia orgánmi činnými v trestnom konaní a poisťovne.

Rozsah poistných udalostí:

- vylomenie zámkov vstupných dverí v NP Opál, následné vniknutie do NP
- havária na ústrednom kúrení v NP Opál a následné zatečenie priestorov
- násilné vniknutie do NP Družba, opakovane
- krádež kovových častí a komponentov z NP Delňa a Cyklistického areálu
- opakované rozbitie sklenených výplní v NP predstaničného podchodu

Spoločnosť spolupracuje s KP na základe zmluvy, ktorá bola uzatvorená medzi Mestom Prešov, poisťovňou a následne spoločnosťou Prešov Real, s. r. o..

Ekonomická oblasť

V ekonomickej oblasti celkové výnosy v r. 2013 vzrástli oproti roku 2012 o cca 1,09 %, náklady bez dane z príjmov vzrástli oproti roku 2012 o cca 9,01 %. Hospodársky výsledok pred zdanením poklesol v absolútnej hodnote o 31103,20 €.

Náklady

Výrobná spotreba poklesla oproti roku 2012 o cca 12,34 %, z toho položka spotreby materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok poklesla o cca 5,10 % a položka služieb o cca 15,21 %. Poklesom týchto nákladových položiek vzrástol ukazovateľ pridanej hodnoty o cca 7,70 %. Tento ukazovateľ je rozdielovým ukazovateľom, ktorý vychádza z rozdielu položiek tržieb a výrobných nákladov.

Položka celkových osobných nákladov vzrástla oproti roku 2012 o cca 9,57 %, kde mzdové náklady vzrástli oproti roku 2012 o 10,72 %, odmeny členom orgánov spoločnosti vzrástli o 7,53 %, náklady na sociálne poistenie vzrástli o 7,84 % a sociálne náklady vzrástli o 9,79 %. Nárast týchto ukazovateľov bol zapríčinený už spomínaným nárastom počtu zamestnancov o dvoch a taktiež doplnením dozornej rady o jedného člena.

Zaplatené dane a poplatky v roku 2013 poklesli oproti roku 2012 o cca 27,52 % .

V položke odpisov dlhodobého majetku došlo k poklesu o cca 50,87 %, nakoľko spoločnosť nenakúpila žiadny dlhodobý majetok.

Oblasť tvorby a zúčtovania opravných položiek zaznamenala zápornú hodnotu, a to z dôvodu zúčtovania položiek, ktoré prestali predstavovať riziko nezaplatenia a taktiež k presunu časti položiek do iných pásiem splatnosti v zmysle platného zákona o dani z príjmov. Majetková hodnota opravných položiek tak poklesla o cca 110,42 %.

Ostatné náklady na hospodársku činnosť vzrástli oproti roku 2012 o cca 54,02 % vplyvom daňových odpisov pohľadávok, tvorbou a zúčtovaním opravných položiek a taktiež zúčtovaním preplatkov z nákupu energií vyúčtovania za rok 2012.

Náklady v oblasti finančnej činnosti (výnosové úroky, nákladové úroky a ostatné finančné náklady) nedosiahli výraznejší rozdiel v porovnaní s rokom 2012.

Výnosy

Hlavným a nosným predmetom činnosti spoločnosti je zabezpečovanie a sprostredkovanie prevádzky, údržby a opráv nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov ako aj uskutočnenie právnych úkonov a inej činnosti uvedených v zmluve. Zo zmluvy spoločnosti za výkon týchto činností prináleží zmluvne dohodnutá odmena, ktorá predstavuje jediný zdroj príjmov. Z tejto odmeny spoločnosť uhrádza svoje bežné režijné náklady. Spoločnosť pri výkone činnosti pravidelne dosahuje kladné hospodárske výsledky.

V položke výnosov za služby v zmysle mandátnej zmluvy v porovnaní s rokom 2012 tento ukazovateľ poklesol v absolútnej hodnote o 30383,04 €, čo je pokles o cca 8,03 %. Kladný rozdiel prezentovaný výkazom ziskov a strát je hlavne výsledkom zúčtovania opravných faktúr spoločnosti Spravbytkomfort, a.s. Prešov za dodávky tepla za obdobie rokov 2009 - 2012 ako položky príjmov budúcich období v sume 42469,90 bez DPH.

Ďalšími výnosovými položkami sú ostatné výnosy z prevádzkovej činnosti, ktoré v roku 2013 vykazujú pokles oproti roku 2012 a predstavujú v absolútnej čiastke sumu 9651,89 €. Zníženie predstavujú zúčtované nevyfakturované služby z roka 2012.

Pohľadávky

Vývoj pohľadávok z obchodného styku (bez vplyvu opravných položiek) zaznamenal pokles – brutto hodnota pohľadávok poklesla oproti roku 2012 o cca 26,90 %. S poklesom týchto pohľadávok zároveň poklesol stav opravných položiek k pohľadávkam, tvorbou ktorých spoločnosť zreálnuje skutočný stav a rizikovosť jednotlivých pohľadávok. Pokles stavu opravných položiek k 31.12.2013 predstavoval ukazovateľ 22,68 % oproti stavu k 31.12.2012.

Položka ostatných pohľadávok oproti roku 2012 nevykázala zostatok. Oblasť iných pohľadávok vykázala pokles oproti roku 2012 o cca 2,56 %, kde došlo k celkovému poklesu nákupov pri všetkých významných položkách. Poklesy nákupov týchto komodít súviseli so snížením počtu spravovaných objektov

Právny stav: Pohľadávky z obchodného styku

Pohľadávky za Prešov REAL, s. r .o. **k 31.12.2012 - 193 743,22 €**
Pohľadávky za Prešov REAL, s .r .o. **k 31.12.2013 - 190 887,75 €**

Na základe uvedeného možno konštatovať, že pohľadávky v porovnaní s rokom 2012 nám v roku 2013 **poklesli v absolútnej hodnote o 2 855,47 €, t. j. pokles o 1,49 %**. Celkový stav pohľadávok je ovplyvnený starými pohľadávkami, ktoré od roku 1996 v spoločnosti evidujeme.

Pohľadávky po lehote splatnosti viac ako 1080 dní	34 768,23 €
Pohľadávky po splatnosti 721 – 1080 dní	5 499,32 €
Pohľadávky po splatnosti 361 – 720 dní	11 821,78 €
Pohľadávky po splatnosti 1 – 360 dní	101 242,18 €
Pohľadávky do splatnosti	41 349,24 €

Poznamenávame, že všetky pohľadávky sú riešené, či telefonickou urgenciou, písomnými výzvami a v konečnom dôsledku vymáhané súdne. Všetky súdne vymáhané pohľadávky nám boli doposiaľ priznané a následne riešené exekučne. Doposiaľ nedošlo k premlčaniu žiadnej pohľadávky.

Závazky

V oblasti záväzkov celkové záväzky poklesli oproti roku 2012 o cca 6,99 %. Záväzky z obchodného styku poklesli oproti roku 2012 o cca 28,02 %. Spoločnosť vytvorila oproti roku 2012 rezervy na rok 2013 vyššie o cca 4,99 %, ostatné záväzky predstavovali pokles oproti roku 2012 o cca 5,83 %.

Položky zúčtovania so zamestnancami a inštitúciami zdravotného a sociálneho poistenia vzrástli oproti roku 2012 o cca 11,99 %, kde položka záväzkov voči zamestnancom predstavovala nárast o cca 7,38 % (súvisí s navýšením počtu zamestnancov a príchod 1 člena dozornej rady) a položka záväzkov voči inštitúciám zdravotného a sociálneho poistenia vzrástla o cca 17,89 %.

Na dani z príjmov spoločnosť zaplatila v roku 2013 na preddavkoch 9 640,40 EUR, čo je v porovnaní s rokom 2012 menej o 375,07 EUR. Jednotlivé preddavky sa odvíjajú od poslednej známej daňovej povinnosti za roky 2011 a 2012. Pri dani z pridanej hodnoty ku koncu roka 2013 spoločnosť eviduje nadmerný odpočet vo výške 7 559,11 EUR.

Hodnota účtov ostatných záväzkov poklesla oproti roku 2012 o cca 5,83 %. Najvýznamnejšou zložkou týchto záväzkov sú prijaté preddavky nájomcov za dodané energie a služby. Záväzky budú predmetom vyúčtovania a priamo súvisia s účtom iných pohľadávok.

Vlastné imanie

V položkách vlastného imania pohybu zaznamenali účet zákonného rezervného fondu, ktorý bol navýšený o povinných 5 % prídely disponibilného zisku po zdanení v sume 1 573,68 EUR, odmeny konateľov v sume 4 000 EUR a účet nerozdeleného zisku minulých rokov na základe rozhodnutia valného zhromaždenia spoločnosti v sume 25 899,84 EUR. Výška prostriedkov vedených na účte sociálneho fondu poklesla oproti roku 2012 v absolútnej sume o 1 556, EUR.

Predpoklad budúceho vývoja spoločnosti

Spoločnosť predložila zriaďovateľovi návrh plánu opráv na rok 2014, plán investícií na rok 2014 a plán vývoja ekonomických ukazovateľov na rok 2014, v ktorom predpokladá mierny rast výnosov z odpredaja služieb a porovnateľnú úroveň nákladov pri valorizácii stavu režijných nákladov. Od 1.1.2014 spoločnosti v zmysle dodatku č. 19 k Mandátnej zmluve zo dňa 01.08.2010 pribudli do správy príľahlé pozemky a byty vo vlastníctve Mesta Prešov, čo do značnej miery ovplyvní vývoj predovšetkým materiálových a osobných nákladov. Spoločnosť po vykonaní podrobných analýz a po schválení orgánmi Mesta rozhodla účtovať bytovú agendu ako súčasť doterajšieho druhého účtovného okruhu. V tejto súvislosti spoločnosť prijme do pracovného pomeru 5 nových zamestnancov mesta Prešov pre spracovanie účtovnej, správnej a právnej agendy.

V roku 2012 spoločnosť dohodla formu paušálnych preddavkových platieb s hlavným dodávateľom tepelnej energie spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT, a. s. Zavedenie tohto modelu prinieslo očakávaný efekt pri včasných úhradách preddavkov za tepelnú energiu počas roka 2013. Výška ročných preddavkových platieb sa oproti roku 2012 navýšila v absolútnej čiastke o 73 990 EUR (14 %) pri zvýšení počtu objektov. Výška plánovaných preddavkov pre rok 2014 je ponížená oproti roku 2013 o 90 480 EUR (18 %) pri zvýšení počtu objektov.

Mestské zastupiteľstvo na svojom XLVI. zasadnutí prijalo dňa 20.02.2014 uznesenie k návrhu rozpočtových opatrení č. 496/2014, v ktorom schvaľuje pre spoločnosť Prešov REAL – mestský okruh výdavky vo výške 100 000 EUR na rekonštrukciu NS Opál a 20 000 EUR na rekonštrukciu Zdravotného strediska Šváby. Zároveň uznesením č. 496/2014 schválilo bežný transfer pre spoločnosť Prešov REAL, s. r. o. vo výške 60 000 EUR na výkon správy mestských bytov.

Nadalej hlavným cieľom spoločnosti je služba pri nákupe energií a služieb potrebných pre prenajaté nebytové a bytové priestory pri zachovaní maximálnej efektívnosti a hospodárnosti a služby vykonávané v mene vlastníka pri prenajímaní priestorov. Spoločnosť nadalej podniká v zmysle platnej mandátnej zmluvy a podľa dohôd o platbách uzavretých s jednotlivými nájomcami. Snahou spoločnosti v budúcnosti je udržanie súčasného stavu počtu nájomcov a efektívne obsadzovanie voľných nebytových priestorov, znižovanie stavu pohľadávok a záväzkov, spolupráca s vlastníkom pri realizácii prípadných investícií a efektívne a hospodárne vynakladanie prostriedkov na nevyhnutné opravy a údržbu zverených priestorov.

V roku 2013 opätovne došlo na základe rozhodnutia vlastníka k odpredaju časti nebytových priestorov, čo malo negatívny dopad na výsledky hospodárenia tak v okruhu mesta, ako aj v s.r.o. a preto spoločnosť v roku 2014 predpokladá poníženie tržieb, a to aj z dôvodu ukončenia väčšieho počtu nájomných zmlúv z dôvodu lepších priestorových resp. finančných ponúk inými prenajímateľmi. Preto snahou spoločnosti bude ponúkať voľné nebytové priestory, a to aj formou vysielania rádiových reklám, čo sa už aj realizovalo v roku 2012.

Návrh na rozdelenie zisku

Spoločnosť podľa rozhodnutia konateľov spoločnosti a na základe odporúčania dozornej rady spoločnosti navrhuje rozdelenie vykázaného disponibilného zisku za rok 2013 vo výške **5 114,83 EUR** nasledovne:

1. prídelenie do rezervného fondu vo výške 5 %	255,74 €
2. odmeny konateľom	4 000,00 €
3. nerozdelený zisk minulých rokov	859,09 €

Záver

Základným cieľom spoločnosti je nadalej zvyšovať kvalitu poskytovaných služieb nájomcom bytových a nebytových priestorov, dbať na účelné využitie dodávanej energie, tepla, vody a iných médií nájomcom a realizovať opravy a údržbu spravovaných priestorov, aby sa zvyšovala ich tržobná hodnota pre vlastníka. Z dôvodu zachovania možnosti ďalšieho využitia a prenájmu priestorov je nutné do týchto investovať finančné prostriedky na ich udržanie v užívateľskom stave. Spoločnosť je pripravená realizovať okrem v súčasnosti dodávaných služieb aj investičné akcie v spolupráci a podľa rozhodnutia vlastníka, k čomu každoročne predkladá plán opráv a investícií vlastníčkovi na schválenie. Do budúceho obdobia

si spoločnosť vytýčila ako hlavný cieľ udržať úroveň a výšku obsadenosti priestorov a skvalitňovanie úrovne poskytovaných služieb.

V Prešove 14.04.2014

Vypracoval:
JUDr. Kohútová
Mgr. Nadzonová
Kivader
Ing. Lipka

Mgr. Bobko Peter - konateľ

Ing. Hudáč Juraj - konateľ