

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

V Ý R O Č N Á S P R Á V A 2 0 1 5

O B S A H

*Výročná správa spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o.
za rok 2015*

Strana č. 1

1. ÚVOD

Všeobecná časť
A/ Nebytové priestory
B/ Bytové priestory
C/ Parkoviská
D/ PP Záborské
E/ Zimný štadión
F/ Vodárenská veža
G/ Prírodné kúpalisko Delňa

2. EKONOMICKÁ OBLASŤ

- Náklady
- Výnosy
- Pohľadávky
- Závazky

3. PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA SPOLOČNOSTI

4. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

5. ZÁVER

Ú V O D

Povinnosť vypracovať výročnú správu spoločnosti za rok 2015 vyplýva z § 20 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

OBCHODNÝ NÁZOV: PREŠOV REAL, s.r.o.

SÍDLO SPOLOČNOSTI: Slovenská 40, 080 01 Prešov

PRÁVNA FORMA SPOLOČNOSTI: Spoločnosť s ručením obmedzeným
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Prešove Oddiel Sro,
vložka číslo 2847/P

ORGÁNY SPOLOČNOSTI: a/ valné zhromaždenie

b/ dozorná rada

c/ konatelia

a/ Valné zhromaždenie: Mesto Prešov zastúpené primátorkou mesta
Ing. Andreou Turčanovou

b/ Dozorná rada spoločnosti: Štefan Hermanovský – predseda
PhDr. Martin Lipka PhD – člen
Ing. Rastislav Mochnacký - člen

c/ Konatelia: Mgr. Peter Bobko
Vznik funkcie: 14.02.2007
riaditel@presovreal.sk

Ing. Jaroslav Buzogán

Vznik funkcie: 16.4.2015
buzogan.jaroslav@presovreal.sk

Základné imanie spoločnosti: 6 638,783775 €

IČO: 31 722 814
DIČ: 2020521393

IČ DPH:

SK2020521393

Spoločnosť je mesačným platcom DPH

Účtovná hodnota majetku (v EUR netto)	k 1.1.2015	prírastky	úbytky	k 31.12.2015
Vlastný majetok	1 103 443	258 065	39 035	1 322 473
Prenajatý majetok				
Spolu	1 103 443	258 065	39 035	1 322 473

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
- poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu
- pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne
- distribúcia plynu
- distribúcia elektriny
- prevádzkovanie telovýchovných zariadení
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu
- prevádzkovanie kúpalísk
- organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
(výpis z OR informatívneho charakteru tvorí prílohu č. 1)

VŠEOBECNÁ ČASŤ

Naša spoločnosť v roku 2015 spravovala 80 objektov + priľahlé pozemky, všetky pozdĺžne parkovacie miesta na miestnych komunikáciách, parkovacie miesta na vyhradených parkoviskách vo vlastníctve mesta + spevnené plochy na Baštovej ulici a byty vo vlastníctve mesta. Mali sme uzatvorených cca 372 nájomných zmlúv a cca 350 zmlúv na dodávku energií a služieb. Obsaditeľnosť v nebytových priestoroch bola na 79,92 %. V roku 2015 nám boli do správy zverené správy stavby a pozemky, stavba - tepelné hospodárstvo a energetické stavby v PPZ Záborské, zvonica na ul. Švábska, NP na ul. Okružná pod schodišťom a komerčná časť mestského informačného centra. Naša spoločnosť zabezpečovala priamu prevádzku v objekte Vodárenská veža, Zimného štadióna a areálu Delňa. Odpredaný bol objekt na ul. Švábska – Espresso Šváby. Prijatím VZN, ktorým sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Prešov, boli obmedzené kompetencie pri prideľovaní NP, čo sa bezprostredne odzrkadlilo na poklese tržieb. Proces prideľovania bol zdĺhavý, najmä pri priestoroch s väčšou podlahovou plochou. Obsaditeľnosť nebytových priestorov ovplyvňuje aj technický stav nehnuteľnosti. NP v správe našej spoločnosti si v súčasnej dobe vyžadujú investície z dôvodu fyzického ale aj morálneho opotrebovania.

A/ NEBYTOVÉ PRIESTORY

Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 104/96 zo dňa 29.1.1996 bola založená spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. so 100% majetkovou účasťou mesta. Právnu subjektivitu získala spoločnosť dňa 1.3.1996 zápisom do Obchodného registra Okresného súdu v Košiciach. Spoločnosť bola založená za účelom správy nebytových priestorov. Preto pri jej vzniku jej boli do správy odovzdané aj nebytové priestory po transformovaných mestských organizáciách v roku 1995 a to:

Nebytové priestory po Správe mestských komunikácií Prešov
Nebytové priestory po Technických službách mesta Prešov
Nebytové priestory po Mestskom bytovom podniku

Do správy bolo celkom odovzdaných 404 nebytových priestorov, vrátane Centra sociálnych služieb v lokalite Pod Táborom 33 - Azylový dom, ktorý bol neskôr po vyhorení, z dôvodu zlého technického stavu, asanovaný.

(Príloha č. 2, 3. 3A)

Okrem nebytových priestorov boli spoločnosti delimitované aj záväzky a pohľadávky z predchádzajúcich nájomných vzťahov, uzatvorených s transformovanými mestskými organizáciami.

Počnúc dňom 1.3.1996 do 31.12.2005 spoločnosť fungovala tak, že konala vo vlastnom mene a na vlastný účet, t.j. uhrádzal sa na jeden účet spoločnosti nájom aj energie a spoločnosť tým viedla len jeden účtovný okruh.

Počnúc dňom 1.1.2006 , t.j. od účinnosti ZMLUVY O VÝKONE SPRÁVY zo dňa

31.12.2005, časť kompetencií, ktoré do toho času spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o., vykonávala vo vlastnom mene a na vlastný účet, prešli podľa ustanovení tejto zmluvy na účet Mesta Prešov – správa nebytových priestorov, čím spoločnosť bola nútená viesť dva účtovné okruhy - a to 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 1.8.2010 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/. Podľa tejto mandátnej zmluvy sa postupovalo do 31.12.2015. Počnúc dňom 1.1.2016 spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. postupuje podľa Komisionárskej zmluvy zo dňa 30.12.2015. Zmluva ruší dva účtovné okruhy a spoločnosť vyhotovuje nájomné zmluvy, kde sa popri nájomnom účtujú zároveň dodávky energií a služieb do nebytových priestorov. Menia sa platobné podmienky pre nájomcov, kedy nájomcovia neplatia na dva účty (Mestu a spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o.), ale v zmysle zmluvy na jeden účet. Zmluvou sa rušia zmluvy, ktoré platili do 31.12.2015

B/ BYTOVÉ PRIESTORY

V zmysle Dodatku č. 19 k Mandátnej zmluve zo dňa 1.8.2010, ktorý nadobudol účinnosť 1.1.2014, bolo spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. ako mandatárovi zverené zabezpečenie a sprostredkovanie prevádzky, údržby a opráv bytov a garáží v bytových domoch vo vlastníctve mesta Prešov. Uznesením MsZ v Prešove č. 451/2013 zo dňa 23.9.2013 Mestské zastupiteľstvo v Prešove schválilo ukončenie Zmluvy o výkone správy s obchodnou spoločnosťou M.B.P. Prešov, s.r.o. k 31.12.2013.

Počnúc dňom 1.1.2014 bolo spoločnosti Prešov REAL, s.r.o. odovzdaných do správy 492 bytov z toho:

393 bytov = 100% / 257 + 136 prešlo zo správy MBP

99 bytov = zmiešané domy /+ 6 buniek/

Spolu 492 bytov

K 31.12. 2015 spravujeme celkom 442 bytov, z toho:

333 bytov = 100% domy

109 bytov = zmiešané domy /+7 buniek/
NP = 16 garáží na ul. Šmeralova 1-11

V priebehu roku 2015 bolo uzatvorených 241 zmlúv o nájme bytu, ktoré boli uzatvorené na základe uznesení komisie MsZ sociálnej a bytovej. Nakoľko tieto byty boli uvoľnené po predchádzajúcich nájomcoch a nespôsobilé riadneho užívania, bolo potrebné ich uviesť do užívania schopného stavu, načo boli vynaložené nemalé finančné prostriedky /najmä na dodanie a inštaláciu plynových vykurovacích telies a revíziu ELI a plynu/. (Príloha č. 3 a 3A)

Byty sa priebežne uvoľňujú, a to buď dobrovoľným odovzdaním nájomcu, alebo vypratáním, realizovaným cestou súdneho exekútora a následne sa pridelujú a odovzdávajú ďalším nájomcom.

K 31.12.2015 evidujeme 17 voľných bytov. Na Slánskej č. 6 sú 4 byty, ktoré sa z dôvodu plánovaného odpredaja bytového domu neobsadzovali.

Čo sa týka vykonávania opráv a odstraňovania havárií na bytovom fonde / v bytových domoch so 100% vlastníctvom mesta, ako aj jednotlivých bytov v domoch so zmiešaných vlastníctvom/ je mesto ako vlastník povinné tieto opravy realizovať a odstraňovať havarijné stavy na vlastné náklady.

Tak pri nájomcoch, ktorí si neplnia zmluvné povinnosti, ako aj pri neoprávnenom užívaní bytových priestorov je nevyhnutné pristupovať k ich vyprataniu cestou súdneho exekútora. Poznamenávame, že vypratania bytov sú jedným z podstatných činností, ktoré preukázateľne vedú k zabezpečeniu ďalšieho nezvyšovania pohľadávok na nájomnom, ale aj ako veľmi účinný a preventívny prostriedok vplývajúci na ostatných neplatiacich nájomcov a najmä nájomcov, ktorí užívajú mestské nájomné byty bez právneho dôvodu. Všetky tieto kroky a postupy mesta smerujú k tomu, že Mesto Prešov, zastúpené správcou PREŠOV REAL, s.r.o. má ako vlastník týchto bytov nielen povinnosť zo zákona predchádzať vzniku škôd na svojom majetku, má aj záujem dať byty do stavu spôsobilého na riadne užívanie a v konečnom dôsledku budú tieto investície mesta predstavovať zníženie nákladov spojených s údržbou a prevádzkou mestských bytov a je aj predpoklad, že investície budú mať svoju návratnosť vo forme uhradeného nájomného po obsadení bytov.

C/ PARKOVISKÁ

S účinnosťou od 1.4.2015 boli na základe Komisionárskej zmluvy na prevádzku platených verejných parkovísk a pouličného parkovania v meste Prešov spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. odovzdané verejné parkoviská. Predmetom tejto Zmluvy je správa a prevádzka platených verejných parkovísk a pouličného parkovania v meste Prešov, t.j. parkovacích miest vymedzených VZN o dočasnom parkovaní v zmysle ustanovenia § 3d ods. 5 písm. d/ v spojitosti s ustanovením § 6a cestného zákona Prevádzkovateľom ako Komisionárom vo vlastnom mene a na účet Mesta Prešov ako Komitenta. Grafická špecifikácia parkovacích miest s vymedzením Zón plateného parkovania je súčasťou Prevádzkového poriadku. (Príloha č.4)

D/ PRIEMYSELNÝ PARK ZÁBORSKÉ

Na základe Mandátnej zmluvy medzi Mestom Prešov a PREŠOV REAL, s.r.o. zo dňa 30.12.2015 prevzal PREŠOV REAL, s.r.o. správu inžinierskych sietí v PP Záborské a Dodatkom č. 2 k Mandátnej zmluve zo dňa 14.2.2014 prevzal dňa 14.5.2015 správu PP Záborské PREŠOV REAL, s.r.o. Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. na základe mandátnej zmluvy spravuje v rámci pridelených nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Prešov aj Priemyselný park Záborské (Ďalej len PPZ) vrátane inžinierskych sietí. Hlavnou úlohou tejto správy je zabezpečenie plynulého chodu prevádzky PPZ a investoroch, ktorí sú v PPZ etablovaní. Prevádzku možno rozdeliť na 3 základné činnosti :

- správa inžinierskych sietí
- servisné služby PPZ
- prenájom nebytových priestorov v PPZ a zabezpečenie predaja voľných pozemkov

V súčasnosti sú v PPZ voľné a pripravené na predaj 2 voľné pozemky o rozlohe 10 000m² a 6998 m². O tieto pozemky sa uchádzajú rôzni investori so Slovenska a zahraničia a naša spoločnosť je v štádiu vstupných rokovaní pre prípravu týchto pozemkov na predaj. V roku 2016 očakávame úspešný predaj týchto nehnuteľností a etablovanie sa nových investorov. Na ďalšie 2 pozemky o rozlohe 40 000 a 4271 m² sa vzťahuje predkupné právo už etablovaných investorov. Podľa predbežných rokovaní si obaja chcú uplatniť predkupné právo a pozemky odkúpiť . Cieľom našej spoločnosti tak v roku 2016 bude dotiahnuť predaj voľných pozemkov do úspešného konca a zabezpečiť obsadenosť PPZ na 100 %. Zároveň v roku 2016 plánuje naša spoločnosť pripraviť koncepciu pre prenájom nebytových priestorov v administratívnej budove PPZ, ktorá je prenajatá na 50 % a prenájom školiaceho strediska, ktoré je vzhľadom na jeho veľkosť a účelovosť neobsadené.

V roku 2015 spoločnosť REAL Prešov s.r.o. získala licenciu na distribúciu elektrickej energie a zemného plynu v PPZ a oficiálne podniká ako Miestna distribučná Sústava (ďalej len MDS). Úlohou tejto formy podnikania je zabezpečiť príjem a zisk na základe vlastníckych vzťahov a prevádzky inžinierskych sietí a nadväzných zariadení. V súčasnosti má MDS podpísané všetky potrebné zmluvy s dodávateľmi a odberateľmi pre riadne zabezpečenie distribúcie. Distribúcia by po odrátaní všetkých nákladov na jej prevádzku, nájom, revízií, nákladov na potrebné doplnkové služby a mzdy mala na rok 2016 zabezpečiť predpokladaný zisk cca 20 000 € bez DPH. Do správy MDS taktiež spadá riadenie procesov a súčinnosti pri napájaní sa na jednotlivé IS a etablovaní sa nových investorov ako aj pri riadení nábehu na výrobu už existujúcich prevádzok. V tejto súvislosti očakávame v roku 2016 dobudovanie nového napojenia spínacej stanice v PPZ na rozvody VSD v ESII Šváby samostatným káblom, čo bude mať za následok posilnenie rezervovanej kapacity v PPZ, ktorá je nevyhnutná pre uspokojenie požiadaviek odberateľov elektrickej energie napojených na MDS.

Do správy PPZ spadá aj zabezpečovanie servisných služieb na ostatných zariadeniach, pozemkoch a komunikáciách, ktorých prevádzka je nevyhnutná pre chod PPZ. Spoločnosť REAL Prešov s.r.o. má podpísané Zmluvy o výkone servisných služieb zo všetkými investormi etablovanými v PPZ. Na základe týchto zmlúv bude mať naša spoločnosť v roku 2016 príjem cca 40 000 € bez DPH. Tieto príjmy budú využité na prevádzku PPZ , revízie,

verejné osvetlenie, čistenie kanalizácií, čistenie ORL, kosenie spoločných plôch, zimnú a letnú údržbu vnútro areálovej komunikácie.

E/ ZIMNÝ ŠTADIÓN

Na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 14.2.2014 nám bol do správy odovzdaný aj Zimný štadión, Pod Kamennou baňou v Prešove, ktorého prevádzku sme do 30.4.2016 zabezpečovali na základe Komisionárskej zmluvy medzi Mestom Prešov a PREŠOV REAL, s.r.o..

F/ VODÁRENSKÁ VEŽA, Metodova č. 9

Do správy ju spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. dostala na základe Dodatku č. 21 k Mandátnej zmluve zo dňa 1.8.2010. Z dôvodu nezáujmu o prenájom časť priestorov Vodárenskej veže v roku 2015 prevádzkoval PREŠOV REAL, s.r.o.

G/ PRÍRODNÉ KÚPALISKO DELŇA

Na základe Mandátnej zmluvy v roku 2014 nám bolo do správy odovzdané aj prírodné kúpalisko Delňa. Dodatkom č. 21 k Mandátnej zmluve nám bolo kúpalisko zo správy vyňaté a dané do užívania na základe Zmluvy o výpožičke v termíne do 31.12.2015. V súčasnosti ho spravujeme na základe Komisionárskej zmluvy účinnej od 1.1.2016.

Zrušenie mestského okruhu

K zrušeniu tzv. mestského okruhu došlo na základe Komisionárskej zmluvy, uzatvorenej medzi Mestom Prešov a PREŠOV REAL, s.r.o. dňa 31.12.2015, s účinnosťou od 1.1.2016.

Plynulý chod spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. bol zabezpečený 39 pracovníkmi, ktorí svoje činnosti vykonávajú na základe pracovných náplní a pokynov konateľov v súlade s organizačnou štruktúrou .
(Príloha č.5)

Poznamenávame, že dňa 1.3.2016 spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. oslávila už svoje 20. výročie od jej vzniku.

Ekonomická oblasť

Účtovná závierka spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. bola zostavená ako účtovná závierka malej účtovnej jednotky podľa § 2 ods.7 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o účtovníctve). V praxi to znamená, že účtovná závierka je prezentovaná ako jeden celok, ktorý zahŕňa výkazy súvahy a výkazu ziskov a strát neoddelene.

V ekonomickej oblasti celkové výnosy v r. 2015 vzrástli oproti roku 2014 o cca 48 %, náklady bez dane z príjmov vzrástli oproti roku 2014 o cca 47 %. Hospodársky výsledok pred zdanením narástol v absolútnej hodnote o 32.452,66 €.

Náklady

Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru a spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok poklesla oproti roku 2014 o cca 25%, služby vzrástli oproti roku 2014 o cca 686 %, osobné náklady vzrástli oproti roku 2014 o cca 21 %, dane a poplatky poklesli o cca 49 %, odpisy DNMaDHM poklesli o cca 54 %, opravné položky k pohľadávkam narástli o cca 75 % a ostatné náklady na hospodársku činnosť narástli o cca 76 %.

Pokles v oblasti predaného tovaru a spotreby materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok predstavoval poníženie nákupov predovšetkým výpočtovej techniky, kancelárskeho nábytku a ostatného spotrebného materiálu a pokles spotreby energií.

V oblasti služieb došlo k enormnému navýšeniu oproti predchádzajúcemu roku predovšetkým v dôsledku prevádzkovania verejných parkovísk, predaja a distribúcie elektriny a plynu v Priemyselnom parku Záborské, prevádzkou Vodárenskej veže, prevádzkou Zimného štadióna a taktiež prevádzkovaním športovorekreačného zariadenia Delňa. Prezentácia podielu jednotlivých položiek nákladov tvorí prílohu č. 6.

Navýšenie položky osobných nákladov predstavoval nárast miezd a z nich vyplývajúcich odvodov a ostatných sociálnych nákladov predovšetkým v dôsledku navýšenia počtu zamestnancov a taktiež pracovníkov na dohody o vykonaní prác podľa schválenej organizačnej štruktúry, kedy zo stavu 23 zamestnancov z roku 2014 sa navýšil stav zamestnancov na 39 v roku 2015. Navýšenie vzniklo v dôsledku potreby zamestnancov na parkoviská (3 zamestnanci), Zimný štadión (8 zamestnanci - dohody), Vodárenská veža (2 zamestnanci – dohody), Priemyselný park (1 zamestnanec) a doplnenie pracovníkov správy (kordinátor a menežér rozvoja a energetiky).

. K navýšeniu výšky OP v roku 2015 došlo v dôsledku presunu OP do vyšších percentuálnych pásiem. Pokles v oblasti daní a poplatkov je poklesom vplyvom účtovania služieb za komunálne odpady a drobné stavebné odpady do účtovnej oblasti služieb a nie do oblastí daní, kam účtovne patria.

Pokles odpisov majetku vznikol v dôsledku existencie iba dvoch položiek, z ktorých boli rátané odpisy (plynová prípojka ZS Šváby a osobné auto Roomster). Rozdiel oproti roku 2014 zapríčinilo aj doodpisovanie drobného hmotného majetku v roku 2014 do výšky 100 % v zmysle daňového zákona.

Ako jednu z položiek ostatných nákladov na hospodársku činnosť spoločnosť tvorí opravné položky (OP) v zmysle zákona k pohľadávkam, pri ktorých je riziko, že ich dlžník

čiastočne alebo úplne nezaplatí. Tvorba opravnej položky vychádza z percentuálnych pásiem, ktoré určujú možnosť tvorby OP vo výške 20 %, 50 % a 100 % výšky OP k pohľadávkam. K navýšeniu výšky OP v roku 2015 došlo v dôsledku presunu OP do vyšších percentuálnych pásiem. Tvorba OP sa na výške položky ostatných nákladov na hospodársku činnosť podieľala cca 43 %.

Pokles v oblasti daní a poplatkov je poklesom vplyvom účtovania služieb za komunálne odpady a drobné stavebné odpady do účtovnej oblasti služieb a nie do oblastí daní, kam účtovne patria.

Ďalšími položkami ostatných nákladov na hospodársku činnosť, ktoré zaznamenali nárast, boli položky odpisov pohľadávok, ktoré stratili opodstatnenosť (rozdiel oproti roku 2014 o cca plus 91 %) a taktiež položky rozdielov z vyúčtovania za rok 2014, ktoré vznikli z prevýšenia nakúpených energií a služieb nad ich spotrebou pri vyúčtovaní.

Nárast finančných nákladov, ktoré predstavujú bankové poplatky, bol zapríčinený vkladmi mincí vybratých z parkovacích automatov do banky, kedy banky účtujú značné poplatky za tieto úkony (z celkovej sumy 3769,51 € zaplatených banke za služby náklady za vklad mincí predstavujú cca 80 -90 %).

Výšku nákladov ovplyvnila okrem iného aj skutočnosť, že spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. pred začatím prevádzkovania Zimného štadióna musela prevziať na seba nezaplatené záväzky pôvodným prevádzkovateľom – spoločnosťou HC Prešov, o. z., a to v celkovej výške cca 44 tis. EUR (viď vyúčtovanie – príloha č.12).

Výnosy

Celkové výnosy v porovnaní s rokom 2014 vzrástli o cca 49 %. V porovnaní s nárastom celkových nákladov pred zdanením suma celkových výnosov predstavuje cca 4 % z nákladov,

v roku 2014 tento ukazovateľ predstavoval hodnotu cca 2 %. Porovnaním týchto ukazovateľov je možné konštatovať zrýchlenie tempa rastu produktivity výnosov nad nákladmi.

(porovnanie jednotlivých položiek výnosov s rokom 2014 je uvedené v prílohe č.10)

Položka tržby z predaja tovaru predstavuje:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| • odpredaj plynu IPZ | 32.327,28 € |
| • odpredaj elektrickej energie IPZ | 69.853,78 € |
| • odpredaj voda IPZ | 1.173,51 € |
| • odpredaj tovaru Vodárenská veža | 7.952,81 € |

Odpredaj elektrickej energie IPZ tu uvedený sa líši od položiek v tabuľke v prílohe č.6 o čiastku 66.975,55 € z dôvodu nesprávneho priradenia transakcie na účet služieb.

Položka tržby z predaja služieb predstavuje:

- | | |
|--|--------------|
| • služby pre Mesto podľa mandátnej zmluvy – nebyty | 351.415,53 € |
| • služby pre Mesto podľa mandátnej zmluvy – byty | 106.309,94 € |
| • prenájom priestorov IPZ | 126.719,74 € |
| • tržby parkovného | 225.012,63 € |
| • tržby za spracovanie vyúčtovania | 7.509,52 € |
| • ostatné služby | 7.916,85 € |

Položka Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti predstavuje:

- | | |
|---|-------------|
| • uzávierkové operácie k 31.12.2015 | 77.434,57 € |
| • vyúčtovanie prijatej dotácie na mzdy – byty | 60.000,00 € |
| • zúčtovanie zostatkov z vyúčtovania 2014 | 56.005,40 € |
| • prijaté za právoplatné súdne rozhodnutia | 377,00 € |

Položka Výnosové úroky predstavuje kreditné úroky prijaté od banky 7,78 €

Nárast výnosov je priamo spojený s nárastom nákladov. Pri hodnotení hospodárenia jednotlivých stredísk je potrebné vziať do úvahy fakt, že spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. ako správca priestorov sa musel vysporiadať s prevádzkovaním objektov, zabezpečením povinnej legislatívy, zabezpečením odbornej pracovnej sily a ostatnými požiadavkami prevádzky. Nosnou oblasťou výnosov sa stalo prevádzkovanie parkovísk a činnosť Priemyselného parku Záborské. Oblasť prevádzkovania parkovísk sa pri zohľadnení zmluvných podmienok stanovených Mestom stáva pre spoločnosť stratovou v súvislosti so záväzkom platby 90 % tržieb Mestu ako vlastníkov. Je potrebné prehodnotiť zmluvné podmienky už len z dôvodu narastajúcich nákladov na prevádzku a platby energií takých dodávateľov, ako je napr. RIGHT POWER ENERGY, s.r.o.(elektrická energia a plyn), Energie2 (elektrická energia), Východoslovenská distribučná a.s., Východoslovenská energetika a pod., keď priemerné mesačné výdavky za dodávky týchto spoločností predstavujú cca 30 - 40 tis.EUR.

Pohľadávky

Spoločnosť eviduje pohľadávky v nasledovnej štruktúre:

➤ pohľadávky z obchodného styku	462.079,35 €
➤ opravné položky	- 104.639,39 €
➤ daňové pohľadávky	134.743,23 €
➤ iné pohľadávky	737.075,85 €

Vývoj pohľadávok z obchodného styku (bez vplyvu opravných položiek) zaznamenal nárast oproti roku 2014 o cca 28 %. Z hľadiska tried splatnosti najväčší podiel predstavuje splatnosť pohľadávok po splatnosti od 91 do 180 dní. Z hľadiska percentuálneho vyjadrenia pohľadávok po lehote splatnosti je stav nasledovný:

✓ po splatnosti od 31 do 60 dní	3 %
✓ po splatnosti od 61 do 90 dní	15 %
✓ po splatnosti od 91 do 180 dní	36 %
✓ po splatnosti 181 do 360 dní	18 %
✓ po splatnosti 361 do 720 dní	11 %
✓ po splatnosti od 721 do 1080 dní	5 %
✓ po splatnosti nad 10580 dní	12 %

Pre potreby tejto prezentácie vychádzame z premisy splatnosti pohľadávok do 30 dní. (prehľad pohľadávok do lehoty splatnosti je uvedený v prílohe č. 14).

Pohľadávky po lehote splatnosti sú predmetom každomesačnej analýzy a ekonomické oddelenie oznamuje aktuálny stav a vývoj pohľadávok po lehote splatnosti právnomu oddeleniu. Právne oddelenie vykonáva kroky na vymoženie týchto pohľadávok.

(prehľad pohľadávok riešených v súdnych, exekučných a konkurzných konaniach je uvedený v prílohe č. 9).

Vývoj opravnej položky zaznamenal stúpajúci trend, predovšetkým z dôvodu presunu starých pohľadávok do vyšších tried výpočtu percenta výšky opravnej položka. Nárast oproti roku 2014 predstavuje cca 51 %. (položkovitý súpis opravných položiek tvorí prílohu č. 13).

Daňové pohľadávky predstavujú stav aktívnych zostatkov na účtoch daní (účty 341 – 347). Stav k dátumu účtovnej závierky:

✓ preddavky na daň z príjmov právnických osôb	3.625,56 €
✓ kreditné úroky	2,83 €
✓ daňový bonus	42,82 €
✓ DPH 10 %	2,70 €
✓ DPH zúčtovanie s daňovým priznaním	131.069,32 €

V porovnaní s rokom 2014 daňové pohľadávky zaznamenali nárast o cca viac ako 700 %, čo súviselo s metodikou vysporiadania zostatku daňového priznania k 31.12.2015.

Hodnota iných pohľadávok predstavuje zostatok účtov 335-378. Stav k 31.12.2015:

✓ pohľadávky voči zamestnancom	6.783,49 €
✓ depozit pri podpise zmluvy	-1.544,32 €
✓ právoplatné súdne rozhodnutia	3.561,41 €
✓ povolenia na exekúciu	148,50 €
✓ splátky, duplicity	1.072,12 €
✓ zálohy IPZ plyn	14.624,96 €

✓ pohľadávky voči mestu	2.338,07 €
✓ elektrina 2015	133.306,74 €
✓ elektrina IPZ	22.031,26 €
✓ vodné, stočné 2015	78.667,52 €
✓ vodné, stočné IPZ	10.484,24 €
✓ TaTÚV na rok 2015	383.756,30 €
✓ studená voda na ohrev	1.868,83 €
✓ vyúčtovanie M.B.P.	1.615,02 €
✓ upratovanie 2015	29.795,00 €
✓ komunálny odpad 2015	11.678,33 €
✓ zemný plyn 2015	31.513,73 €
✓ služby správa bytov a nebytov	5.374,65 €

Stav iných pohľadávok zaznamenal nárast oproti roku 2014 o cca 2 %. Tieto stavy prezentujú v praxi zaplatené zálohy na energie a služby, ktoré budú v zmysle zákona vyúčtované nájomcom ako nárokovateľné položky. Stav účtu úzko súvisia so stavom účtu iných záväzkov, ktorý prezentuje zaplatené preddavky zo strany nájomcov.

Závazky

V oblasti záväzkov celkové záväzky vzrástli oproti roku 2014 o cca 19 %. Tento nárast súvisí s nárastom stavu krátkodobých záväzkov. V tejto oblasti záväzky z obchodného styku zaznamenali nárast o cca 43 %, záväzky voči zamestnancom o cca 26 % a s tým súvisiace záväzky zo sociálneho poistenia o cca 17 %, nárast daňových záväzkov a dotácií súvisí s nárastom daňových pohľadávok, stav iných záväzkov poklesol o cca 3 %. Pokles zákonných rezerv bol vyvolaný rozpustením stavu rezerv z minulého obdobia (pokles o cca 570 %).

Stav záväzkov k 31.12.2015:

a) záväzky zo sociálneho fondu	1081,70 €
b) záväzky z obchodného styku	198.894,81 €
c) záväzky voči zamestnancom	34.290,93 €
d) záväzky zo sociálneho poistenia	24.563,99 €
e) daňové záväzky a dotácie	155.163,71 €
f) Iné záväzky	600.035,34 €

Záväzky zo sociálneho fondu predstavujú zostatok tvorby z hrubých miezd zamestnancov vo výške 1 %. Fond sa používa predovšetkým na dotovanie ceny stravných lístkov pre zamestnancov a na iné sociálne účely. Zaraduje sa do stavu dlhodobých záväzkov.

Záväzky z obchodného styku podľa splatnosti:

◆ do lehoty splatnosti	0 €
◆ po splatnosti od 31 do 60 dní	8,10 €
◆ po splatnosti od 61 do 90 dní	118.315,42 €
◆ po splatnosti od 91 do 180 dní	17.794,21 €
◆ po splatnosti od 181 do 360 dní	29.333,67 €
◆ po splatnosti od 361 do 720 dní	23.105,83 €

◆ po splatnosti od 721 do 1080 dní	23.299,36 €
◆ po splatnosti nad 1080 dní	476,01 €

(zoznam záväzkov s rozpisom splatnosti je prílohou č. 15)

Najväčší tuzemskí veritelia spoločnosti:

1. Spravbytkomfort, a.s.	85.621,30 €
2. Energie2, a.s.	22.287,20 €
3. Východoslovenská energetika, a.s.	18.482,13 €
4. Východoslovenská distribučná, a.s.	15.729,88 €
5. Mesto Prešov	11.234,12 €
6. ENERGOS, s.r.o.	9.096,00 €

Zahraniční veritelia:

1. Carl Schunemann Verlag GmbH	22,80 €
2. City Parking Group s.r.o.	4.706,26 €
3. Innovative Parking Solutions doo.	8.000,00 €

Daňové záväzky predstavujú pasívne zostatky účtov daní (341 – 347):

• daň z príjmov právnických osôb za rok 2015	18.485,91 €
• preddavky na daň zo závislej činnosti	6.726,55 €
• DPH 20 % na výstupe	129.907,86 €
• daň z motorových vozidiel	6,23 €
• koncesionárske poplatky	37,16 €

Stavy účtov iných záväzkov predstavujú prijaté preddavky od nájomcov. Tieto prijaté platby budú do termínu 31.05.2016 zúčtované s vyčíslenými nákladmi za energie a služby v roku 2015. Spoločnosť vedie podrobnú analytickú evidenciu prijatých platieb a uskutočňuje kroky na ich prípadné vymáhanie.

Vlastné imanie

Zaučtované pohyby v roku 2015:

- prevod nerozdeleného zisku minulých rokov (zisk z r.2014) 6.494,38 €
- odmena zo zisku konateľom 4.000,00 €

text	2014	2015
Základné imanie	6 638,78	6638,78
Ostatné kapitálové fondy	51 313,21	51 313,21
Zákonný rezervný fond	17 590,54	17 590,54
Nerozdelený zisk minulých rokov	162 876,79	165371,17
Výsledok hospodárenia	6494,38	25293,30

Predpoklad budúceho vývoja spoločnosti

Komisionárskou zmluvou č.201501095 zo dňa 30.12.2015s účinnosťou od 01.01.2016 uzatvorenou medzi Mestom Prešov ako komitentom a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. ako komisionárom došlo k zásadnej zmene spôsobu hospodárenia, o ktorú sa spoločnosť snažila dlhodobejšie. Zrušil sa tzv. mestský okruh účtovníctva , ktorom sa účtovalo od roku 2006, kedy nájomné bolo výnosmi mesta a následne bežné a havarijné opravy boli realizované z rozpočtu mesta. Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. bude naďalej zabezpečovať a sprostredkovať prevádzku, údržbu a opravy nebytových priestorov a samostatne stojacich stavieb, pozemkov pod nebytovými priestormi, pozemkov vrámci areálov, kde sa nachádzajú nebytové priestory a stavby, technickej infraštruktúry, stavieb a pozemkov v Priemyselnom parku Záborské vo vlastníctve Mesta Prešov. Spoločnosť v zmysle zmluvy bude naďalej priamo prevádzkovať športovo-rekreačný areál Delňa a Vodárenskú vežu vo vlastníctve Mesta Prešov za podmienky zachovania ich pôvodného účelu.

Naďalej hlavným cieľom spoločnosti je služba pri nákupe energií a služieb potrebných pre prenajaté nebytové a bytové priestory pri zachovaní maximálnej efektívnosti a hospodárnosti a zlepšovanie podmienok tak pre podnikateľské subjekty, ako aj ostatné neziskové organizácie .Snahou spoločnosti v budúcnosti je aj naďalej 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. Pre zlepšenie podmienok a atraktívnosti nebytových priestorov v správe spoločnosti spoločnosť plánuje podstatné zníženie nákladov nájomcov kumuláciou väčšiny odberných miest elektrickej energie na jedného dodávateľa vysúťaženého verejným obstarávaním.

V oblasti parkovania spoločnosť plánuje okrem rozšírenia zón dočasného parkovania v centre mesta a širšom centre mesta v spolupráci s mestom technicky pripraviť, prevziať do správy a prevádzkovať v súlade s koncepciou statickej dopravy cca 16 tis. parkovacích miest.

Návrh na rozdelenie zisku

Spoločnosť podľa rozhodnutia konateľov spoločnosti a na základe odporúčania dozornej rady spoločnosti navrhuje rozdelenie vykázaného disponibilného zisku za rok 2015 vo výške **25.293,30 EUR** nasledovne:

1. prídel do rezervného fondu vo výške 5 %	1.264,66 €
2. odmeny konateľom	4 000,00 €
3. nerozdelený zisk minulých rokov	20.028,64 €

Záver

Základným cieľom spoločnosti je naďalej 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 užívateľsky vhodnom 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 súlade s vyššie uvedenou komisionárskou zmluvou cieľom spoločnosti je splnenie všetkých nastavených parametrov a naplnenie očakávaného efektu z tejto formy podnikania.

V Prešove 18.04.2016

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

Mgr. Bobko Peter - konateľ

Ing. Buzogán Jaroslav - konateľ

Prílohy k výročnej správe spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. za rok 2013

Súvaha

STRANA AKTÍV		Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
		Brutto	Korekcia	Netto	
4.	SPOLU MAJETOK	1094481	88338	1006143	1057639
A.	Neobežný majetok	56736	47701	9035	13415
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet	56736	47701	9035	13415
A.II.2.	Stavby	3240	1863	1377	1541
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	23272	23269	3	41
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	30224	22569	7655	11833
B.	Obežný majetok	994756	40637	954119	1043530
B.I.	Zásoby súčet	55	55	55	58
B.I.1.	Materiál	55		55	58
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet	955240	40637	914603	972172
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku	194680	40637	154043	192930
7.	Daňové pohľadávky a dotácie	10703		10703	10184
8.	Iné pohľadávky	749857		749857	788265
B.IV.	Finančné účty	39461		39461	52094
B.IV.1.	Peniaze	7210		7210	716
2.	Účty v bankách	32251		32251	51378
C.	Časové rozlíšenie	42989		42989	694
C.1.	Náklady budúcich období	519		519	694
3.	Príjmy budúcich období	42470		42470	
STRANA PASÍV					
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY				1006143	1057639
A.	Vlastné imanie			242420	241305
A.I.	Základné imanie			6639	6639
A.I.1.	Základné imanie			6639	6639
A.II.	Kapitálové fondy.			51645	51645
A.II.2.	Ostatné kapitálové fondy			51313	51313
3.	Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov			332	332
A.III.	Fondy zo zisku			17003	15429
A.III.1.	Zákonný rezervný fond			17003	15429
A.IV.	Výsledok hospodárenia minulých rokov			162018	136118
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov			162018	136118
A.V.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení			5115	31474
B.	Závazky			753004	805615
B.I.	Rezervy súčet			40545	38523
B.I.2.	Rezervy zákonné krátkodobé				30982
3.	Ostatné dlhodobé rezervy			9563	9563
B.II.	Dlhodobé záväzky			176	1732
9.	Záväzky zo sociálneho fondu				176
B.III.	Krátkodobé záväzky			712283	765360
1.	Záväzky z obchodného styku				98223
7.	Záväzky voči zamestnancom				17651
8.	Záväzky zo soc. poisťovní			13841	11365
9.	Daňové záväzky a dotácie			7413	3205
10.	Ostatné záväzky			575155	608700

C.	Časové rozlíšenie	10719	10719	
2.	Výdavky budúcich obd. krátkodobé		10719	10719
Výkaz ziskov a strát				
A.II	Výroba	442312	424356	
II.1	Tržby z predaja vl. výrobkov a služieb	442312	424356	
B.	Výrobná spotreba	80314	90226	
1.	Spotreba materiálu, energie a ost. neskl. dodávok	22772	23933	
2.	Služby	57542	66293	
+	Pridaná hodnota	361998	334130	
C.	Osobné náklady	343318	310455	
1.	Mzdové náklady	201987	180324	
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti	38719	35803	
3.	Náklady na sociálne poistenie		90403	83314
4.	Sociálne náklady	12209	11014	
D	Dane a poplatky	1984	2530	
E.	Odpisy a opravné pol. k DHM a DNM	4378	6605	
III.	Tržby z predaja DM a materiálu		0	881
G.	Tvorba a zúčt. OP k pohľadávkam	- 9219	- 19399	
IV.	Ostatné výnosy z hosp. činnosti	5422	15073	
H.	Ost. náklady na hospodársku činnosť	17141	7881	
I.*	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	9818	411131	
X.	Výnosové úroky	10	28	
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť		1320	1368
R.*	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti		-1310	-1340
R.**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením	8508	39791	
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti		3575	8317
1.	- splatná	3575	8317	
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení	4933	31474	
XIV.	Mimoriadne výnosy	182		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením	182		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení	182		
U***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením		8690	39791
V***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	5115	31474	

