



Dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou

v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. § - u 23 odsek 5

Spoločníkom a vedeniu spoločnosti: ŽP BYTOS, s.r.o. Podbrezová

- I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti ŽP BYTOS, s.r.o. so sídlom v Podbrezovej, IČO: 36 016 691 k 31. decembru 2015 uvedenú v prílohe výročnej správy, ku ktorej sme dňa 2. marca 2016 vydali správu audítora a v ktorej sme vyjadrili svoj názor v nasledujúcom znení:

Názor

Podľa nášho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti ŽP BYTOS, s.r.o. k 31. decembru 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

- II. Overili sme taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán spoločnosti. Našou úlohou je overiť súlad výročnej správy s účtovnou závierkou a na základe toho vydať dodatok správy audítora o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme vykonali v súlade s medzinárodnými audítorskými štandardami. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou.

Informácie uvedené vo výročnej správe sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2015. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Podľa nášho názoru sú účtovné informácie vo výročnej správe spoločnosti ŽP BYTOS, s.r.o. v súlade s účtovnou závierkou k 31. decembru 2015.

V Banskej Bystrici, dňa: 7. marca 2016

BDR, spol. s r.o. Banská Bystrica
M.M.Hodžu 3, 974 01 Banská Bystrica
Licencia SKAu č. 6
Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 98/S, IČO: 00614556
Nezávislý člen Moore Stephens International Limited

Ing. Dagmar Mihálová
Zodpovedný audítor
licencia SKAu č. 53



BDR, spol. s r. o., M. M. Hodžu 3, 974 00 Banská Bystrica; IČO: 00614556, IČ DPH: SK 2020459199

Nezávislý člen spoločnosti Moore Stephens International Limited

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 98/S

Banská Bystrica: telefón: 048/47 00 041, fax: 048/41 53 117

<http://www.bdrbb.sk>



ŽP BYTOS, s.r.o., Kolkáreň 36, 976 81 PODBREZOVÁ

VÝROČNÁ SPRÁVA

K 31. 12. 2015

V Podbrezovej dňa 17.2.2016

ŽP BYTOS s.r.o.
Kolkáreň 36
976 81 Podbrezová

.....
Schválila: Ing. Věra Buláková

ŽP BYTOS, s.r.o.

O B S A H :

I. Úvodné slovo.....	2
II. Hlavné údaje.....	3
III. Hospodársky výsledok na jednotlivých strediskách.....	4
IV. Predajbytov,pozemkov k 31.12.2015.....	6
V. Výroba a dodávka tepelnej energie v BD	6
VI. Pohľadávky a záväzky z obchodného styku k 31.12.2015.....	7
VII. Oblasť zamestnanosti.....	7
VIII. Sociálny fond.....	8
IX. Nákup DHM a DNM v roku 2015.....	8
X. Vymáhanie nedoplatkov na nájomnom s za služby spojené s užívaním bytov k 31.12.2015.....	8
XI. Komentár k dosiahnutému výsledku hospodárenia spoločnosti.....	9
XII. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku spoločnosti.....	9

Prílohy:

- Súvaha
- Výkaz ziskov a strát
- Poznámky
- Správa audítora

ŽP BYTOS, s.r.o.

I. Úvodné slovo

Spoločnosť ŽP BYTOS, s.r.o. vznikla 02.01.1997 ako spoločnosť so 100% účasťou ŽP a.s..

Hlavným zameraním spoločnosti v roku 2015 bola správa bytov a nebytových priestorov na základe zmluvy o výkone správy a správa nájomných bytov a ubytovacích zariadení vo vlastníctve ŽP a.s. na základe mandátnej zmluvy.

V roku 2015 bola činnosť so správou bytov zameraná na Obnovu bytových domov s využitím prostriedkov financovania zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako i na zabezpečenie bežných opráv v bytových domov na základe požiadaviek vlastníkov bytov. Zároveň spoločnosť na základe zmlúv o prevádzkovaní domových kotolní prevádzkovala 15 domových kotolní vo vlastníctve vlastníkov v súlade s platnými predpismi.

Na základe zmlúv o výkone správy spravuje spoločnosť byty v osobnom vlastníctve.

K 31.12.2015 spravovala spoločnosť :

- 1163 bytov v osobnom vlastníctve
- 53 nájomných bytov vrátane služobných vo vlastníctve ŽP a .s.
- 60 apartmánových bytov na Táloch vo vlastníctve súkromných osôb
- 102 nebytových priestorov /vr. garážových státí/
- Ubytovacie zariadenie Strojárska 22, Piesok o kapacite 47 lôžok
- Ubytovacie zariadenie Podbrezovan o kapacite 61 lôžok.
- Vilu Brezno
- Dom hostí Podbrezová

Celkom spoločnosť k 31.12.2015 spravovala 1393 bytov nebytových priestorov a ubytovacie zariadenia s kapacitou 108 lôžok.

Spoločnosť v roku 2015 dosiahla hospodársky výsledok po zdanení vo výške

8 002 €

V roku 2015 spoločnosť vzhľadom na charakter svojej podnikateľskej činnosti uvedenú činnosť zabezpečovala s počtom pracovníkov 7 a obslužné činnosti upratovanie a správu ubytovacích zariadení s počtom 4 pracovníkov .

ŽP BYTOS, s.r.o.

II. Hlavné údaje**a) Údaje z výkazu ziskov a strát****v €**

Text	K 31.12.2015	K 31.12.2014
Čistý obrat	225 899	210 154
Výnosy z hospodárskej činnosti	236 687	224 006
-Tržba z predaja služieb	225 899	210 154
-Tržba z predaja DNM a DHM a materiálu	57	2 106
-Ostatné výnosy z hosp.činnosti	10 731	11 746
Náklady na HČ spolu	225 452	215 073
-spotreba materiálu, energií	11 178	12 857
-služby	18 800	17 293
Osobné náklady	188 565	178 190
-mzdové náklady	132 575	124 361
-náklady na soc. zabezpečenie	48 428	45 529
-sociálne náklady	7 562	8 300
Dane a poplatky	942	1 301
Odpisy DHM a DNM	3 329	3 810
ZH pred. majetku a pred. materiálu	57	106
Opravné položky k pohládkam	1 041	
Ostatné náklady na hosp. činnosť	1 540	1 516
Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti	11 235	8 933
Pridaná hodnota	195 921	180 004
Výnosy z finan.činnosti	39	46
Náklady na finančnú činnosť	205	220
Výsledok hospodárenia z FČ	-166	-174
Výsledok hosp. za účtovné obdobie pred zdanením	11 069	8 759
Daň z príjmov vr.odl.dane	3 067	2 073
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	8 002	6 686

b) Údaje zo súvahy**€****€**

AKTÍVA	K 31.12.2015	K 31.12.2014
Spolu majetok	4 377 921	4 117 799
Neobežný majetok	19 698	23 026
Dlhodobý nehmotný majetok		
Dlhodobý hmotný majetok	19 698	23 026
-pozemky	1 352	1 352
-stavby	9 524	10 342
-samostatné hnut. veci	8 822	11 332
Obežný majetok.: z toho	4 356 383	4 092 512
Zásoby	2 256	1 968
Dlhodobé pohľadávky	3 225 454	2 934 478

ŽP BYTOS, s.r.o.

Krátkodobé pohľadávky	1 091 813	1 117 436
-pohľ.z obchodného styku	828 810	891 679
-daňové pohľadávky		
-iné pohľadávky	263 003	225 757
Finančné účty	36 860	38 630
Časové rozlíšenie	1 762	2 261

PASÍVA	K 31.12.2015	K 31.12.2014
Spolu vlastné imanie a záväzky	4 377 921	4 117 799
Vlastné imanie	258 296	252 294
Základné imanie	69 708	69 708
Fondy zo zisku	10 280	10 280
Výsledky hospodárenia minulých rokov	170 306	165 620
Výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie	8 002	6 686
Záväzky:..z toho	4 119 625	3 865 505
Dlhodobé záväzky	2 829 876	2 598 710
Krátkodobé záväzky z toho	1 282 090	1 259 057
-záväzky z obchodného styku	1 045 901	1 060 102
-záväzky voči zamestnancom	14 682	13 555
-záväzky zo sociálneho poisť.	9 127	8 892
-daňové záväzky	8 722	7 562
-ostatné záväzky	203 658	168 946
Krátkodobé rezervy	7 659	7 738

Finančné prostriedky vlastníkov bytových domov sú v roku 2015 vykázané ako iné pohľadávky .
Zostatky úverov sú vykázané na dlhodobých a krátkodobých záväzkoch podľa lehoty splatnosti .

III. Hospodársky výsledok po strediskách k 31.12.2015 v €

Stredisko	Výnosy	Náklady	Zisk(- strata) /pred zdanením/	Ročný plán V €
1000 Správa	225 141	225 657	-516	-1 526
7000 Predaj bytov	299		299	
8000 Vymáh. pohľ.	11 286		11 286	3 797
HV k 31.12. 2015	236 726	225 657	11 069	2 271
Daň z príjmov - splatná			2 950	
Daň z príjmu odložená			117	
HV po zdanení			8 002	

V roku 2015 pracovníci technického úseku ŽP BYTOS, s.r.o. zabezpečovali dodávateľsky revízie na bytových domoch, ktoré vyplývajú z príslušných právnych predpisov v spolupráci s dodávateľskými firmami:

- elektrorevízie
- revízie bleskozvodov

ŽP BYTOS, s.r.o.

- revízie požiarnych vodovodov
- revízie hasiacich prístrojov
- revízie komínov
- revízie plynu
- odborné prehliadky vyhradených technických zariadení
- výmenu PMT po ukončení 10 ročnej lehoty
- opravy a dodávky strešných krytín väčšieho rozsahu
- hydraulické vyregulovanie TUV a UK po významných obnovách v súlade so zákonom č.321/2014.

Z bežných opráv sa zabezpečovali práce takého charakteru ako sú:

- Elektroinštalačné práce
- Vodoinštalačné práce
- Opravu ÚK
- Čistenie kanalizácie
- Oprava výťahov
- Oprava striech
- Deratizácia
- Čistenie komínov
- Opravy komínových telies
- Overovanie bytových vodomero
- Výmenu dverí
- Výmena kanalizačného a plynového potrubia

Na základe požiadaviek vlastníkov bytov boli vykonávané ďalšie práce zabezpečujúce prevádzkyschopnosť bytového domu. Finančné krytie vynaložených nákladov je zabezpečené z fondu údržby, opráv a prevádzky, ktorý sú povinní tvoriť vlastníci na opravu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Prostriedky vlastníkov – fondu opráv vedie správca na samostatných účtoch v Slovenskej sporiteľni, a.s.

V roku 2015 sa uskutočnila komplexná Obnova bytových domov v rozsahu schválenom vlastníckmi v bytových domoch

- ŠLN 1235/22-23,Brezno
- ŠLN1235/24-25,Brezno

Financovanie Obnovy uvedených bytových domov bolo realizované kombináciou zdrojov

- Vlastné zdroje FPUO
- Finančné zdroje z Štátneho fondu rozvoja bývania
- Komerčný úver SLSP, a.s.

Splatnosť úverov je schválená vlastníckmi 15 rokov.

ŽP BYTOS, s.r.o.

Stav fondu opráv a údržby celkom k 31.12.2015 v €

Stav k 1.1.2015	Tvorba	Čerpanie	Stav k 31.12. 2015
773 211,22	410 151,66	377 813,38	805 549,50

IV. Predaj bytov, pozemkov k 31.12.2015

ROČNÝ PLÁN

	RP r. 2015	Odpredané skutočnosť 2014	Zostatok neodpred. K 31.12.2015
BYTY- ostatné	4	0	4
POZEMKY*/	7	6	1
Kolkáreň 26/31	8	0	8

Jedná sa o byty v bytových domoch, v ktorých boli v súlade so zákonom 182/1993 Z.b.v rokoch 1999 až 2002 odpredávané byty do osobného vlastníctva. Tieto byty neboli odpredané z dôvodu nedoplatkov u nájomcov.

Na základe rozhodnutia vlastníka ŽP a.s. neuvažuje sa s predajom týchto nájomných bytov. ŽP a.s. si ponechávajú nájomné byty pre vlastnú potrebu z dôvodu stabilizácie pracovných síl.

Prehľad nepredaných bytov v jednotlivých bytových domoch:

Štiavnička 207/39 ,Podbrezová	1
Štiavnička 212/54,Podbrezová	1
Malinovského 24,Brezno	1
Štiavnička 206/38,Podbrezová	1

Celkom 4

*/Odpredaj pozemku je v riešení v roku 2016

V. Výroba a dodávka tepelnej energie v roku 2015

Na základe zmlúv o prevádzkovaní tepelných zariadenia spravuje spoločnosť tepelné zdroje v nasledovných bytových domoch:

- Kolkáreň 3
- Kolkáreň 4
- Kolkáreň 5
- Kolkáreň 6

ŽP BYTOS, s.r.o.

- Šupkova 45
- Šupkova 46
- Štiavnička205
- Štiavnička207
- Štiavnička208
- Štiavnička209
- Štiavnička203
- Štiavnička211/49
- Štiavnička212/54
- Švermova 2378,Brezno
- Fraňa Kráľa 2
- Apartmánový dom Tále

Ostatná výroba tepelnej energie bola zabezpečovaná z centrálnych zdrojov dodávateľsky spoločnosťou Veolia Energia Brezno, a.s.:

- sídlisko Kolkáreň -TOB 28,TOB27,Kolkáreň 26,Kolkáreň 25,Podbrezová
- bytové domy v Brezne

VI. Pohľadávky a záväzky k 31.12.2015 v €

Krátkodobé pohľadávky a záväzky k 31.12.2015

	Pohľadávky	Záväzky
Do lehoty splatnosti	1 092 834	1 282 090
Po lehote splatnosti	1 836	
Celkom	1 094 670	1 282 090

Dlhodobé pohľadávky a záväzky k 31.12.2015 €

	Pohľadávky	Záväzky
Do lehoty splatnosti 1-5 rokov	1 314 751	999 736
Do lehoty splatnosti nad 5 rokov	1 910 703	1 830 140
Celkom	3 225 454	2 829 876

ŽP BYTOS, s.r.o.

VII. Oblasť zamestnanosti

Ukazovateľ	Merná jednotka	Zamestnanci spolu	Z toho ved.zamestnanci
Stav zamestnancov k 31.12.2015	osoby	11	2
Mzdové náklady	€	132 575	40 796
Náklady na soc. a zdravotné poistenie	€	48 428	13 628
Sociálne náklady	€	7 562	1 197
Osobné náklady	€	188 566	
Priemerný zárobok r. 2015	€/1zamestnanca	966,32	
Priemerný zárobok r. 2014	€/1zamestnanca	831,11	

VIII. Závazky zo sociálneho fondu v €

Stav k 1.1. 2015	1 680,45
Tvorba z nákladov	1218,74
Tvorba zo zisku	2 000
Čerpanie	1836,87
Stav k 31.12.2015	3 062,32
Čerpanie	
- príspevok na stravovanie	1 573,15
- úrazové poistenie zamestnancov	263,72
-prev. prehliadka	
-kult. podujatia	
Spolu čerpanie v roku 2015	1 836,87

IX. Nákup dlhod. hmot. a dlhod. nehmot. majetku v roku 2015

V roku 2015 spoločnosť nezakúpila

- Dlhodobý investičný majetok

V roku 2015 spoločnosť zakúpila drobný hmotný investičný majetok
 -2ks mobilný telefón
 V celkovej obstarávacej hodnote 101,23 €

Účtovná jednotka v roku 2015 vyradila z dôvodu nefunkčnosti DHM v celkovej OC 228,05 €

- elektrickú vrtačku v OC 47,13 € ZC k 31.12.2015 0

ŽP BYTOS, s.r.o.

-1 ks skartovací stroj

v OC 180,91 € ZC k 31.12.2015 0

Z Operatívnej evidencie vyradila pri inventarizácii Drobný majetok vedený v operatívnej evidencii v hodnote OC 915,62 € ZC k 31.12.2015 0.

X. Vymáhanie nedoplatkov na nájomnom a za služby spojené s užívaním bytov

Pohľadávky, ktoré vznikli z nájomného vzťahu sú všetky súdne zabezpečené.

Pohľadávky u vlastníkov bytov sa vymáhajú v zmysle uzatvorených zmlúv o výkone správy.

Postupne sa vymáhajú cestou exekúcie, prípadne formou dobrovoľnej dražby v súlade s o zákonom 182/1993 Z.b. o správe bytov a nebytových priestorov.

V roku 2015 v štyroch prípadoch bol vlastními bytov vyhlásený osobný bankrot.

Pri vymáhaní musí účtovná jednotka postupovať v súlade so zákonom o konkurze a vyrovnaní.

V roku 2015 vytvorila účtovná jednotka opravné položky na rizikové pohľadávky, t.j. pohľadávky ktoré boli prihlásené po lehote správcovi konkurznej podstaty.

K 1.1.2015	K 31.12.2015	Zníženie nedoplatkov v €
-17 827,02 €	-8 501,78 €	- 9325,24

XI. Komentár k dosiahnutému výsledku hospodárenia spoločnosti k 31.12. 2015

1. Ukazovateľ - výnosy v €

Ukazovateľ	Rok 2015	Rok 2014
Tržby za správu nehn. ŽP a.s.		100 383
Odmena za vymáh. pohľadávok		797
Odmena za odpred. byty, garáže, pozemky		299
Ostatné tržby (správa) cudzích byt.		118 820
Ostatné služby		5 600
Celkom		225 899

Dosiahnuté výnosy v roku 2015 sú výsledkom zamerania hlavnej činnosti na správu bytov v osobnom vlastníctve ako i správu nehnuteľnosti ŽP a.s. na základe mandátnej zmluvy.

ŽP BYTOS, s.r.o.

XII. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2015

Hospod. výsledok pred zdanením	11 068,59	€
Odlož. daň	116,71	€
Daň z príjmov r. 2015 splatná	2 942,88	€
Daň z úrokov	7,20	€
HV po zdanení	8 001,80	€

Návrh na rozdelenie:

prídel do sociálneho fondu	1 000	€
prídel na nerozdelený zisk	7 001,80	€

XIII. Predpoklad budúceho vývoja spoločnosti

Spoločnosť ŽP BYTOS, s.r.o. i naďalej bude podnikateľskú činnosť –správu bytov a nebytových priestorov vykonávať v intenciách roku 2015.