

KSP, s.r.o., Vajnorská 135, 831 04 Bratislava

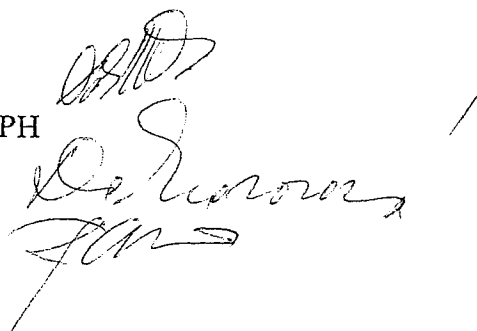
Materiál na zasadnutie riadneho valného zhromaždenia v roku 2011

**RIADNA INDIVIDUÁLNA ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA
ZA ROK 2010**

spoločnosti K S P, s.r.o., Vajnorská 135, 831 04 Bratislava

Predkladatelia : Ing. Milada Dobrotková, MPH
Helena Doktorovová
Ing. Pavol Špaček

Bratislava, marec 2011



Návrh uznesenia

Valné zhromaždenie berie na vedomie "Riadnu individuálnu účtovnú závierku za rok 2010 "
obchodnej spoločnosti KSP s.r.o. Vajnorská 135, 831 04 Bratislava

V zložení :	Výnosy spolu :	1 167 156,- Eur
	Náklady spolu :	965 920,- Eur
	Hospodársky výsledok	201 236,- Eur

S pripomienkami

Bez pripomienok

S nasledovnými pripomienkami

Hlasovanie :

Za :%

Proti%

Zdržal sa %

Výsledky hospodárenia spoločnosti za rok 2010

p.č.	Ukazovateľ	plán na rok	skutočnosť	% plnenia
		2010	2010	
		1	2	3
		EUR	EUR	%
1	Výnosy spolu	1 151 200	1 167 156	101,4
2	1.1.1. Tržby	1 139 500	1 148 038	100,7
3	- za nájom	886 500	900 172	101,5
4	1.1.2. Tržby za predaj energií	253 000	247 636	97,9
5	z toho : - elektrina	130 500	141 007	108,1
6	- voda	23 100	24 402	105,6
7	- plyn	30 200	22 623	74,9
8	- teplo	69 200	59 604	86,1
9	1.1.3. Ostatné výnosy a služby	11 200	19 348	172,8
10	- finančné výnosy (úroky z termín. vkladov)	1 600	2 500	156,3
11	- ostatné výnosy (náhrady škody od poisťovne faktúrované úroky z omeškania a iné)	6 400	12 248	191,4
12	- ostatné služby (doručovacie služby, rozbor vody, parkovacie služby a iné)	3 200	4 600	143,8
13	Náklady spolu(r.14+43+51+61+62+66)	970 850	965 920	99,5
14	Hospodársko správne náklady(r.15+18+22+29+30+31)	442 347	425 489	96,2
15	0.1 Spotreba materiálu	28 600	26 918	94,1
16	- materiál HSN	4 100	2 539	61,9
17	- materiál areál	24 500	24 379	99,5
18	0.2 Spotreba energie	207 000	206 128	99,6
19	- elektrická energia	105 500	111 812	106,0
20	- vodné a stočné	24 000	24 686	102,9
21	- plyn	77 500	69 630	89,8
22	0.3 Opravy a údržba (v zmysle schváleného plánu opráv a údržby na rok 2010)	41 500	42 656	102,8
23	- oprava obvodového plášťa na obj.č. 20	5 000	0	0,0
24	15 - oprava vonkajších omietok a náter fasády na obj.č.	0	0	0,0
25	- výmena okien na obj. č.15	3 500	0	0,0
26	- oprava elektrickej výzroje areálového osvetlenia	3 000	671	22,4
27	- ostatné opravy a práce súvisiace s prevádzkou areálu	21 400	28 459	133,0
28	- rezerva na riešenie havarijných stavov	8 600	13 526	157,3
29	0.4 Cestovné	80	75	93,8
30	0.5 Reprezentačné	990	784	79,2
31	0.6 Služby	154 440	155 894	100,9
32	- odvoz odpadu	8 900	8 628	96,9
33	- marketing	7 290	4 197	57,6
34	- pevná linka a mobilné telefóny (vrátane internetu)	4 350	3 133	72,0

p.č.	Ukazovateľ	plán na rok	skutočnosť	% plnenia
		2010	2010	
		1	2	3
		EUR	EUR	%
35	- služby správcu PC siete	4 080	4 080	100,0
36	- služby zástupcu na energie pre ÚRSO (vrátane služby zmluvného energetika)	4 780	4 778	100,0
37	- právne služby	10 370	10 364	99,9
38	- strážna služba	66 000	64 038	97,0
39	- audit	2 490	2 489	100,0
40	- investičné služby	2 550	2 550	100,0
41	- odborné prehliadky vyhradených technických zariadení (elektrické, plynové a tlakové zdvíhacie zariadenia, trafo a výťahy)	7 450	5 631	75,6
42	- ostatné nešpecifikované služby (deratizácia, zimná údržba, servis výťahov, likvidácia a odvoz netriedeného odpadu a iné)	36 180	46 006	127,2
43	070 Osobné náklady	274 650	276 802	100,8
44	071 Mzdové náklady	200 650	204 418	101,9
45	072 Sociálne zabezpečenie (odvody do poisťovní - VZP, SP a iné)	64 830	65 027	100,3
46	073 Sociálne náklady	9 160	9 357	102,2
47	- tvorba sociálneho fondu	880	959	109,0
48	- stravné lístky (55%)	7 180	6 837	95,2
49	- náhrada za nemoc	700	1 138	162,6
50	- ochranné pracovné pomôcky	400	423	105,8
51	Poplatky (r.52+53+ 54 +55+ 57)	113 890	106 762	93,7
52	0.8 Cestná daň	130	77	59,2
53	0.9 Daň z nehnuteľnosti	85 200	85 194	100,0
54	10 Ostatné dane a poplatky (notárske a súdne poplatky)	4 100	5 159	125,8
55	11 Úroky	10 000	1 945	19,5
56	- úrok z investičného úveru	10 000	1 945	19,5
57	12 Ostatné finančné náklady	14 460	14 387	99,5
58	- poplatok banke (mimo poplatku za poskytnutie úveru)	2 190	2 533	115,7
59	- poistenie majetku	8 550	8 134	95,1
60	- poplatok za poskytnutie úveru (za uzatvorenie úverovej zmluvy)	3 720	3 720	100,0
61	13 Odpisy dlhodobého hmot. a nehm. majetku	132 800	131 235	98,8
62	14 Ostat. náklady na hospod. činnosť	6 900	3 828	55,5
63	- rozdiel neuplatnenej DPH	4 700	1 910	40,6
64	- spotrebná daň z energií	2 150	1 874	87,2
65	- ostatné prevádzkové náklady	50	44	88,0
66	15 Finančné a majetkové vysporiadanie	10 000	14 838	148,4
67	Výnosy spolu	1 151 200	1 167 156	101,4
68	Náklady spolu	970 850	965 920	99,5
69	Hospodársky výsledok (r.1 – r. 13)	180 350	201 236	111,6

Komentár k riadnej účtovnej závierke za hospodársky rok 2010 spoločnosti KSP, s.r.o. Bratislava

Časť A Hospodárenie v roku 2010

Hospodársky plán spoločnosti KSP, s.r.o. Bratislava na rok 2010 bol prerokovaný s konateľmi a DR dňa 1.12.2009. So zreteľom na niektoré ďalšie otázky dotýkajúce sa investičného rozvoja a opráv bol prerokovaný s DR aj dňa 23.03.2010 a následne uzavretý na valnom zhromaždení dňa 27.04.2010.

Na základe vývoja hospodárenia spoločnosti za 1.-8. mesiac 2010 a očakávaných výsledkov do konca roka bol plán ešte ďalej upravený. Úprava sa dotýkala nákladov, výnosov, výsledku hospodárenia a investičného plánu. Upravený plán hospodárenia bol schválený konateľmi 7. 9. 2010 a následne 14.9.2010 bol prerokovaný s DR.

Výsledky hospodárenia KSP, s.r.o. v roku 2010 sú premietnuté do účtovnej závierky za hospodársky rok 2010 podľa stavu k 31.12.2010. Tvoria ju tabuľková časť, súvaha, výkaz ziskov a strát a poznámky. Uvedené súčasti účtovnej závierky sú spracované v zmysle platných účtovných predpisov na príslušných formulároch. Na účtovnú závierku vykonala audit audítorská spoločnosť Ekobilanz s.r.o. Bratislava, pri Suchom mlyne č. 2. Poznamenávame, že spoločnosť KSP, s.r.o. nepodlieha povinnému auditu.

Účtovné dokumenty v uvedenom rozsahu, vrátane správy audítora tvoria súčasť tohto materiálu.

	plán	skutočnosť
I. Výnosy (r.č. 1 tab.č.1)	1 151 200 Eur	1 167 156 Eur

Výnosy KSP, s.r.o. za rok 2010 tvoria tržby za nájom, poskytované služby a ostatné tržby dosiahnuté z nasledovných činností:

Rozhodujúcou výnosovou položkou sú tržby za nájom,. Je to hlavná činnosť spoločnosti KSP, s.r.o.

	plán	skutočnosť
1.1.1. Tržby za nájom (r.č. 3 tab.č.1)	886 500 Eur	900 172 Eur

Rok 2010 bol náročný z hľadiska zabezpečenia využitia nájomných priestorov čo bolo spôsobené následkami celosvetovej finančnej krízy a problému s odbytom a spôsobilo k ukončeniam nájomných zmlúv odchodu niektorých spoločností (najmä spoločnosti Motor Car s.r.o., A max s.r.o., Augril s.r.o. v lehote bez predĺženia nájomnej zmluvy, spoločnosť Pyronova s.r.o., ktorá ukončila nájom k 30.09.2010 sa presťahovala sa do nových priestorov a iné). O redukciiu nájomných priestorov v roku 2010 požiadali spoločnosti Interprint s.r.o., NTD s.r.o. a Steko Slovakia s.r.o..

V roku 2010 mala spoločnosť KSP s.r.o. s nájomníkmi uzatvorených 75 nájomných zmlúv, z ktorých bolo v priebehu roka ukončených 13. Uvoľnené priestory po odchode spoločností po úpravách a drobných opravách spoločnosť postupne pripravuje na ďalší prenájom.

Ďalšou významnou výnosovou položkou sú tržby za predaj energií poskytnuté nájomcom

	plán	skutočnosť
1.1.2. Tržby za predaj energií (r.č. 4 tab.č.1)	253 000 Eur	247 636 Eur

Od 1. januára 2008 je spotreba energií (teplo, elektrina a plyn) mesačne sledovaná na základe skutočných hodnôt na meračoch. Ako predpoklad na tieto činnosti bolo získanie príslušných oprávnení a schválenie cien ÚRSO- m, platných pre spoločnosť KSP, s.r.o. Pri predaji plynu pre rok 2010 spoločnosť požiadala ÚRSO o schválenie cien aj za činnosť distribúciu plynu, nakoľko má vybudované vlastné rozvody plynu.

Štruktúra plnenia ročného plánu tržieb za energie je nasledovná

- tržby za elektrinu	141 007 Eur
- tržby za vodné, stočné a zrážkovú vodu	24 402 Eur
- tržby za plyn / dodávka + distribúcia /	22 623 Eur
- tržby za teplo	59 604 Eur

Predaj energií a médií je priamo ovplyvňovaný zložením nájomcov a tiež poveternostnými vplyvmi. Vlastnú spotrebu si nájomcovia regulujú podľa svojich reálnych potrieb.

	plán	skutočnosť
1.1.3. Ostané výnosy a služby (r.č. 9 tab.č.1)	11 200 Eur	19 348 Eur

Položka 1.1.3.- ostané výnosy má nasledovnú štruktúru

- | | |
|--|-----------------------------|
| - finančné výnosy - úroky z vkladov | 2 500 Eur (r.č.10) |
| ♦ úroky na bankovom bežnom účte | 15 Eur |
| ♦ úroky z termínovaných vkladov | 1 485 Eur |
| - ostané výnosy | 12 248 Eur (r.č.11) |
| ♦ náhrada škody od poisťovne UNION a. s. spôsobenej následkom havárie na vodovodnom potrubí (3 320 Eur) | |
| ♦ predaj šrotu (168 Eur) výzisk z predaja kovového odpadu po likvidácii častí nepoužiteľnej železnej konštrukcie, ktorá bolo umiestnená pred vstupom do areálu | |
| ♦ úroky z omeškania (5 505 Eur) ktoré získala naša spoločnosť z titulu úhrad za omeškané platby od odberateľov za nami vystavené faktúry | |
| ♦ ostané pokuty a penále (1 976 Eur) prijaté platby zo zaplatených súdnych poplatkov nájomníkmi | |
| ♦ za umiestnenie loga nájomníkov na informačnej tabuli pred vstupom do areálu vo (279 Eur). | |
| ♦ pomerná časť z výnosov voči spoločnosti Theaterservice GmbH- organizačná zložka (1000 Eur) – z titulu technických opatrení, za účelom zníženie nákladov na vykurovanie v obj. č.15. Z usporovaných nákladov na spotrebe plynu nájomník | |

spláca náklady spojené s obstaraním úsporného systému /destratifikátorov /

- ostané služby** **4 600 Eur (r.č. 12)**
- ♦ tržby za doručovacie služby v súvislosti s preberaním pošty vo výške 2720 Eur
 - ♦ tržby za parkovné 1 664 Eur
 - ♦ iné služby vo výške 216 Eur (re fakturácia nákladov za rozbor vody pre spoločnosť BOAT vo výške 198 Eur, refakturácia nákladov za neoprávnené používanie telefónnej linky zamestnancami SBS vo výške 15 Eur a za zapožičanie príviesného vozíka zamestnancovi spoločnosti 3Eur).

	plán	skutočnosť
II. Náklady (r.č. 13 tab.č.1)	970 850 Eur	965 920 Eur

Náklady v priebehu roka 2010 boli vynakladané vecne a účelne, v súlade so schváleným plánom hospodárenia spoločnosti na rok 2010. Vývoj skutočných nákladov bol pravidelne sledovaný a vyhodnocovaný podľa nákladových položiek (vid' tabuľka č. 1)

	plán	skutočnosť
0.1) S p o t r e b a m a t e r i á l u (r.č. 15 tab.č.1)	28 600 Eur	26 918 Eur
1.1. materiál – hospodárske a správne náklady	2 539 Eur	
1.2. materiál – údržba areálu	24 379 Eur	

V položke 1.1. (r.č.16) ide o nákup kancelárskeho papiera a kancelárskych potrieb, náplní do tlačiarň, obalov, nákup odbornej literatúry a iné

V položke 1.2. ide o materiál spotrebovaný v súvislosti s prevádzkou a údržbou areálu ktoré sme zabezpečovali vlastnými kapacitami. V uvedenej položke je zahrnutý materiál najmä

- dlažba a obklady pre sociálne zariadenia v objekte č 2 4 145 Eur
- stavebný materiál (betónová zmes, oceľ. výstuž, izolačný materiál, debniace dosky 2 369 Eur
- na vybudovanie okapových chodníkov a sokla pre obj. č. 15, 39 a 42 z dôvodu zabránenia vlhnutia muriva prenikaniu vody z terénu v dôsledku intenzívnych zrážok v jarných mesiacoch 1 500 Eur
- materiál na označovanie parkovacích miest a dopravného značenia (tabule , stĺpiky, náterové hmoty 1 862 Eur
- materiál na úpravu a zatrávnenie plochy a osadenie stožiarov pred vstupom do areálu 1 743 Eur
- materiál pre drobné stavebné úpravy v súvislosti so zahájením prác na prestavbe objektu 01 a s presťahovaním stravovacieho zariadenia (bufetu nájomníka LIMAK) z prízemie na 1 poschodie 967 Eur
- materiál pre drobné stavebné úpravy priestorov v obj. 01, 2 p . pre nájomníka Fercam s.r.o. 1 464 Eur
- materiál na zníženie energetickej náročnosti budov pre objekty č.15,16 a č.20 a zlepšenie regulácie tepla 2 302 Eur
- ostatný materiál (PHM, technická soľ, drobný hmotný majetok do 165 Eur, drobný

stavebný materiál na úpravu vykurovacieho systému a zateplenie priestorov, vymaľovanie a príprava priestorov pre nových nájomníkov a iný materiál) v celkovej sume 8 027 Eur

	plán	skutočnosť
0.2) Spotreba energie (r.č. 18)	28 600 Eur	26 918 Eur
2.1. elektrická energia	111 812Eur	
2.2. vodné stočné a zrážková voda	24 686 Eur	
3.3. plyn	69 630 Eur	

V položke spotreba elektrickej energie (r.č.19) V roku 2010 spotreba mierne vzrástla v porovnaní s plánom (najmä spoločnosti BEKAS spol. s.r.o. a D & D s.r.o.). Náklady za spotrebovanú elektrinu a plyn sú zahrnuté v cene energií a tieto boli vyfakturované nájomníkom.

V spotrebe vody, stočného a zrážkovej vody (r.č. 20) bolo plnenie plánu v podstate vyrovnané. V pláne bol uvažovaný iba odber spoločnosti KSP s.r.o.. Do konca februára nám fakturoval dodávateľ za spoločný odber vody, stočného vrátane spotreby BOATU a.s.. K miernemu prekročeniu ročného plánu došlo následkom nepredvídaných prietahov zo strany dodávateľa vody pri vybavovaní samostatného odberného miesta. Po sprevádzkovaní vlastnej prípojky vody nastal pokles odberu vody na 1/2 pôvodnej spotreby a tým aj zníženie nákladov

V spotrebe plynu (r.č. 21) bolo nedočerpanie nákladov oproti plánu vo výške 7870 Eur . Viacerí nájomcovia , napriek pomerne tuhej a dlhej zime šetrili náklady vynaložené na výrobu tepla. Na skutočný pokles spotreby plynu pozitívne vplývali aj technické opatrenia / formou zabudovanie destratifikátorov / v obj. č. 15, pričom náklady súvisiace s obstaraním nám bude postupne splácať z usparených nákladov ako je uvedené v bode 1.1.3 / návratnosť cca 4- 5 rokov/.

	plán	skutočnosť
0.3) Opravy a údržba (r.č. 22)	41 500 Eur	42 656 Eur

V priebehu roka 2010 realizovala spoločnosť KSP s.r.o. nasledovné opravy
Plánované opravy :

Oprava obvodového plášťa na objekte č. 20 (r.č. 23)	0 Eur
Oprava vonkajších omietok a náter fasád na obj. č. 15 (r.č.24)	0 Eur
Výmena okien a montáž vstupných dverí na obj. č. 15 (r.č.25)	0 Eur

Plánované opravy na vyššie uvedených opravách neboli vykonané a sú zahrnuté do plánu oprav na rok 2011.

Oprava elektrickej výzbroje areálového osvetlenia (r.č. 26) **671 Eur**

Pri oprave boli postupne vymenené súčasti výzbroje u všetkých osvetľovacích telies, spojené s náterom stožiarov. Bolo vymenených 5 poškodených osvetľovacích telies, pričom tieto práce boli vykonané vlastnými kapacitami.

V ostatných položkách bola štruktúra opráv nasledovná

V ostatných položkách bola štruktúra opráv nasledovná	
Ostatné opravy (r.č. 27)	28 459 Eur
<u>Opravy budov</u>	10 745 Eur
z toho :	
- opravy hygienických zariadení v obj. č. 2	1 603 Eur
- výmena okien v obj.č.19	1 844 Eur
- oprava schodišťa v obj. č. 02	93 Eur
- oprava hygienických zariadení obj. č.1,1. P.	115 Eur
- oprava okapového chodníka obj. 42	1 658 Eur
- oprava vstupných dverí v obchodných priestoroch Obj. č.15 miestnosť č. 08	262 Eur
- oprava deliacej priečky v obj. č.20 miestnosť č. 004	5 170 Eur
<u>Oprava elektrickej inštalácie a bleskozvodov</u>	1 201 Eur
z toho:	
- oprava stožiaru areálového osvetlenia	460 Eur
- prekládka nn vedenia z rozvodne do obj.č.1	736 Eur
- oprava bleskozvodu obj.č.2	5 Eur
<u>Oprava rozvodov vody</u>	5 594 Eur
z toho :	
- oprava prípojky vody medzi obj. 02,03 a16	3 745 Eur
- prepojenie prívodu vody pre nájomníka Kamil	307 Eur
- úprava prívodu vody do vodomernej šachty	1 542 Eur
<u>Oprava plynových rozvodov a zariadení</u>	892 Eur
z toho:	
- preložka plynového rozvodu v objekte č. 01	369 Eur
- opravy kotlov v kotolniach K4,K5 a K7	553 Eur
<u>Opravy spojovacích rozvodov</u>	8 074 Eur
z toho	
- umiestnenie spojovacích rozvodov do zeme a výkopové práce z objektu 02 a 20 do novej technickej miestnosti spojená s opravou vedenia	7 223 Eur
- oprava spojovacieho vedenia do objektu 39	684 Eur
- ostané drobné opravy telefónnej linky a modemu	167 Eur
<u>Ostané opravy</u>	1 953 Eur
/ oprava výpočtovej techniky a strojných zariadení a iné /	
Riešenie havarijných stavov (r.č.28)	13 526 Eur
spôsobené najmä	
- nákladmi vynaloženými na odstránenie havárie na vodovodnom potrubí v areáli Vajnorská 135	4 074 Eur
- opravou a reinštaláciou operačného systému LINUX na systém WINDOWS z dôvodu odstránenia problémov pri archivácii a prenose účtovných údajov v programe OEMGA podvojný účtovníctvo	3 383Eur
- oprava strechy pre objekt 04 Vrátnica z dôvodu zatekania	999 Eur
- oprava prasknutého vodovodného potrubia pri obj. č. 39	1 577 Eur

- oprava uzáverov vody a podzemného hydrantu pri obj.č.15 2 443 Eur
- oprava kotla v kotolni K4 obj. č.19 1 050 Eur

	plán	skutočnosť
0.4) Cestovné (r. č. 29)	80 Eur	75 Eur.
Ide o náklady za cestovné v rámci mesta Bratislava		

	plán	skutočnosť
0.5) Reprezentačné (r. č. 30)	990 Eur	784 Eur
V tejto položke sú zahrnuté náklady na použitie reprezentačného fondu, nákup reklamných predmetov, občerstvenie a pod.		

	plán	skutočnosť
0.6) Služby (r. č. 31)	154 440 Eur	155 894 Eur
Z porovnania celkových skutočných nákladov za služby voči ročnému plánu došlo k miernemu prekročeniu nákladov. Pri porovnaní jednotlivých konkrétnych nákladových položiek (odvoz komunálneho odpadu, marketing, strážne služby, práve služby, audit možno konštatovať, že skutočné náklady v porovnaní s plánom až na položku Ostané služby neboli prekročené.		

V položke ostané nešpecifikované služby (r.č. 43) skutočnosť 46 006 Eur došlo k prekročeniu ročného plánu o 27,2 % z dôvodov najmä :

- likvidácie netriedeného odpadu a depónie neriadenej skládky v zadnej časti areálu 19 245 Eur
- zvýšených nákladov na montáž rozdeľovačov nákladov na teplo v objete č. 20
Vo výške 6 553 Eur
- nákladov na likvidáciu a odvoz betónovej konštrukcie pred objektom 04 vrátnica
vo výške 3 188 Eur
- zvýšených nákladov (na zaplatenie plnej výšky ročného nájomného) za prenájom plochy mestskej časti Bratislava 3 pre zabezpečenie výjazdu na Bojnickú ul. v súvislosti s výstavbou spevnenej plochy v zadnej časti areálu 1 600 Eur
- nákladov na obstaranie nových kondenzátorov na kompenzáciu jalového výkonu v trafostanici. Výmena bolo nutné urobiť na k zabezpečenie požadovaných parametrov výkonu a prevádzky trafostanice 669 Eur
- svahovanie a zatrávnenie plôch v násypoch pri spevnenej ploche v zadnej časti areálu vo výške 4 552 Eur
- iné služieb zimná údržba, rozbor vody, deratizácia objektov, spracovanie základných dokumentov BOZ a OOP, servis výťahov, zapožičanie stojov a malej mechanizácie, náklady za sprostredkovanie obstarania stravných poukážok a iné drobné služby celkovej výške 10 199 Eur

	plán	skutočnosť
070) Osobné náklady (r. č. 44)	274 650Eur	276 802 Eur

V spoločnosti KSP s.r.o. v roku 2010 pracovalo v priemere 19 pracovníkov. Priemerný zárobok (vypočítaný zo miezd zamestnancov bez príjmov členov DR a štatutárov) predstavuje sumu 803,07 Eur/ mesiac/ zamestnanca, pričom v roku 2009 bola táto hodnota 777 ,05 Eur.

071) M Z D O V É náklady (r. č. 44) **200 660Eur** **202 418 Eur**
 V položke bolo v skutočnosti prekročenie nákladov voči ročnému plánu o 0,9 % (prekročenie nastalo z dôvodu, vyššej tvorby rezervy / nevyčerpanej dovolenky, rezervy v súvislosti so spracovaním konsolidačného balíka /

7.1.1. mzdové náklady zamestnanci	183 099 Eur
7.1.2. konatelia členovia dozornej rady	19 319 Eur

	plán	skutočnosť
072) Náklady na sociálne zabezpeč.(r.č.45)	64 830 Eur	65 027 Eur

Náklady vyplývajú zo zákonného odvodu miezd do poisťovní a výška týchto nákladov priamo súvisí so výškou mzdových nákladov

	plán	skutočnosť
073) Sociálne náklady. (r.č.46)	9 160Eur	9 357 Eur

V porovnaní s plánom došlo k prekročeniu voči plánu o 197 Eur najmä z dôvodu zvýšených nákladov na nemoc (zvýšený počet PN v roku 2010, dlhodobá PN u 1 zamestnanca)

	plán	skutočnosť
POPLATKY (r.č.51)	113 890 Eur	106 762 Eur

Ide predovšetkým o daň z nehnuteľnosti, cestnú daň, ostané dane a poplatky , úroky z úveru a ostané finančné náklady. V skutočnosti došlo v tejto súhrnnej položke **k úspore nákladov z titulu nižších úrokov** (plán 10 000 Eur, skutočnosť 1 945Eur). Investičný úver pre prestavbu objektu 01 na obslužný objekt areálu k 31.12. 2010 bol čerpaný na 83,6 %, pričom podstatné čerpanie nastalo až v posledných troch mesiacoch roka. Napriek celkovej úspore nákladov na poplatky v dvoch položkách **ostané dane a poplatky (r. č. 54);** skutočnosť 5 149 Eur **a poplatky banke (r. č. 58);** skutočnosť 2 533 Eur, došlo k prekročeniu plánu z titulu zvýšených nákladov vynaložených na zaplatenie súdnych poplatkov v súvislosti s vymáhaním pohľadávok a vyšších poplatkov zo záväzkovej provízie za nedočerpanie úveru v roku 2010.

	plán	skutočnosť
13) O d p i s y (r. č. 61)	132 800 Eur	131 235 Eur

Pri tvorbe plánu v položke Odpisy spoločnosť KSP, s.r.o. vychádzala z nadobúdacej hodnoty odpisovaného majetku, ceny diela a odpisového plánu na rok 2010. Rozdiel medzi skutočnými odpismi a plánovanou výškou vznikol:

- z rozdielu v hodnote zaradenia / plánovaná hodnota investície a jej skutočná výška /
- v závislosti od konkrétneho termínu zaradenia DHM do majetku

14) Ostatné náklady na hospodársku činnosť (r. č. 62)

	plán	skutočnosť
	6 900 Eur	3 828 Eur.

Obsah tejto položky tvoria : neuplatnené DPH, spotrebná daň z energií a ostané prevádzkové náklady.

15) Finančné a majetkové vysporiadanie (r.č.66)

10 000 Eur

14 838 Eur

Plnenie voči plánu bolo prekročené o 48,4 % . Obsahom tejto položky bol odborný odhad výšky opravných položiek k pohľadávkam v roku 2010. V skutočnosti bolo potrebné vytvoriť opravnú položku k 5 pohľadávkam z predchádzajúcich rokov. Ide o pohľadávky voči spoločnostiam Kovomac v likvidácii, spoločnosti BMBA spol. s r.o., spoločnosti Instaco s.r.o., Dancar s.r.o. a EURO TECHNOLOGY SYSTEM s.r.o.. Oproti plánu došlo v priebehu roka k niektorým zmenám v rizikovosti uvedených pohľadávok. V zmysle platných zákonov o účtovníctve má spoločnosť KSP, s.r.o. právo uplatniť si zákonom určenú čiastku ako nákladovú položku. Z toho potom vychádza aj výška opravnej položky 14 838 Eur.

III. Hospodársky výsledok

Z porovnania výnosov a nákladov za rok 2010 vyplýva nasledovný hospodársky výsledok:

	ročný plán / Eur /	skutočnosť / Eur /	% z roč.
Výnosy	1 151 200	1 167 156	101,4
Náklady	970 850	965 920	99,5
Hospodársky výsledok :	180 350	201 236	111,6

Dosiahnutý hospodársky výsledok, ako dokumentujú vyššie uvedené hodnoty vyplýva z prekročenia výnosov a úspory nákladov.

Výpočet hospodárskeho výsledku po zdanení

Hospodársky výsledok pred zdanením	201 236 Eur
Pripočítateľné položky :	10 173 Eur
Z toho	
- reprezentačné	784 Eur
- tvorba opravnej položka k rizikovým pohľadávkam voči spoločnostiam AUGRIL s.r.o. DANCAR s.r.o., EURO TECHNOLOGY SYSTÉM s.r.o.	3 500 Eur
- poistenie – úrazové poistenie pre zamestnanca Š. Slováka	108 Eur
- poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti	882 Eur
- ostané rezervy / viazané na termín na odovzdania konsolidačnej závierky a na kolaudáciu stavby prestavba obj. 01, ktoré boli vytvorené v roku 2010 ale nie sú vyplatené do 31.1.2011.	3 245Eur
- vyfakturované úroky z omeškania za rok 2009 / tie úroky ktoré boli uhradené až v roku 2010 /	1 211Eur
- ostané nedaňové náklady ako je nadspotreba PHM, zdravotné poistenie z r. 2008 a 2009, rezerva na zúčtovanie zdravotného poistenia r 2010, odpis pohľadávky spoločnosť STVŠTANDARD s.r.o.	443Eur

<u>Odpočítateľné položky</u>	<u>17 949 Eur</u>
- vypočítané úroky z omeškania za rok 2010, ktoré budú fakturované v roku 2011 za omeškané úhrady faktúr v roku 2010	2 843 Eur
- rozdiel medzi účtovnými a daňovými odpismi	15 106 Eur

<u>Daňový základ pre výpočet dane</u>	<u>193 460 Eur</u>
19% daň splatná	36 758 Eur
Odložená daň	10 460 Eur

<u>Daň spolu</u>	<u>47 218 Eur</u>
------------------	-------------------

Hospodársky výsledok po zdanení **154 018 Eur**

IV. Investície

Pre rok 2010 mala spoločnosť KSP v pláne investícií na rok 2010 investičné akcie v celkovej výške **1 019 287 Eur**. Z uvedeného objemu

- na prestavbu objektu 01 (na BIZNIS Penzión V 135) v sume	739 214,00 Eur,
- na stavebné práce	253 609,00 Eur
- na strojnotechnologické investície	4 125,00 Eur
- na doplnenie investičného plánu o položky z r. 2009 / Úprava vstupu do areálu, nešpecifikované investície /	22 339,00 Eur

V skutočnosti za rok 2010 predstavovali náklady na investície sumu **862 669,62 Eur** z toho :

- **Stavebné investície uvedené v pláne na rok 2010**

♦ Spevnená plocha s príslušenstvom	186 953,49 Eur
♦ Drobné investície	20 615,00 Eur

Stavebné investície plánované v roku 2010 **207 568,49 Eur**

- **Strojno –technologické investície**

♦ Doplnenie dielní a údržby strojmi a zariadeniami	1 269,26 Eur
--	--------------

- **Stavebné investície / sklznuté z r. 2009 / mimo objektu č .01/**

investičné akcie, ktoré boli zahrnuté v investičnom pláne v roku 2009,

♦ Úprava vstupu do areálu	32 480,42 Eur
♦ Vodovodná prípojka	991,71 Eur

Stavebné investície so sklzom z roku 2009 **33 472,13 Eur**

- **Nešpecifikované rekonštrukčné práce**

♦ TZ objektu č.20 / elektrický rozvádzač, kábel, sociálne zariadenie /	2 941,18 Eur
--	---------------------

- Stavebné investície na prestavbe objektu č. 01 na obslužný objekt so stravovacím a ubytovacím zariadením

♦ Telefónna prípojka	1 804,36 Eur
♦ Pripojenie k sieti RH1 / navyiac práce /	407,66 Eur
♦ Prípojka vody a areálový rozvod vody /vrátane navyiac prác/	4 864,84 Eur
♦ Prekládka a prípojka kanalizácie	3 408,00 Eur
♦ Parkovisko a chodníky	47 999,71 Eur
♦ Prestavba obj. 01 / búracie a rekonštrukčné práce na objekte 01 /	558 775,24 Eur

Stavebné investície na prestavbe objektu 01 spolu : 617 418,56 Eur

Časť B Finančná situácia

Finančnú situáciu spoločnosti KSP, s.r.o. Bratislava k 31.12.2010 charakterizujú nasledovné hodnoty

♦ Disponibilné finančné prostriedky:	201 547,00 Eur
z toho:	
- peniaze	1 547,10 Eur
♦ <i>pokladnica</i>	<i>229,60 Eur</i>
♦ <i>ceniny (stravné lístky a kolky)</i>	<i>1 317,50 Eur</i>
- vklady na bankových účtoch v DEXIA banke a.s.	199 999,90 Eur
♦ <i>peňažné prostriedky na prevádzkovom účte</i>	<i>62 177,04 Eur</i>
♦ <i>účty sociálny a rezervný fond spolu</i>	<i>50 078,81 Eur</i>
♦ <i>účet fondu rozvoja</i>	<i>87 744,05 Eur</i>
♦ Pohľadávky	297 828,68 Eur
z toho :	
- pohľadávky z neuhradených faktúr k 31.12.2010 *	189 441,51 Eur
♦ <i>pohľadávky v lehote splatnosti</i>	<i>54 462,18 Eur</i>
♦ <i>pohľadávky do 30 dní po splatnosti</i>	<i>16 587,35 Eur</i>
♦ <i>pohľadávky od 30 – 60 dní po splatnosti</i>	<i>14 237,72 Eur</i>
♦ <i>pohľadávky od 60 – 90 dní po splatnosti</i>	<i>13 507,05 Eur</i>
♦ <i>pohľadávky nad 90 dní po splatnosti</i>	<i>23 287,31 Eur</i>
♦ <i>ostatné. dlhodobé pohľadávky</i>	<i>67 359,90 Eur</i>
(23 520,99,00 Eur z r. 2004 ,	
8 512,11 Eur z z r. 2007 -.2008	
35326,80 Eur z roku 2009	
- preddavky na daň z príjmu za rok 2010	23 145,72 Eur
- pohľadávky voči DÚ a ŠR	84 745,71 Eur

- ostatné pohľadávky

495,74 Eur

*Zoznam pohľadávok z neuhradených faktúr k 31.12.2010 – pozri prílohu tabuľka č. 2

V skupine pohľadávok **po lehote splatnosti do 30 dní** eviduje spoločnosť KSP 11 neuhradených pohľadávok v **hodnote 16 587,35 Eur**. Pohľadávky po dobe splatnosti **od 30- 60 dní** eviduje spoločnosť KSP **8 neuhradených pohľadávok v hodnote 14 237,72 Eur**, z toho od spoločností D &D International Slovakia s.r.o. 7 046,19, BEKAS spol. s r.o. 3 369,78 €, KŠP s.r.o. 1 141,56 Eur, I.P.R. Slovakia s.r.o. 1 201,59 Eur a iné v hodnote 1 478,60 Eur. Pohľadávky po dobe splatnosti **od 60 - 90 dní predstavujú hodnotu 13 507,05 Eur** (ide najmä o pohľadávky voči spoločnosti BEKAS spol. s r.o. 3 466,04 Eur, D &D International Slovakia s.r.o. 2 741,40, KŠP s. r. o. 2 283,11, I.P.R. Slovakia s.r.o. 1 201,59, a iné vo výške 3 814,91 Eur . Pohľadávky po dobe splatnosti **nad 90 dní** (pohľadávky v roku 2010 – t.j. za vystavené faktúry od 1.1. 2010 do 30.09.2010) predstavujú celkovú hodnotu **23 287,31 Eur** vrátane 1 dobropisu vo výške 35,13 Eur . Celovo ide o 11 pohľadávok najmä voči spoločnosti I.P.R. Slovakia s.r.o. 8 402,48,Eur Augril s.r.o.. 5 213,31 Eur, Bekas s.r.o. 4 643,46 Eur a iné vo výške 5 063,19 Eur a 1 dobropis -35,13 Eur voči spoločnosti Loryn s.r.o.). Spoločnosť Loryn ukončila prenájom a odsťahovala sa, pričom zrušila aj bankový účet uvedený v nájomnej zmluve.

Okrem pohľadávok z roku 2010 evidujeme aj **8 dlhodobých pohľadávok v hodnote 67 359,90 Eur**. Ide o nasledovné pohľadávky :

- ♦ U fyzickej osoby Haviar pohľadávku vo výške **1 364,67Eur** pohľadávku rieši exekútor, pre nemajetnosť dlžníka, zatiaľ sme nič nevymohli.
- ♦ U pohľadávky voči spoločnosti NEBAUTO s.r.o.. vo výške **22 156,32 Eur** Okresný súd v Poprade rozhodol o jej zaplatení v prospech spoločnosti KSP. Podľa vyjadrenia exekútora spoločnosť nemá majetok a jeho výška nestačí ani na krytie nákladov exekútora
- ♦ Pohľadávka voči spoločnosti KOVOMAC s.r.o.- v likvidácii vo výške **4 542,03Eur**. Túto si uplatňuje spoločnosť KSP u likvidátora
- ♦ Vymáhanie pohľadávky vo výške **186,48 Eur** voči spoločnosti BALDIS rieši súd. Po výzve súdu sme zaslali stanovisko- súd doteraz nevytýčil pojednávanie v tejto veci
- ♦ Na vymáhanie pohľadávky vo výške **2910,97Eur** voči spoločnosti BMBA rieši Okresný súd Bratislava. odporca podal odpor , súd doteraz nevytýčil pojednávanie
- ♦ Na vymáhanie pohľadávky vo výške **872,63 Eur** voči spoločnosti INSTAKO rieši exekútor
- ♦ Vymáhanie pohľadávky voči spoločnosti DANCAR s.r.o. vo výške **5 234,51 Eur** rieši súd a exekútor
- ♦ Pohľadávku voči spoločnosti EURO TECHNOLOGY SYSTÉM s.r.o. vo výške **30 092,29 Eur** rieši súd a exekútor

Cudzie zdroje**727 912,92 Eur**

z toho :

- dlhodobé záväzky celkom **273 643,07 Eur**
 - ♦ *záväzky voči sociálnemu fondu* **1 020,74 Eur**
 - ♦ *záväzky z obchodného styku / pozri tabuľku č. 3 /* **67 482,34 Eur**
 - ♦ *záväzky voči zamestnancom* **12 748,69 Eur**
 - ♦ *záväzky zo sociálneho zabezpečenia* **7 503,72 Eur**
 - ♦ *daňové záväzky* **1 874,10 Eur**
 - ♦ *záväzky za prijaté kaucie za identifikačné kartičky od nájomníkov* **2 380,00 Eur**
 - ♦ *ostatné záväzky-, zádržné voči spol. Elektro Invest, EPOX SK, Zenit, GAST SK, Tercomont, FO I-systémy vo výške 92 329,06 Eur a iné 88 304,42 Eur* **180 633,48 Eur**

- Nesplatený investičný úver (prestavba objektu 01 na obslužný objekt areálu do 31.12.2010 mínus splátka istiny za 11. a 12. mesiac /478 861,85 – 24592 / vo výške **454 269,85 Eur**
/ úver bol schválený 08.06.2010 vo výške 664 000 Eur a istina úveru je splácaná od októbra 2010 do apríla 2015)

Z vyššie uvedenej štruktúry záväzkov najväčšiu položku predstavujú zádržné z uzatvorených zmlúv o dielo, záväzky voči spoločníkovi a záväzky z obchodného styku ako dodávateľské faktúry za vodné, stočné, elektrinu, strážnu službu, služby energetika a iné. Tieto faktúry boli predkladané na úhradu od dodávateľov priebežne od 1.01 do 15.01.2011 a v súčasnosti sú už uhradené, nakoľko sa týkajú hodnotiaceho obdobia k 31.01 2010, v účtovníctve sú evidované ako neuhradené záväzky. Výnimku však predstavuje záväzok voči spoločnosti ENREGIS, ktorý bude naša spoločnosť splácať v zmysle ZOD č. 04/2010 mesačnými splátkami vo výške 502,90 do augusta roku 2015..

Stav záväzkov z obchodného styku znázorňuje tabuľka č. 3

Prehľad o splácaní investičného úveru na prestavbu objektu 01 na obslužný objekt areálu
/ EUR /

<i>rok</i>	<i>Investičný úver čerpanie v r.2010</i>	<i>Splátka istiny</i>	<i>Zostatok k 31.12. príslušného roku</i>	<i>úrok</i>	<i>Úrok + splátka istiny spolu</i>
2010	478 861,85	24 592	K 31.12.2010 454 269,85	1 554	26 146
Spolu :	478 861,85	24 592	454 269,85	1 554	26 146

Výška mesačnej splátky investičného úveru je 12 296 Eur

Dňa 8.06. 2010 sme získali od DEXIA banky Slovensko a.s. investičný úver na prestavbu objektu 01 na obslužný objekt vo výške 664 000 Eur . K 31.12.2010 z tohto úveru bolo čerpanie vo výške 478 861,85Eur. Zostatok nesplateného investičného úveru k 31.12.2010 predstavuje výšku 454 269,85 Eur. Nesplatený úver bude spoločnosť splácať mesačne v zmysle zmluvy od 25.11.2010 do apríla 2015 v mesačných splátkach vo výške 12 296 Eur.

K príslušným mesačným splátkam sú k dispozícii jednak disponibilné zdroje, jednak priebežné odpisy. **Z toho vyplýva že KSP, s.r.o. je schopná zabezpečiť finančnú rovnováhu pre ďalšie roky.**

Časť C

Záver

Základným zameraním spoločnosti v roku 2010 bolo naďalej zvyšovať využiteľnosť nájomných priestorov a pripraviť ďalšie podnikateľské aktivity. Išlo predovšetkým o predaj elektriny, plynu a tepla a o pokračovanie akcií, ktorými sa využije výhodná lokalita areálu Vajnorská 135. V investičnej oblasti v roku 2010 boli realizované investičné akcie najmä

- prestavba objektu 01 na obslužný objekt so stravovacím a ubytovacím zariadením. Ide o najvýznamnejšiu a najdôležitejšiu investíciu. Stavba je pred odovzdaním. V januári 2011 sme požiadali stavebný úrad BA III o vytýčenie termínu kolaudácie, zatiaľ nemáme vyjadrenie
- spevnené plochy v zadnej časti areálu / vo výmere 2657m²/ ktorá bola ukončená v 12. Mesiaci. Ide o rekonštrukciu vo výške 207 tis. Eur (vrátane vsakovacích košov)

Osobitnú pozornosť bude potrebné naďalej venovať zlepšovaniu finančnej situácie. V tejto oblasti sú osobitným problémom najmä pohľadávky po lehote splatnosti. Najdôležitejšou skupinou sú dlhodobé pohľadávky vo výške 67,4 tis. Eur /pohľadávky z rokov 2004 – 2010/ v podstatnej časti sú v etape exekučného vymáhania.

Bratislava, 22. marca 2011

Vypracoval : Ing. Sloboda