



Službyt Nitra, s.r.o. , Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra

Výročná správa 2013

SLUŽBYT Nitra, s.r.o.
Nitra

O B S A H

VÝROČNEJ SPRÁVY

1. Základné údaje o spoločnosti

- A. Identifikačné údaje o spoločnosti
- B. Členovia orgánov spoločnosti
- C. Predmet činnosti spoločnosti
- D. Organizačná štruktúra spoločnosti

2. Správa o činnosti spoločnosti

- A. Vývoj štruktúry majetku, vlastného imania a záväzkov
- B. Vývoj činnosti spoločnosti
- C. Údaje po súvahovom dni, významné riziká a neistoty, vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie
- D. Predpokladaný vývoj spoločnosti a ľudské zdroje
- E. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2013
- F. Výrok auditora k účtovnej závierke za rok 2013

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. vykonáva svoju činnosť v súlade s platnou legislatívou v oblasti správy a údržby nehnuteľností na základe výpisu z obchodného registra Okresného súdu v Nitre, vložka číslo 638/N, oddiel Sro.

Zakladateľom a jediným spoločníkom je Mesto Nitra.

A. Identifikačné údaje o spoločnosti:

Obchodné meno :	SLUŽBYT NITRA, s.r.o.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo:	Janka Kráľ'a 122 949 01 Nitra
Dátum vzniku:	29. 12. 1993
Základné imanie:	2 023 469 €
IČO:	31 447 929
DIČ	20 20 40 63 88
IČ DPH	SK 20 20 40 63 88

B. Členovia orgánov spoločnosti:

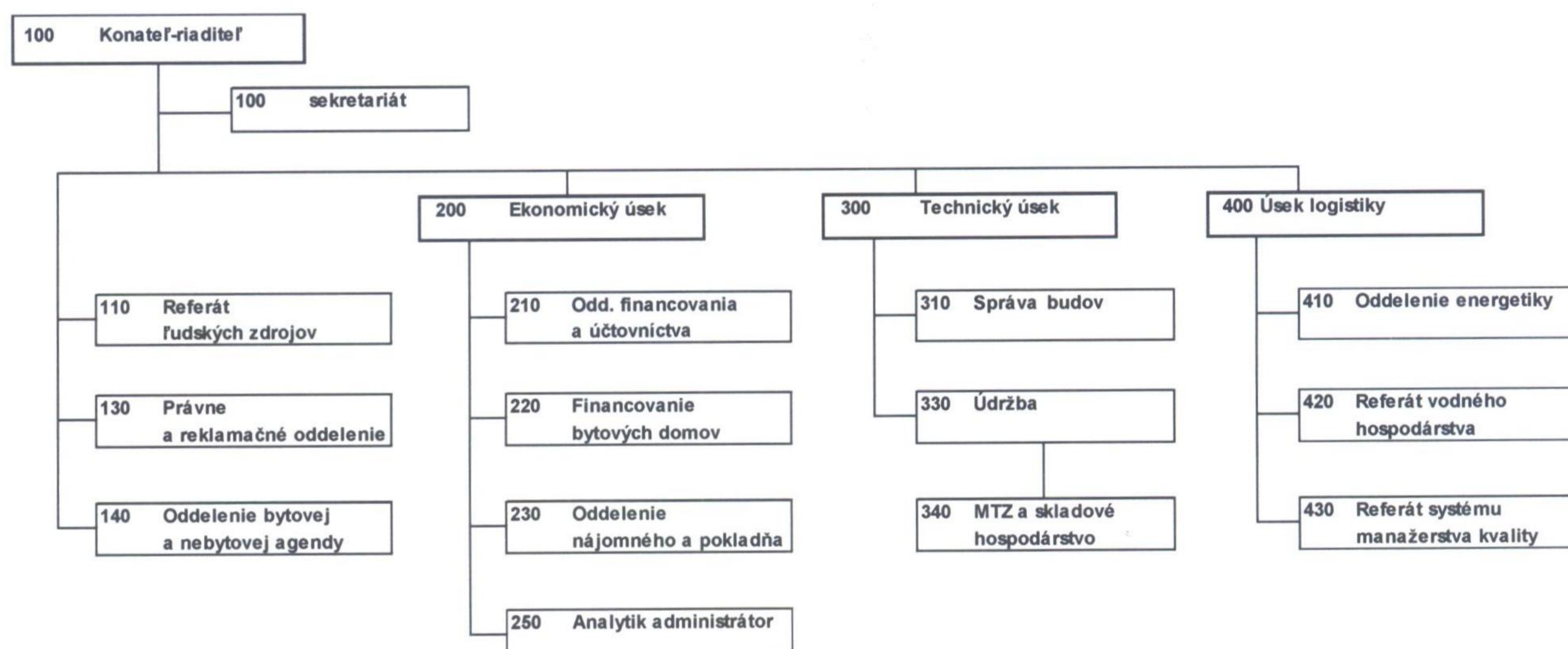
Valné zhromaždenie:

Spoločníci:	Mesto Nitra / zastúpené primátorom Doc. Ing .Jozef Dvonč, CSc/
Konatelia spoločnosti:	Ing. Pavol Bielik Ing. Štefan Štefek
Dozorná rada	Štefan Kláčko Mgr. Renáta Kolenčíková, Doc. Ing. Anton Kretter, PhD

C. Predmet činnosti spoločnosti

- spravovanie zvereneného domového a bytového majetku a tepelné zariadenia
- vykonávanie údržby, opráv a rekonštrukcie domového a bytového majetku a tepelných zariadení
- vykonávanie revízií vyhradených technických zariadení ako aj vykonávanie ich opráv
- vykonávanie montáže, opráv, servisu meracej a regulačnej techniky
- verejná cestná nákladná doprava
- podnikanie v oblasti nakladania s odpadmi – odvoz odpadu
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- podnikateľské poradenstvo a sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb
- činnosť ekonomických, účtovných a organizačných poradcov
- prenájom nehnuteľností
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností / realitná činnosť /
- výkon činnosti stavebného dozoru
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi
- správa registratúry

D. Organizačná štruktúra spoločnosti



2. SPRÁVA O ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

A. Vývoj štruktúry majetku, vlastného imania a záväzkov

Celkový majetok Spoločnosti sa v roku 2013 sa znížil oproti roku 2012 o 3 % v hodnote 230 220.- €. Dôvody zníženia majetku sú analyzované v ďalšej časti výročnej správy.

Účtovná jednotka v priebehu bežného obdobia zabezpečovala správcovskú činnosť približne v takom istom rozsahu ako v roku 2012. K 31.12.2013 spoločnosť spravovala o 47 bytov menej ako v roku 2012 a zo správcovstva spoločnosti bol vyňatý jeden objekt vlastníkom nehnuteľnosti Mestom Nitra.

V roku 2013 spoločnosť zaznamenala pokles hodnoty dlhodobého hmotného a nehmotného majetku spolu o 102 507 € v obstarávacích cenách v porovnaní z predchádzajúcim obdobím.

Celkovo bol v roku 2013 zaradený dlhodobý majetok v hodnote 4 457 € a vyradený v čiastke 106 964 €.

Spoločnosť odpredala nákladné auto - Iveco-kanálový hydročistič obstaraný v roku 2007 v nadobúdacej cene 89 665 € pre jeho nerentabilnosť.

V najväčšej miere majetok spoločnosti ovplyvňuje pohyb zníženia v krátkodobých pohľadávkach o 237 617 €, z toho pohyb v pohľadávkach za byty vo vlastníctve Mesta Nitry v čiastke 166 074 zlepšením platobnej disciplíny.

Boli zúčtované opravné položky k pohľadávkam v hodnote 24 185 € a zároveň pohľadávky vyradené, k tomu odpísané pohľadávky v hodnote 15 747 € to z dôvodu nevymožiteľnosti od dlžníkov aj po uskutočnených všetkých právnych úkonov zo strany spoločnosti ako aj súdnych orgánov a následne exekútorov.

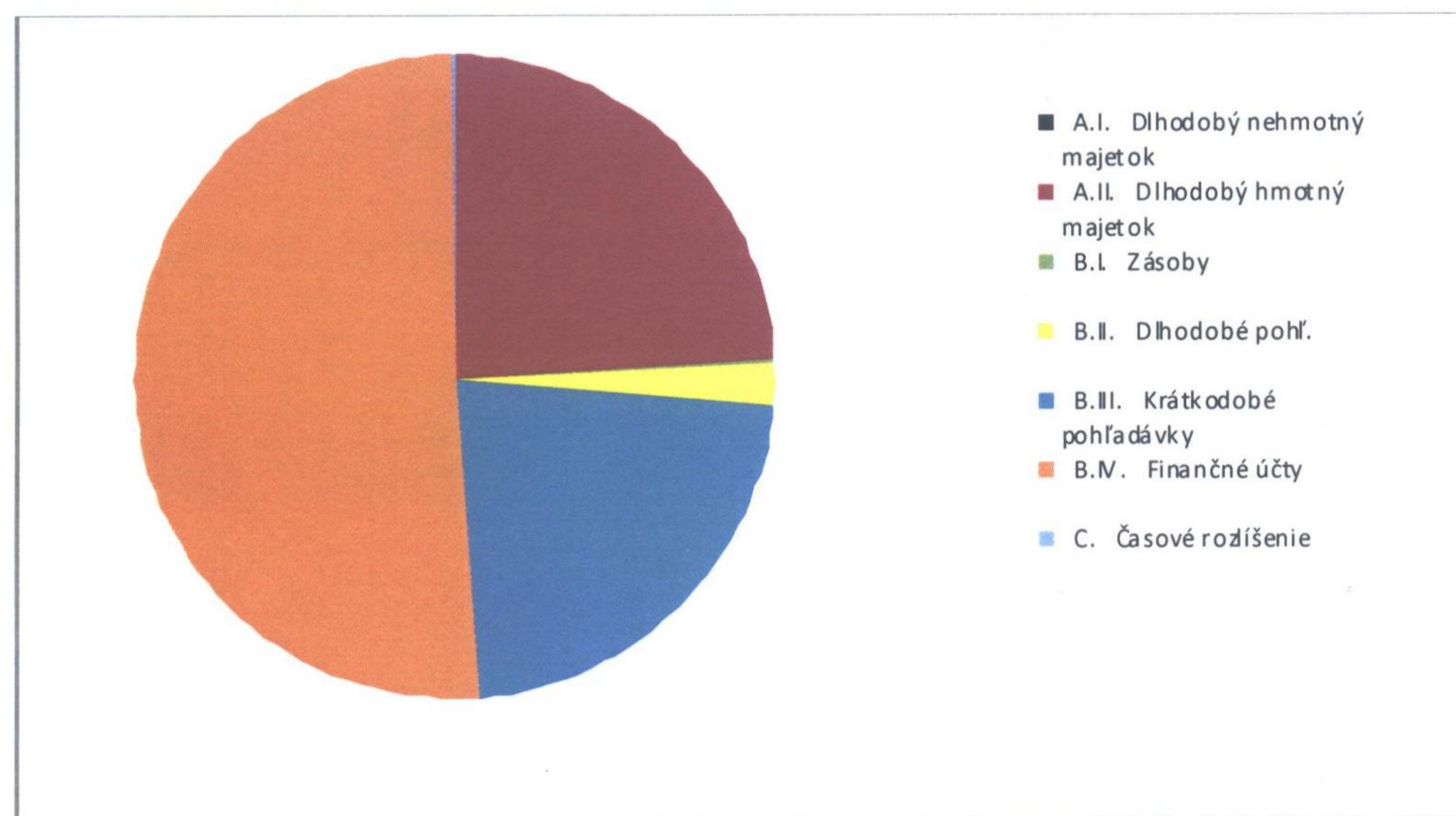
V roku 2013 sa znížilo vlastné imanie oproti roku 2012 o 16 140 €, čo predstavuje rozdiel dosiahnutého nižšieho hospodárskeho zisku o 18 027 € v roku 2013, zvýšenia zákonného rezervného fondu z rozdelenia hospodárskeho výsledku za rok 2012 o 1 887 €.

Vývoj štruktúry majetku, vlastného imania a záväzkov roky 2012-2013

v €		Stav	Stav	podiel	Index	Rozdiel
		Službyt	Službyt			
		2012	2013	rok 2013	2013/2012	2013-2012
A.I.	Dlhodobý nehmot. majetok	7801	4363	0,06	0,55	-3438
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	1 929 312	1 813 426	24,10	0,93	- 115 886
B.I.	Zásoby	17 428	13 399	0,18	0,77	- 4 029
B.II.	Dlhodobé pohľ.	167 475	153 068	2,03	0,91	- 14 407
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	1 921 836	1 684 219	22,38	0,88	- 237 617
B.IV.	Finančné účty	3 698 985	3 847 825	51,13	1,04	148 840
C.	Časové rozlíšenie	12 655	8 972	0,12	0,71	- 3 683
MAJETOK CELKOM		7 755 492	7 525 272	100	0,97	- 230 220

Štruktúra majetku v roku 2013

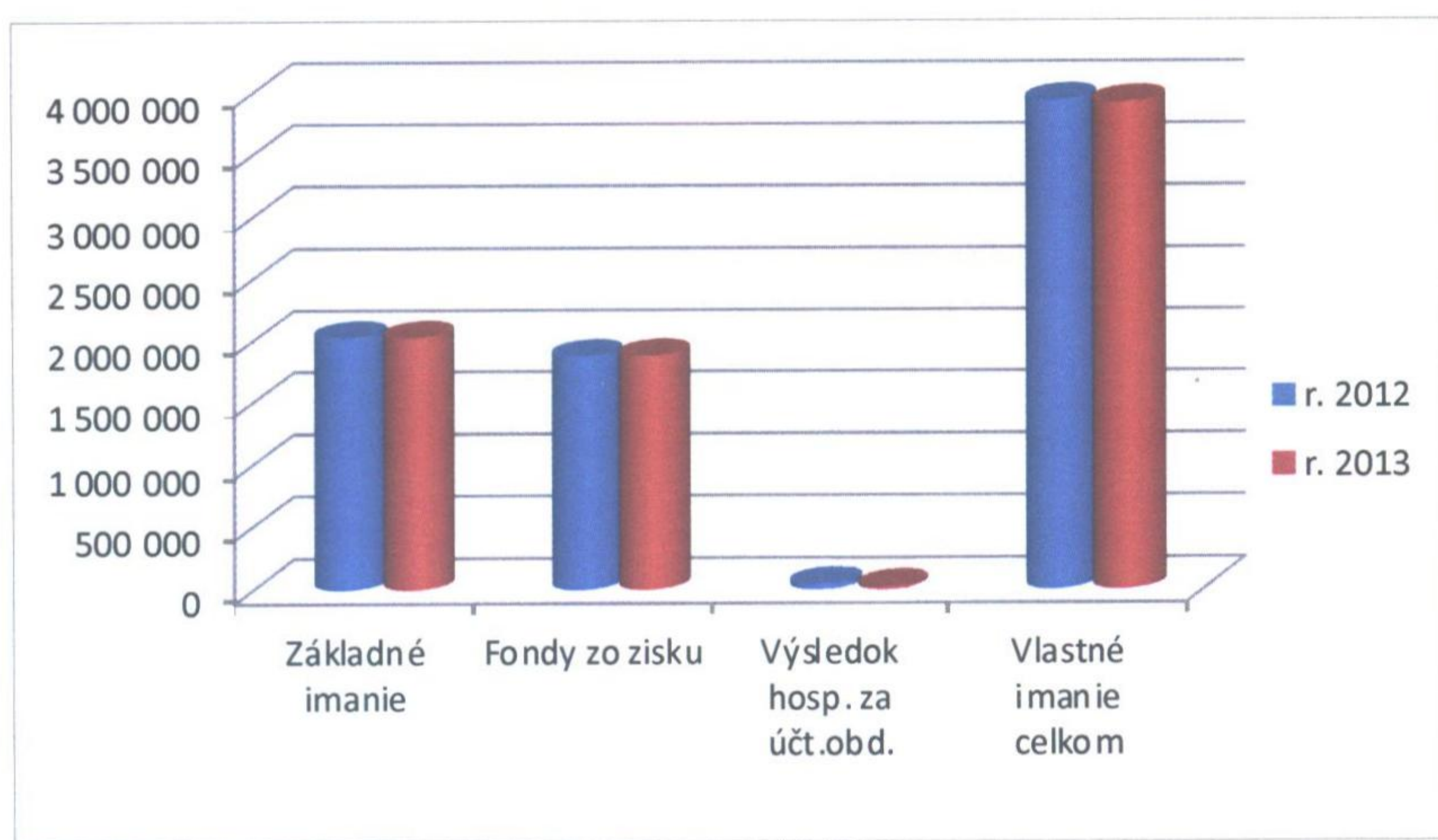
v €		Stav	podiel
		2013	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	4363	0,06
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	1 813 426	24,10
B.I.	Zásoby	13 399	0,18
B.II.	Dlhodobé pohľ.	153 068	2,03
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	1 684 219	22,38
B.IV.	Finančné účty	3 847 825	51,13
C.	Časové rozlíšenie	8 972	0,12
MAJETOK CELKOM		7 525 272	100



Vývoj vlastného imania a záväzkov za roky 2012-2013

Porovnanie vlastného imania rok 2012 - 2013

(v €)	r. 2012	r. 2013	podiel r.2013 v %	nárast r.2013- 2012	index rastu r.2013/2012
Základné imanie	2 023 469	2 023 469	51,67	0	1,00
Fondy zo zisku	1 871 732	1 873 619	47,84	1887	1,00
Výsledok hosp. za účt.obd.	37 323	19 296	0,49	-18027	0,52
Vlastné imanie celkom	3932524	3916384	100,00	-16140	0,99



B. Vývoj činnosti spoločnosti:

Účtovná jednotka pokračuje vo svojej správcovskej činnosti.

Vlastník Mesto Nitra v nasledujúcom období uvažuje o odpredaji päť nehnuteľností, ktoré nám boli zverené do správy komisionárskou zmluvou. Pre spoločnosť sa aj z tohto dôvodu znižuje priestor pre dosahovanie tržieb v rámci opráv a údržby na týchto nehnuteľnostiach.

Spoločnosť dosahuje výkony spoločnosti za správu pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, za správu bytov vo vlastníctve Mesta Nitry a to formou správcovského poplatku za byt.

Za správu nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Nitry spoločnosť poberá odmenu z nájomného vybraného pre vlastníka Mesto Nitra v zmysle komisionárskych zmlúv.

I napriek strate z hospodárskej činnosti, spoločnosť nárastom finančných výnosov zabezpečila kladný výsledok hospodárenia z finančnej činnosti.

Účtovná jednotka eviduje reálne (po vylúčení preplatiek) nedoplatky na bytoch vo vlastníctve Mesta Nitry a nebytových priestoroch v správe spoločnosti v €:

k 31.12.2013 v €:

byty vo vlastníctve Mesta Nitry	337 476
nebytové priestory v nájme	12 584
nebytové priestory vo vlastníctve spoločnosti	969
nebytové priestory v zmysle KZ Mesto Nitra	103 294
nebytové priestory – ZZ v zmysle KZ Mesto Nitra	22 337

Byty a nebytové priestory v správe spoločnosti k 31.12.2013

komunálne byty	221
KBV	203
komunálne byty s podporou štátu	491
DOS + Orechov dvor	214
Celkom – byty vo vlastníctve Mesta Nitra	1 129
byty v osobnom vlastníctve – 182/1993 Z.z.	5 949
z toho: byty vo vlastníctve spoločnosti	13
Nebytové priestory vo vlastníctve Mesta Nitra celkom objekty	65
z toho : zdravotnícke zariadenia	
nebytové priestory v nájme	3
nebytové priestory v zmysle KZ	15
Nebytové priestory vo vlastníctve spoločnosti Službyt objekty	46
	3

Spoločnosť v roku 2013 dosiahla hospodársky výsledok po zdanení 19 296 €.. V roku 2012 vykázala hospodársky výsledok 37 323 €. Na riadnom zasadnutí valného zhromaždenia konaného dňa 3. Júla 2013 bola schválená účtovná závierka za rok 2012 a rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2012 nasledovne: prídel do rezervného fondu 1 886 €, prídel do sociálneho fondu 10 000 €, podiel na zisku pre zamestnancov 7 718 €, podiel na zisku pre spoločníka Mesto Nitra 17 719 €.

V roku 2013 spoločnosť dosiahla oproti roku 2012 vyššie výnosy spolu o 12 237 €, v nákladoch spolu je zvýšenie o 30 264 €, čo ovplyvnilo aj dosiahnutie nižšieho hospodárskeho výsledku za rok 2013.

B.1. Vybrané ukazovatele účtovnej závierky za rok 2013**Náklady a výnosy v €**

Výkaz ziskov a strát	rok 2012	rok 2013
V ý n o s y:		
Tržby z predaja tovaru	242	-
Tržby z predaja vl.výrobkov a služieb	1 474 456	1 438 453
Aktivácia služieb	-	-
Tržby z predaja dlhod.maj.a materiálu	29 408	57 500
Ostatné výnosy z hospod. činnosti	54 112	54 248
Finančné výnosy	26 348	46 602
V ý n o s y s p o l u :	1 584 566	1 596 803
Náklady na obstaranie tovaru	210	-
Spotreba materiálu, energie a vody	159 833	158 519
Služby	210 878	192 380
Osobné náklady	1 003 347	1 020 039
Dane a poplatky	23 084	17 696
Odpisy dlhodob. majetku	89 760	77 097

Zostat. cena pred. majetku a materiálu	294	46 685
Ostatné náklady na HC	34 886	41 126
Ostatné finančné náklady	1 289	1 460
Daň z príjmov z bežnej činnosti	23 662	22 505
z toho:		
- Daň splatná	16 511	33 432
- Daň odložená	7 151	- 10 927
N á k l a d y s p o l u	1 547 243	1 577 507

Súvaha v €

	rok 2012	Rok 2013
Aktíva		
Neobežný majetok	1 937 113	1 817 789
Z toho:		
Dlhodobý nehmotný majetok	7 801	4 363
Dlhodobý hmotný majetok	1 929 312	1 813 426
Obežný majetok	5 805 724	5 698 511
z toho:		
Zásoby	17 428	13 399
Dlhodobé pohľadávky	167 475	153 068
Krátkodobé pohľadávky	1 921 836	1 684 219
Finančné účty	3 698 985	3 847 825
Časové rozlíšenie	12 655	8 972
A k t í v a s p o l u:	7 755 492	7 525 272

	rok 2012	rok 2013
Pasíva		
Vlastné imanie	3 932 524	3 916 384
z toho:		
Základné imanie	2 023 469	2 023 469
Fondy zo zisku	1 871 732	1 873 619
HV za účtovné obdobie	37 323	19 296
HV minulých rokov	-	
Závazky	3 822 968	3 608 888
z toho:		
Rezervy	21 468	23 374
Dlhodobé záväzky	92 056	62 196
Krátkodobé záväzky	3 709 444	3 523 318
Časové rozlíšenie	-	-
P a s í v a s p o l u:	7 755 492	7 525 272

Zvýšenie tržieb o 16 463 € celkom je v roku 2013 za správcovský poplatok na bytoch v osobnom vlastníctve a bytoch vo vlastníctve Mesta Nitra.. Pokles sme zaznamenali pri odmene za správu nehnuteľností v zmysle komisionárskej zmluvy v čiastke 2 387 €. Výnos z nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve spoločnosti sa mierne zvýšil oproti roku 2012 o 5 135 €.

Pozitívne zvýšenie vo výnosoch sme zaznamenali na výkonoch údržby a opravách na nehnuteľnostiach nám zverených do správy, kde došlo k zvýšeniu oproti roku 2012 v hodnote 16 510 €. Výkony v oblasti údržby a opráv sú závislé na požiadavkách a finančných možnostiach vlastníkov bytov, nájomcov v bytoch Mesta Nitry a vlastníka nehnuteľností Mesto Nitra nám zverených do správy.

U finančných výnosov sme dosiahli nárast oproti roku 2012 vo výške 20 254 €.

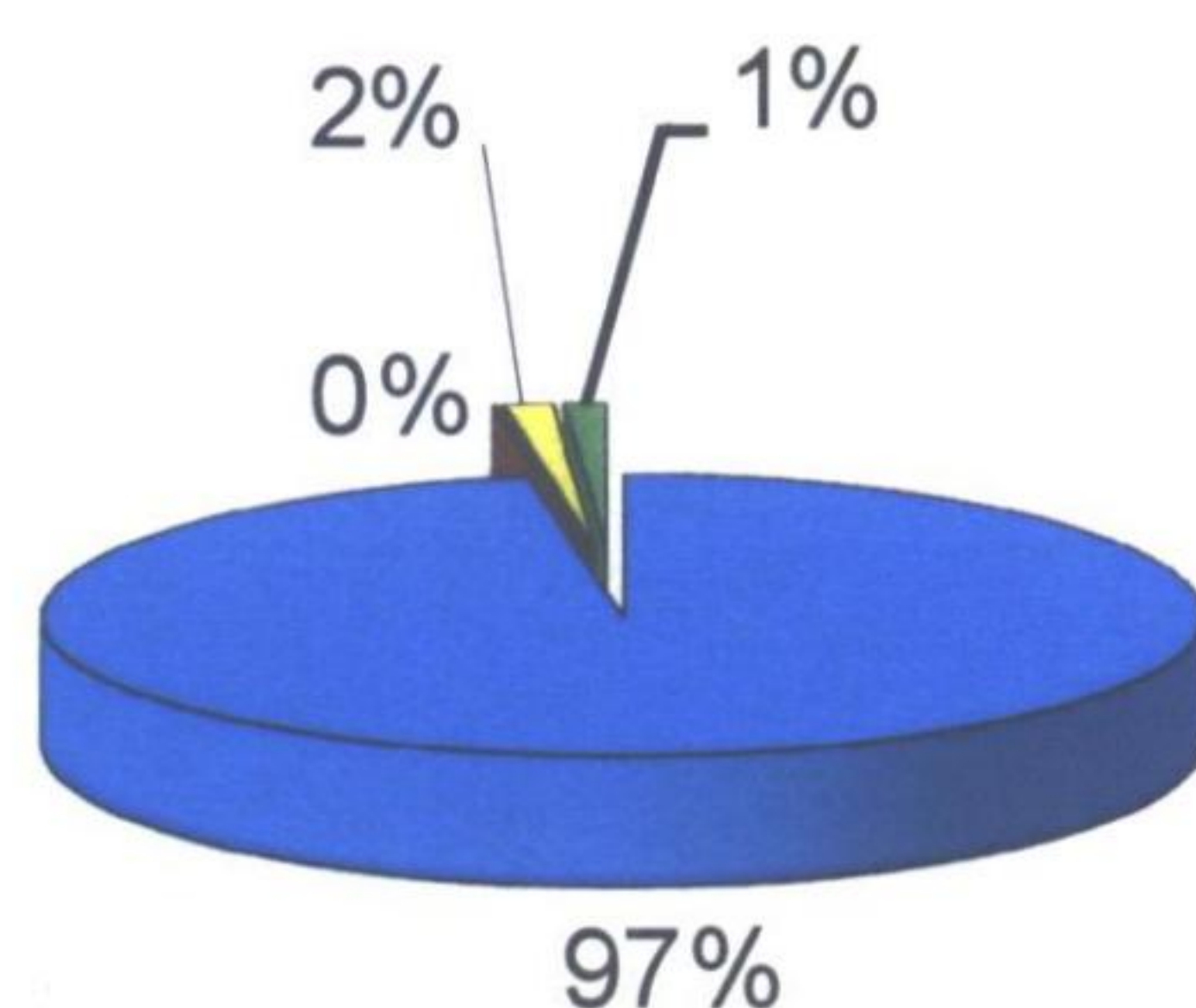
Náklady za materiál, energie a služby sú nižšie celkom o 19 812 €, z toho za opravy a udržiavanie v hodnote 9 066 € a za ostatné služby v hodnote 9 841 €.

Spoločnosť mierne zvýšila osobné náklady v porovnaní z rokom 2012 o 16 692 €.

Krytie jednotlivých druhov nákladov a daňového zaťaženia celkovými výnosmi za Rok 2013

	v €	v %
Celkom výnosy	1596803	100,00
Náklady na hospodársku činnosť	1553542	97,29
Náklady na finančnú činnosť	1460	0,09
Daň z príjmov	22505	1,41
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	19296	1,21

Krytie nákladov a daňového zaťaženia výnosmi



- Náklady na hospodársku činnosť
- Náklady na finančnú činnosť
- Daň z príjmov
- Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie

C. Údaje po súvahovom dni, významné riziká a neistoty a vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie

Po 31.12.2013 až do dňa zostavenia účtovnej závierky za rok 2013 nenastali žiadne udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili majetok a zdroje krytia majetku spoločnosti .

Na predpokladané riziká v zmysle zákona o účtovníctve spoločnosť vytvára opravné položky. Počiatočný stav opravných položiek k 01.01. 2013 k pohľadávkam bol 25 477 €.

K 31.12.2013 účtovná jednotka zúčtovala opravné položky k pohľadávkam v hodnote 24 185 € z dôvodu odpisu pohľadávok v zmysle zákona 595/2003 Z.Z. o dani z príjmov.

Vzhľadom k charakteru podnikania zaťaženie životného prostredia neprichádza do úvahy.

D. Predpokladaný vývoj spoločnosti a ľudské zdroje

Spoločnosť získala v roku 2008 certifikát SK12/1680 systému riadenia kvality v zmysle normy STN EN ISO 9001:2009 a platnosť pokračuje do 16.5.2015.

Cieľom pre účtovnú jednotku stále ostáva naďalej uplatňovanie priorít :motivácia a zvyšovanie disciplíny zamestnancov, orientácia na nových zákazníkov ako aj poskytovanie širšej palety služieb pre klientov spoločnosti bezbariérovým prístupom do klientskeho centra, ktoré je k dispozícii klientom bez obmedzenia stránkových dní. V rámci zvýšenia informovanosti o správe bytov a bytových domov má spoločnosť novú službu pre prístup k finančným a technickým údajom o byte a dome prostredníctvom internetového portálu www.poschodoch.sk.

V roku 2012 bol stav pracovníkov 68 , z toho 47 THP a 21 robotníkov.

K 31.12.2013 bol stav 60 zamestnancov, z toho 43 THP a 17 robotníkov.(evidenčný stav je 63 zamestnancov – 3 pracovníčky na MD).,

Spoločnosť vytvára podmienky pre zvyšovanie odbornosti zamestnancov zabezpečovaním školenia k platnej legislatíve.

E. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2013

Hospodársky výsledok - zisk	19 296 €
1.Prídel do rezervného fondu / § 124 OZ/ 5% zo zisku	965 €
2.Zisk určený na rozhodnutie valného zhromaždenia	18 331 €

F. Výrok audítora k účtovnej závierke za rok 2013

Audítor vydal správu nemodifikovanú.

Štatutárny orgán:

Ing. Pavol Bielik
konateľ – riaditeľ

Ing. Štefan Štefek
konateľ



V Nitre, dňa 28.04 2014

Spracovala: Blanka Nemčoková - Furišová
Ekonomická námestníčka

