

**Výročná správa  
o činnosti spoločnosti a stave majetku  
za rok 2014**

Vypracovaná dňa.....*31.03.2015*.....

Schválená dňa.....*5.4.2015*.....

*Trenker*  
.....  
Novekon, s.r.o.  
RNDr. Peter Trenker

*[Signature]*  
.....  
Ing. Jozef Leščišin CSc.

Subop plus s.r.o. Šoltésovej č. 3, Košice patrí medzi prospešné spoločnosti na území mesta Košice a to tak po uplynulé roky, ako aj teraz. Za celé obdobie plní úlohy v oblasti správy a služieb spojených s bývaním. Správa bytov a poskytovanie služieb spojených s bývaním je stály vzťah s užívateľmi týchto služieb, čo kladie po odbornej a psychickej stránke veľké nároky a vyžaduje od všetkých pracovníkov vysokú odbornosť a osobnú zainteresovanosť.

Predložená výročná správa za rok 2014 stručne analyzuje činnosť spoločnosti hlavne po ekonomickej stránke. Naša spoločnosť je obchodným partnerom pre mnohé právnické osoby, nepodnikateľov t.j. spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pre ktoré zabezpečujeme v ich mene a na ich náklady činnosť v oblasti dodávok médií a služieb, ekonomických činností, právnych služieb a ďalších činností podľa ich požiadaviek za úplatu, napr. činnosť v oblasti komplexnej obnovy bytových domov, poradenstva, registrácie spoločenstiev, vypracovanie zmlúv rôznych druhov a iných právnych dokladov.

V rámci ošetrovania meracej a regulačnej techniky realizujeme výmeny určených meradiel na teplú a studenú vodu za metrologicky overené podľa zákona o metrologii v platnom znení. Ku koncu roku 2014 Subop plus spravoval 26 bytových domov formou zmluvy o výkone správy a 26 bytových domov formou Mandátnych zmlúv. Celkový počet bytov v zmluvnom vzťahu predstavuje 2040 bytov a nebytových priestorov. V roku 2014 spoločnosť rozpracovala niekoľko väčších a finančne náročných investičných akcií. Bola realizovaná komplexná obnova bytového domu na ulici Výstavby 1, ktorá je už ukončená kolaudáciou a odovzdaná do užívania. V roku 2015 sú rozpracované investičné akcie v domoch, napr.: Šafárikova 6,8,10, Rožňavská 13, Dvorkinova 3, Budapeštianska 14,16, Jenisejská 57,59,6,63 a Vodárenská 9,11,13. V oblasti merania tepla boli realizované tieto investičné akcie Termostatizácia a elektronické meranie tepla u konečných spotrebiteľov v bytovom dome Zimná 2, ktorú realizovala spoločnosť Gasotherm plus s.r.o, Rampová č. 5, Košice. Ďalšia investičná akcia, ktorú realizovala spoločnosť Energia Real s.r.o., Ludmánska č 1 Košice na ulici TR. SNP 16,18,20 bola „ Vyregulovanie sústavy tepelných zariadení za odberným miestom, montáž pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov a termostatizácia.

V rámci ekonomických činností zabezpečuje spoločnosť riadne finančné hospodárenie, včasné a nekompromisné vymáhanie pohľadávok ekonomickými a právnymi postupmi. Spoločnosť tiež eviduje vlastný majetok, ktorý prenajíma podnikateľským subjektom na základe ekonomického prenájmu. V rámci účtovného obdobia účtuje spoločnosť o stave a pohybe majetku, záväzkov, nákladov, výnosov a výsledku hospodárenia a vykonáva inventarizáciu majetku. Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú uzávierku, nakoľko nemá väčšinový podiel v konsolidovanom celku, ktorý má spoločnosť Novekon s.r.o., Tajovského 3, Košice.

Záverom chcem zdôrazniť, že požiadavky ktoré boli kladené na zamestnancov boli plnené v plnom rozsahu. Preto patrí poďakovanie všetkým pracovníkom spoločnosti, bez ktorých by neboli zabezpečené služby našim odberateľom hlavne v oblasti účtovníctva, vyúčtovania, správy majetku a plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, a iných plnení.

## Základné údaje o spoločnosti

**Obchodné meno:** SUBOP plus, s.r.o.

**Sídlo spoločnosti:** Šoltésovej č. 3, 040 01 Košice

**Dátum vzniku:** 1996

**IČO:** 31 734 359

**Konatelia:** RNDr. Peter Trenkler, Ing. Jozef Leščišin, CSc.

**Spoločníci:** NOVEKON, s.r.o., Tajovského č. 1, Košice, Ing. Jozef Leščišin, CSc.

## Predmet činnosti spoločnosti

- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- Vedenie účtovníctva
- Automatizované spracovanie údajov (dát)
- Sprostredkovanie obchodu
- Prenájom nehnuteľností vrátane bytového hospodárstva
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb spojených so správou a prevádzkou nehnuteľností
- Montáž určených meradiel:
  - a) merače pretečeného množstva vody – na studenú vodu
  - b) merače pretečeného množstva vody – na teplú vodu
- Administratívne služby

Členenie výkonov v spoločnosti:

- ❖ Správcovská činnosť
- ❖ Tržby z montáže určených meradiel
- ❖ Tržby z prenájmu vlastných nebytových priestorov
- ❖ Ostatné služby

## Technická činnosť Dodávateľská údržba za rok 2014

SUBOP plus, s.r.o. zabezpečuje v zmysle platných zákonov, vyhlášok a noriem dodávateľským spôsobom údržbu bytového fondu v domoch vo svojej správe. Podľa platných harmonogramov realizujeme pravidelné kontroly a revízie vyhradených technických zariadení bytových domov, odstraňujeme zistené chyby a nedostatky v spolupráci so zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov, napr.: výťahy, rozvody plynu, elektroinštalácia, protipožiarna ochrana, hydranty, hasiace prístroje a iné. K ďalším pravidelne sa opakujúcim činnostiam patrí zabezpečovanie výmeny určených meradiel (bytových vodomeroch studenej vody a teplej vody) a havarijnej služby, vrátane odstraňovania nahlásených a zistených porúch, chýb, prípadných poistných udalostí, v úzkej súčinnosti so zvolenými zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v domoch.

V súvislosti so schválenými plánmi opráv a údržby zabezpečujeme v jednotlivých bytových domoch dodávateľským spôsobom, podľa finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a v domoch, kde neuvažujeme s kompletnou obnovou bytového domu, lokálne opravy strechy, pokládka dlažby resp. PVC, výmeny okien, rekonštrukciu strešných dažďových zvodov, výmenu poštových schránok, vstupných brán, výmenu domofónov, zvislých a ležatých rozvodov TUV, SV, stúpacích rozvodov a iné.

## Činnosť správcovskej spoločnosti SUBOP plus, s.r.o.

- aktívna účasť na schôdzach zvolaných zástupcom vlastníkov bytov a správcom,
- intenzívna účasť spoločnosti pri zateplovaní bytových domov, príprava pri realizácii výberových konaní v spolupráci s komisiami vlastníkov,
- pomoc vlastníkom spoločnosťou pri príprave a realizácii celého procesu sumarizácie podkladov k získaniu podpory pri financovaní, či už formou úveru zo ŠFRB, štátnej dotácie, ako aj komerčného úveru, dojednávania obsahu a podmienok zmluvy o dielo pre zateplenie s dodávateľmi prác a iné činnosti podľa požiadaviek.

## Ekonomická činnosť

Ekonomický úsek spoločnosti plní úlohy vyplývajúce zo zmlúv o výkone správy s jednotlivými bytovými domami. Pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečujeme

- vystavenie zálohových predpisov
- zmeny vlastníkov
- evidenciu úhrad spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov
- vystavovanie upomienok dlžníkom
- včasné vymáhanie pohľadávok súdnou cestou
- zabezpečovanie a príprava podkladov na súdne vymáhanie a aktívna účasť konateľ a na pojednávaniach
- úhrady dodávateľských faktúr
- spracovanie bankových výpisov
- vedenie účtovníctva
- vypracovanie ekonomických podkladov pre spracovanie ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov za predchádzajúci rok.

## Náklady podľa jednotlivých analytických účtov

Štruktúru nákladov podľa jednotlivých druhov nákladov znázorňuje nasledovná tabuľka

Tab. č.1

Náklady podľa účtovných skupín	
Spotreba materiálu	11643,-
Spotreba energie	11988,-
Opravy a stavby	22691,-
Mzdové a osobné náklady	96316,-
Odpisy hmotného majetku	4588,-
Ostatné prevádzkové náklady	825,-
Ostatné dane a poplatky	4328,-
Ostatné finančné náklady	1352,-
<b>Spolu</b>	<b>153731 €</b>

Subop plus s.r.o. vytvoril náklady v celkovej výške 153 731 eur. Štruktúra nákladov podľa jednotlivých druhov nákladov je znázornená v tab. č. 1- Náklady. V štruktúre nákladov nedošlo k výrazným nárastom oproti predchádzajúcemu roku.

Tab. č.2

### Tržby spoločnosti (výnosy)

Správcovstvo	106 018,-
Prenájom vlastnej nehnuteľnosti	26 510,-
Údržba v bytoch	37 322,-
Dozorca výťahov	3 639,-
Tržba podľa cenníka, ostatné	121,-
Iné výnosy prevádzkové	503,-
Úroky	12,-
<b>Spolu</b>	<b>174 125,-</b>

Tržby za rok 2014 oproti roku 2013 klesli o 17016 eur. Odchodom domu Lomonosovova 6,8 klesli tržby za správcovstvo o 2959 eur. Ďalší pokles tržieb súvisí s prenájmom nebytových priestorov vo vlastnej budove Šoltésovej č. 5, Košice. Odchodom podnikateľských subjektov ako Der Norske Veritas, Energogaz distribúcia a vstupom spoločnosti VSE – služby, do likvidácie došlo k poklesu tržieb. Ďalšie spoločnosti ako Energogaz a Relax ostávajú v zmluvnom vzťahu do konca roka s neistým výhľadom. Pokles z prenájmov a služieb spojených s týmto prenájmom predstavuje stratu 4981 €. Údržba v bytoch (montáž bytových vodomeroch na SV a TUV po dobe ciachu) zaznamenala pokles tržieb o 6295 €. Tento pokles ale nevieme ovplyvniť nakoľko je daný periodicitou výmeny vodomeroch, t.j. TUV – 4 roky a SV – 6 rokov. V roku 2015 by mala byť situácia priaznivejšia, nakoľko bude zvýšený počet vodomeroch po dobe ciachu. Ďalej boli zaznamenané znížené tržby aj za MaRT – ošetrovanie meracej a regulačnej techniky

### Hospodársky výsledok za rok 2014

	01-12/2014	01-12/2013
Náklady	153 731,-	159 837,-
Výnosy	174 125,-	191 405,-
<b>Hospodársky výsledok</b>	<b>20 394,-</b>	<b>31 568,-</b>

Subop plus s.r.o. k 31.12.2014 vytvoril hospodársky výsledok, zisk vo výške 20 394 €. Na tvorbe nižšieho hospodárskeho výsledku oproti predchádzajúcemu roku sa najvýraznejšie podieľala činnosť prenájmu NP v budove Šoltésovej č. 5 a činnosť správy vlastníckych bytov odchodom domu zo správy.

## Návrh na rozdelenie zisku 2014

Spoločnosť navrhuje Valnému zhromaždeniu rozhodnúť o použití zisku vytvoreného v roku 2014, na doplnenie tvorby rezervného fondu spoločnosti a ostatok ponechať ako nerozdelený zisk budúcich období.

### Pohľadávky

SUBOP plus, s.r.o. k 31.12.2014 vykazuje celkový stav krátkodobých pohľadávok vo výške 96 318 € pričom stav pohľadávok upravený o opravné položky predstavuje sumu 69 364 €.

Štruktúra pohľadávok

Krátkodobé pohľadávky	31.12.2014
Pohľadávky z obchodného styku	96 008,-
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ	
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	
Sociálne poistenie	
Daňové pohľadávky a dotácie	240,-
Iné pohľadávky	70,-
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>96 318,-</b>

### Analýza majetku SUBOP – u plus, s.r.o. Štruktúra bilancií k 31.12.2014 je nasledovná vybrané aktíva a pasíva spoločnosti

Vybrané aktíva/EUR	1 336 071	Vybrané pasíva/EUR	1 164 162
Ostatný dlhodobý majetok (softvér)	2 420	Základné imanie	6 639
Oprávky a opravné položky k DNM	2 420	Štatutárny fond	2
Stavby	77 263	Zákonný rezervný fond	2 460
Pozemky	3 630	Nerozdelený zisk z minulých rokov	172 555
Oprávky a opravné položky k stavbám	54 051	Rezervy	7 224
Samostatné hnutelné veci	48 247	Výsledok hospodárenia	15 771
Oprávky a opravné položky k samostatne hnutelným veciam	46 074	Závazky z obchod. styku	109 742
Materiál	2 626	Závazky voči zamestnancom	699
Pohľadávky z obchodného styku dlhodobé	96 008	Závazky voči sociálnej poisťovni	3 398
Opravné položky	69 364	Daňové záväzky	4 016

k pohľadávkam			
Daňové pohľadávky	240	Ostatné záväzky	604 134
Iné pohľadávky	70	Bankové úvery	237 522
Pokladnica	693		
Časové rozlíšenie (náklady budúcich období)	183		
Dlhodobé pohľadávky			

V neobežnom majetku spoločnosti nedošlo k významným zmenám. Spoločnosť obstarala v priebehu roka hmotný majetok v sume 3 147 € a vyradila majetok v sume 791 €. Zníženie zostatkovej ceny majetku je dôsledkom uplatnenia odpisov.

Celkové zvýšenie obežného majetku o 144 547 € predstavuje nárast zásob o 1 542 €, pokles krátkodobých pohľadávok o 7 751 € a nárast finančných účtov o 150 756 €. V dlhodobých pohľadávkach nedošlo k zmene. Najvýznamnejšiu položku finančných účtov, až 99,83 %, predstavujú finančné prostriedky vlastníkov bytov vedené na účtoch v bankách.

Vlastné imanie spoločnosti bolo zvýšené o vyprodukovaný zisk 15 771 €. Daňová povinnosť pre daň z príjmov právnických osôb za rok 2014 bola 4 621 €. Došlo k zvýšeniu krátkodobých záväzkov o 45 758 €, predovšetkým v dôsledku nárastu záväzkov zo správy majetku na účtoch fondov prevádzky, údržby a opráv a na účtoch služieb. Krátkodobé záväzky spoločnosti sú v lehote splatnosti.