

Výročná správa 2015

SLUŽBYT Nitra, s.r.o.
Nitra

Legislatívny rámec pre výročnú správu

Spoločnosť má povinnosť auditu podľa § 19 zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve znení neskorších predpisov a preto má aj povinnosť vyhotoviť výročnú správu podľa § 20 zákona o účtovníctve. Výročná správa podlieha overeniu audítorom do jedného roka od skončenia účtovného obdobia, bude elektronicky uložená do registra účtovných závierok aj do zbierky listín obchodného registra tak, ako to ustanovuje § 23 ods.2 § 23b odst.4 zákona o účtovníctve.

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 2015

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:

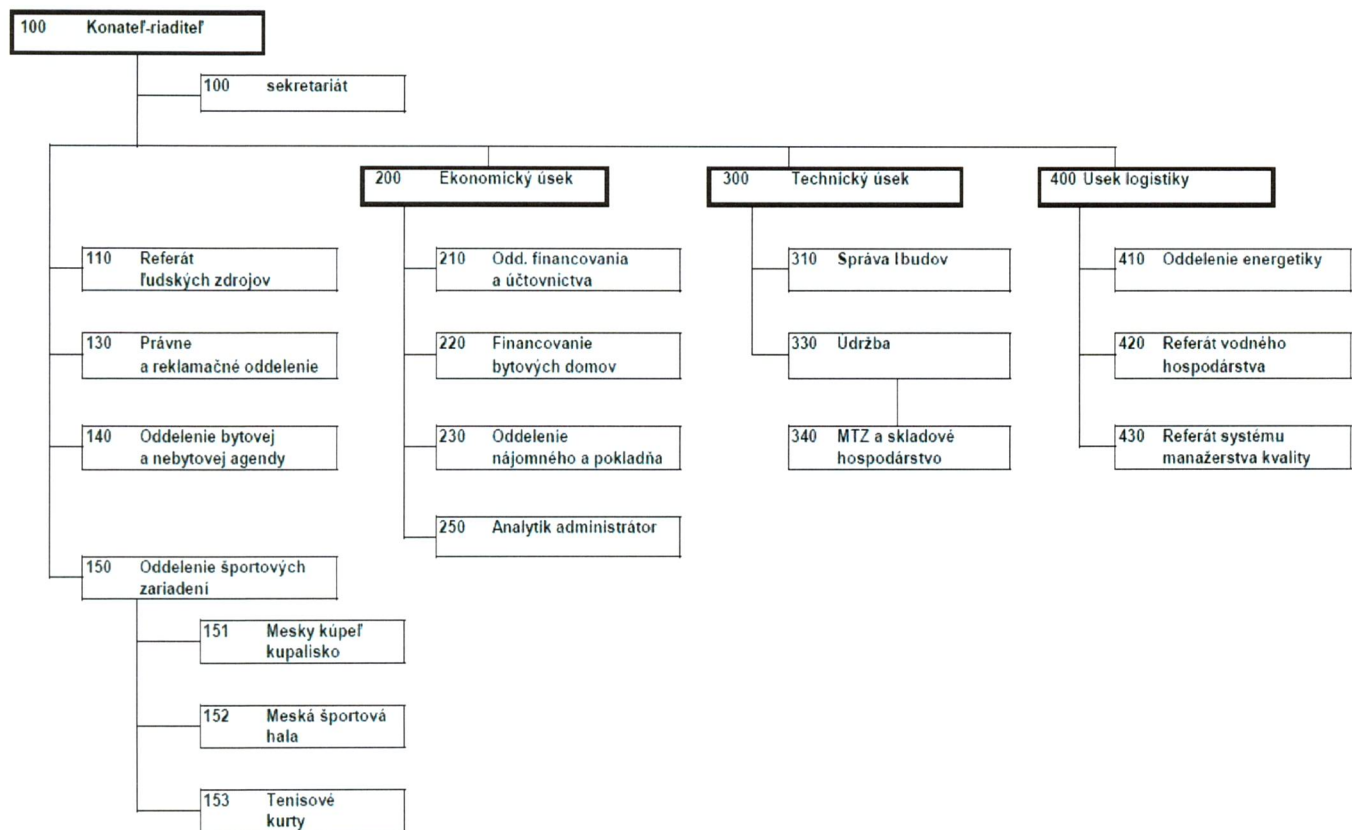
Spoločníci:	Mesto Nitra / zastúpené primátorom Doc. Ing. Jozef Dvonč, CSc/
Konatelia spoločnosti:	Ing. Pavol Bielik Mgr. Renáta Kolenčíková
Dozorná rada	Štefan Kľačko Mudr. Jozef Marko František Hollý

C. Predmet činnosti spoločnosti

- vykonávanie montáže, opráv, servisu meracej a regulačnej techniky,
- vykonávanie údržby, montáže a opráv technológií a strojov
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod
- v rozsahu voľných živností) .
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod v rozsahu voľných živností)
- podnikateľské poradenstvo v oblasti obchodu, výroby a služieb
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb
- činnosť ekonomických, účtovných a organizačných poradcov
- prenájom nehnuteľností
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti (realitná činnosť)
- správa registratúry
- opravy vyhradených technických zariadení elektrických
- opravy vyhradených technických zariadení plynových
- nákladná cestná doprava vozidlami do celkovej hmotnosti 3,5 t vrátane prípojného vozidla
- podnikanie v oblasti nakladania s odpadmi-odvoz odpadu
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- prípravné práce k realizácii stavby
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- verejné obstarávanie
- montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených technických zariadení - elektrických
- montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených technických zariadení - plynových
- zámočníctvo
- murárstvo
- vodoinštalatérsstvo a kúrenárstvo
- prenájom hnutel'ných vecí

D. Organizačná štruktúra spoločnosti

Organizačná štruktúra spoločnosti od 1.4.2014



2. SPRÁVA O ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

A. Vývoj štruktúry majetku, vlastného imania a záväzkov

Celkový majetok Spoločnosti sa v roku 2015 sa znížil oproti roku 2014 o 2 % v hodnote 146 425 €. Dôvody zníženia majetku sú analyzované v ďalšej časti výročnej správy.

Účtovná jednotka zabezpečovala správcovskú činnosť ako hlavnú činnosť, v najväčšej miere pre bytové domy na základe zmlúv o výkone správy v zmysle zákona § 8 z.č. 182/1993 Z.z. pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v osobnom vlastníctve približne v takom istom rozsahu ako v roku 2014.

Pre vlastníka Mesto Nitra vykonáva spoločnosť správcovskú činnosť pre byty, nebytové priestory, zdravotnícke zariadenia v zmysle komisionárskych zmlúv. Od 1.4.2014 spoločnosť vykonáva správcovskú činnosť pre športové zariadenia na základe príkaznej zmluvy s vlastníkom nehnuteľností Mestom Nitra.

K 31.12.2015 spoločnosť spravuje o 20 nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Nitra menej ako v roku 2014.

Spoločnosť v roku 2015 zvýšila brutto hodnotu dlhodobého majetku o 19 532 € v obstarávacích cenách v porovnaní z predchádzajúcim obdobím :

- vykonané technické zhodnotenie na administratívnej budovy v hodnote 12 558 €
- zakúpený kopírovací prístroj v hodnote 2 724 €
- hodnota pozemku 4 250 €.

Spoločnosť hospodári s vlastným dlhodobým majetkom (nie prenajatým). Dlhodobý hmotný majetok, konkrétne dopravné prostriedky , je už opotrebovaný na 96,90%.

Dlhodobý nehmotný majetok predstavuje najmä softvér.

Dlhodobý hmotný majetok netto v porovnaní s rokom 2014 klesol o 42 596 € ako výsledok rozdielu odpisov za rok 2015 v čiastke 62 128 € a prírastku majetku 19 532 €.

Za rok 2015 spoločnosť vykazuje zníženie peňažných prostriedkov v hodnote 157 826 €, z toho v oblasti :

- prevádzkovej v čiastke 122 047 €
- investičnej v čiastke 19 531 €
- finančnej v čiastke 16 248 €

Vývoj stavu zásob je priaznivý, nedošlo k zvýšeniu ich stavu ani nárastu pomaly obrátkových zásob bez pohybu nad jeden rok. Opravná položka k zásobám nebola tvorená.

Zvýšenie krátkodobých pohľadáv netto o 69 491 € celkom v porovnaní s predchádzajúcim obdobím je z dôvodu: - dodania väčšieho objemu nákladov na energie a služby (účtované na účet 315A) pre

- užívateľov nájomných bytov a nebytových priestorov za rok 2015 (vyúčtovateľné položky v roku 2016) v porovnaní s rokom 2014 o 107 131 €,
- zníženia ostatných pohľadáv z obchodného vzťahu o 20 182 €
- zníženia daňových pohľadáv o 7 685 €
- zníženia iných pohľadáv o 9 773 €

Závazky v roku 2015 sú nižšie o 135 578 €, najväčšie zníženie je v krátkodobých záväzkoch v čiastke 127 787 € v porovnaní s rokom 2014.

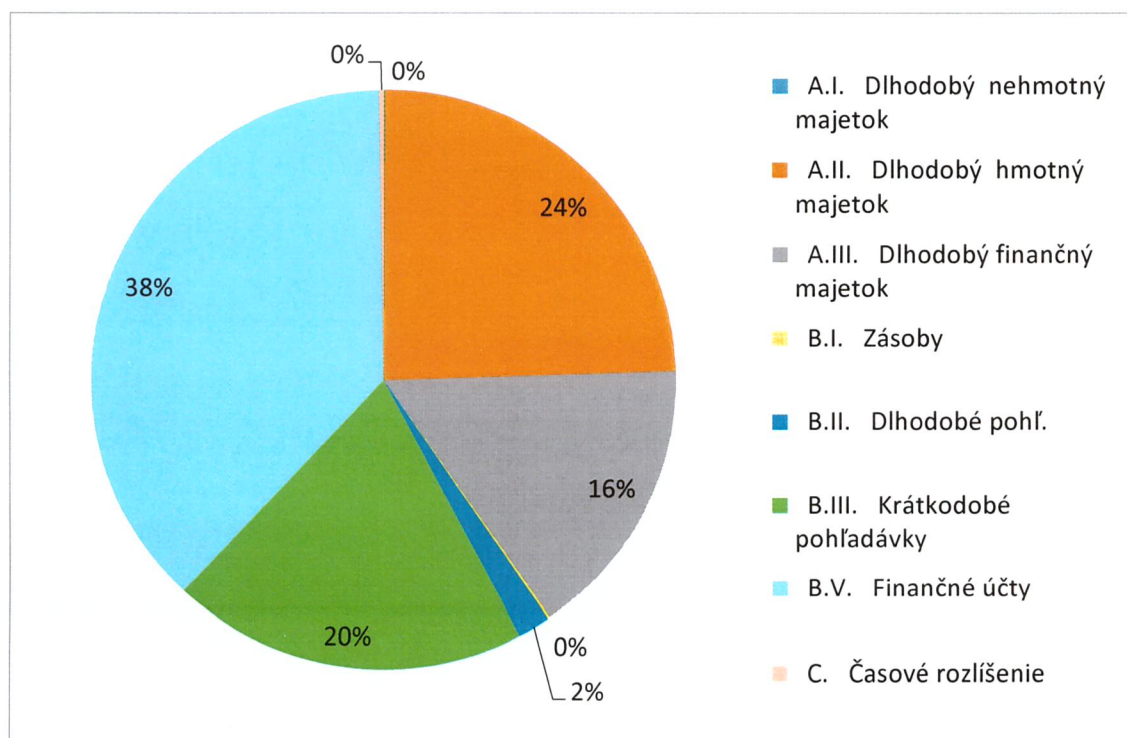
Za rok 2015 sa znížilo vlastné imanie celkom oproti roku 2014 o 10 847 € vplyvom dosiahnutia nižšieho hospodárskeho zisku v porovnaní s predchádzajúcim obdobím o 12 475 €, zvýšením zákonného rezervného fondu o 1 628 €.

Vývoj štruktúry majetku, vlastného imania a záväzkov roky 2014-2015

v €		Stav	Stav	podiel	Index	Rozdiel
		Službyt	Službyt			
		2014	2015	rok 2015	2015/2014	2015-2014
A.I.	Dlhodobý nehmot.majetok	3 748	2 341	0,03	0,62	-1 407
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	1 750 778	1 708 182	24,48	0,97	- 42 596
A.III.	Dlhodobý finanč. Majetok	0	1 110 390	16,00	0,00	1 110 390
B.I.	Zásoby	12 458	9 044	0,13	0,73	- 3 414
B.II.	Dlhod.pohl'.	138 662	124 256	1,78	0,90	- 14 406
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	1 296 162	1 365 653	19,57	1,05	69 491
B.V.	Finančné účty	3 906 172	2 637 956	37,81	0,68	-1 268 216
C.	Časové rozlíšenie	16 059	19 793	0,28	1,23	3 734
MAJETOK CELKOM		7 124 039	6 977 614	100	0,98	- 146 425

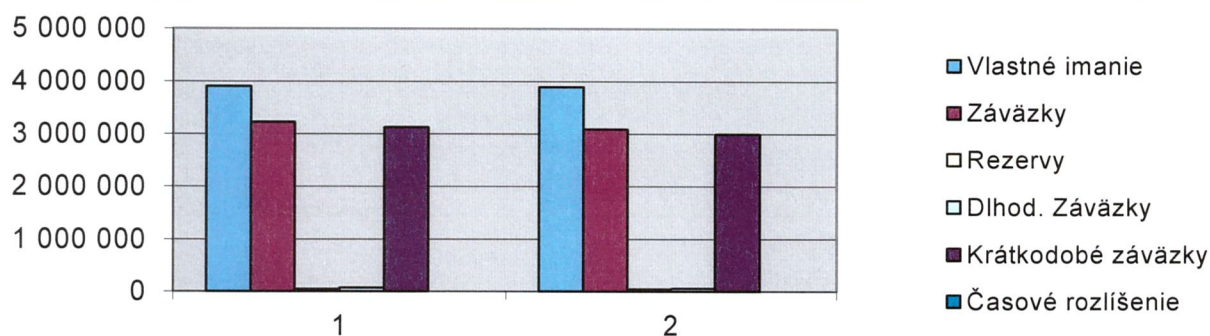
Štruktúra majetku v roku 2015

v €		Stav	podiel
		2015	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	2341	0,03
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	1 708 182	24,48
A.III.	Dlhodobý finančný majetok	1 110 390	16,00
B.I.	Zásoby	9 044	0,13
B.II.	Dlhodobé pohl'.	124 256	1,78
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	1 365 653	19,57
B.V.	Finančné účty	2 637 956	37,81
C.	Časové rozlíšenie	19 793	0,28
MAJETOK CELKOM		6 977 614	100



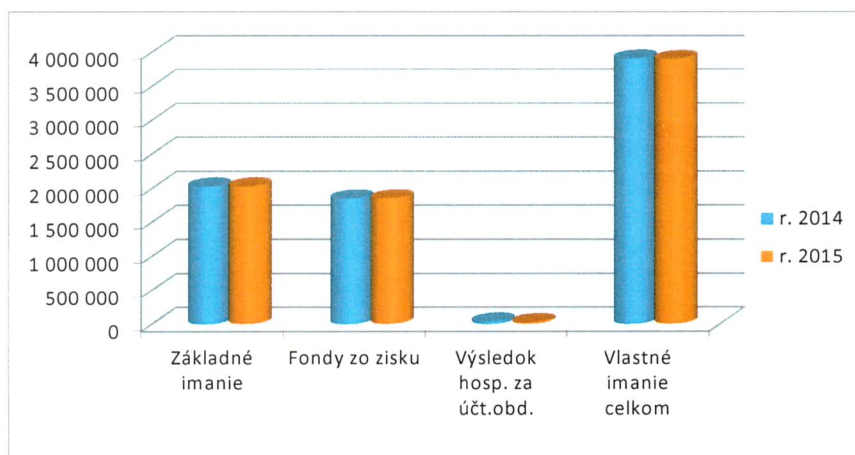
Vývoj vlastného imania a záväzkov za roky 2014-2015

v €		Stav	Stav	podiel	Rozdiel	Index
		Službyt	Službyt			
		2014	2015	rok 2015	r.2015-2014	r.2015/2014
A.	Vlastné imanie	3 900 617	3 889 770	55,74	-10 847	1,00
B.	Záväzky	3 223 422	3 087 844	44,26	-135 578	0,96
B.I.	Rezervy	40 235	39 458	0,57	-777	0,98
B.II.	Dlhod. Záväzky	60 571	53 557	0,77	-7 014	0,88
B.III.	Krátkodobé záväzky	3 122 616	2 994 829	42,92	-127 787	0,96
C.	Časové rozlíšenie	0	0	0,00	0	0,00
	ZDROJE CELKOM	7 124 039	6 977 614	100	- 146 425	0,98



Porovnanie vlastného imania rok 2014 - 2015

(v €)	r. 2014	r. 2015	podiel r.2015 v %	nárast r.2015- 2014	index rastu r.2015/2014
Základné imanie	2 023 469	2 023 469	52,02	0	1,00
Fondy zo zisku	1 844 583	1 846 211	47,46	1 628	1,00
Výsledok hosp. za účt.obd.	32 565	20 090	0,52	-12 475	0,62
Vlastné imanie celkom	3 900 617	3 889 770	100,00	-10 847	0,99



B. Vývoj činnosti spoločnosti:

Účtovná jednotka v sledovanom období pokračuje vo svojej správcovskej činnosti .

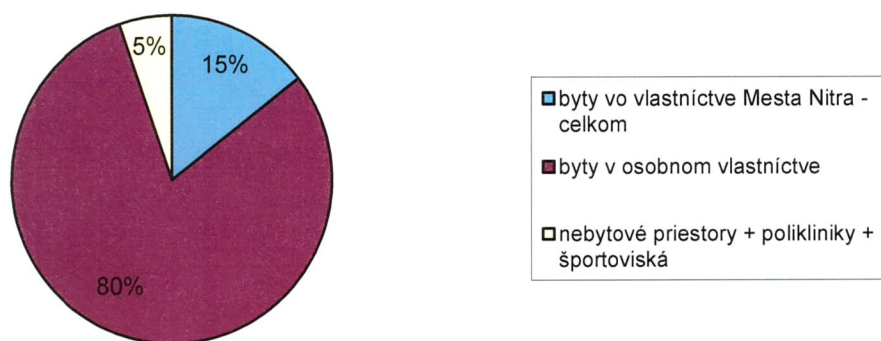
Spoločnosť si relatívne stabilne udržiava svoje postavenie vo svojej oblasti pôsobenia. Vývoj na trhu však prináša zvýšenú konkurenciu a požiadavky, ktorým sa musí neustále prispôbovať.

Spoločnosť dosahuje výnosy 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 Mesta Nitra v zmysle komisionárskych zmlúv a príkaznej zmluvy .

Spoločnosť dosiahla kladný výsledok z hospodárskej činnosti spolu s finančnými výnosmi zabezpečila kladný výsledok hospodárenia za celé účtovné obdobie.

Tabuľka č.1 : Štruktúra spravovaných bytov a nebytových priestorov k 31.12.2015

Byty a nebytové priestory v správe spoločnosti	k 31.12.15
komunálne byty	60
KBV - (nájomné na odpredaj)	102
komunálne byty s podporou štátu - bežný štandard	491
komunálne byty s podporou štátu - nižší štandard	62
komunálne byty - Dvorčanská 63	101
komunálne byty - Olympia - tr.A.Hlinku	56
DOS +Senior dom	207
byty vo vlastníctve Mesta Nitry - celkom	1 079
byty v osobnom vlastníctve	5 969
nebytové priestory + polikliniky + športoviská	397



Spoločnosť v roku 2015 dosiahla hospodársky výsledok po zdanení 20 090 €. V roku 2014 vykázala hospodársky výsledok 32 565 €. Na riadnom zasadnutí valného zhromaždenia konaného dňa 18. júna 2015 bola schválená účtovná závierka za rok 2014 a rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2014 nasledovne: prídel do rezervného fondu 1 628 €, prídel do sociálneho fondu 10 000 €, podiel na zisku pre spoločníka Mesto Nitra 20 937 €.

V roku 2015 vykazuje spoločnosť z účtovníctva oproti roku 2014 vyššie výnosy o 212 253 € a vyššie náklady o 224 728 €. Tento nepriaznivý vývoj je hlavne ovplyvnený s výkonom nových činností spojených so spravovaním športových zariadení. V zmysle zmluvy o poskytnutí dotácie s Mestom Nitra sú prefinancované mzdy pre pracovníkov športových zariadení účtované v osobných nákladoch v čiastke 474 954 € a následne zúčtované do ostatných výnosov z HČ taktiež v čiastke 474 954 €.

B.1. Vybrané ukazovatele účtovnej závierky za rok 2015

Náklady a výnosy v €

Výkaz ziskov a strát	rok 2014	rok 2015
ČISTÝ OBRAT	1 604 637	1 710 005
V ý n o s y:		
Tržby z predaja tovaru	-	35
Tržby z predaja služieb	1 572 679	1 694 896
Aktivácia služieb	-	-
Tržby z predaja dlhod.maj.a materiálu	3 400	-
Ostatné výnosy z hospod. činnosti	385 508	496 965
Finančné výnosy	46 245	28 189
V ý n o s y s p o l u:	2 007 832	2 220 085
Náklady na obstaranie tovaru	-	30
Spotreba materiálu, energie a vody	208 407	242 716
Služby	241 041	287 522
Osobné náklady	1 382 088	1 540 583
Dane a poplatky	18 007	15 746
Odpisy dlhodob. majetku	75 317	63 535
Zostat. cena pred. majetku a materiálu	-	-
Ostatné náklady na HC	28 372	31 166
Ostatné finančné náklady	1 427	679
Daň z príjmov z bežnej činnosti	20 608	18 018
z toho:		
- Daň splatná	20 262	20 527
- Daň odložená	346	- 2 509
N á k l a d y s p o l u	1 975 267	2 199 995

Súvaha v €

	Rok 2014	Rok 2015
Aktíva		
Neobežný majetok	1 754 526	2 820 913
Z toho:		
Dlhodobý nehmotný majetok	3 748	2 341
Dlhodobý hmotný majetok	1 750 778	1 708 182
Dlhodobý finančný majetok	-	1 110 390
Obežný majetok	5 353 454	4 136 909
z toho:		
Zásoby	12 458	9 044
Dlhodobé pohľadávky	138 662	124 256
Krátkodobé pohľadávky	1 296 162	1 365 653
Finančné účty	3 906 172	2 637 956
Časové rozlíšenie	16 059	19 793
Aktíva spolu:	7 124 039	6 977 614

	rok 2014	rok 2015
Pasíva		
Vlastné imanie	3 900 617	3 889 770
z toho:		
Základné imanie	2 023 469	2 023 469
Fondy zo zisku	1 844 583	1 846 211
HV za účtovné obdobie	32 565	20 090
HV minulých rokov	-	-
Závazky	3 223 422	3 087 844
z toho:		
Rezervy	40 235	39 458
Dlhodobé záväzky	60 571	53 557
Krátkodobé záväzky	3 122 616	2 994 829
Časové rozlíšenie	-	-
Pasíva spolu:	7 124 039	6 977 614

Pri porovnaní výnosov za rok 2015 v ukazovateli cez tržby z predaja služieb je oproti roku 2014 zvýšenie celkom o 122 217 €.

Mierne zvýšenie o 9 231 € je za správu bytového fondu a činností v zmysle cenníka služieb spoločnosti. Pokles sme zaznamenali pri odmene za správu nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitry v zmysle komisionárskej zmluvy za nebytové priestory a nájomnej zmluvy v celkovej hodnote 25 756 €.

Pozitívne zvýšenie vo výnosoch je na výkonoch údržby a opravách na bytovom fonde ako aj na nehnuteľnostiach nám zverených do správy, kde došlo k zvýšeniu o čiastku 140 183€.

Náklady za materiál, energie a služby sú vyššie celkom o 34 309 €, z toho spotreba materiálu na opravy a údržbu bytov a nebytových priestorov je 28 698 €.

Osobné náklady v porovnaní z rokom 2014 sú vyššie o 158 495 €.

Krytie jednotlivých druhov nákladov a daňového zaťaženia celkovými výnosmi za rok 2015

	v €	v %
Celkom výnosy	2 220 085	100,00
Náklady na hospodársku činnosť	2 181 298	97,29
Náklady na finančnú činnosť	679	0,07
Daň z príjmov	18 018	0,81
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	20 090	0,90

Krytie nákladov a daňového zaťaženia výnosmi



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

Po 31.12.2015 do dňa zostavenia účtovnej závierky za rok 2015 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. 2015 k pohľadávkam bol 1 079 €.

K 31.12.2015 účtovná jednotka zúčtovala opravnú položku k pohľadávke v hodnote 810 € a vytvorila opravnú položku nedaňovú na rizikové pohľadávky v hodnote 5 772 €. Celková hodnota opravnej položky k pohľadávkam k 31.12.2015 je 6 041 €.

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. Dňa 14.5.2015 bola potvrdená recertifikácia SK 12/1680 s platnosťou od 17.5.2015 do 16.5.2018.

Cieľom pre účtovnú jednotku zostáva 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.

K 31.12.2014 bol stav 93 zamestnancov, z toho 61 THP a 32 robotníkov (evidenčný stav je 95 zamestnancov – 2 pracovníčky na MD).

K 31.12.2015 bol stav 96 zamestnancov, z toho 63 THP a 33 robotníkov (evidenčný stav je 98 zamestnancov – 2 pracovníčky na MD).

V roku 2015 traja zamestnanci ukončili pracovný pomer na vlastnú žiadosť dohodou, s dvoma zamestnancami bol ukončený pracovný pomer pre neuspokojivé pracovné výsledky, štyria zamestnanci odišli do riadneho starobného dôchodku. Voľné pracovné pozície boli nahradené.

Chod spoločnosti počas roka zabezpečovalo v priemere 96 zamestnancov. Zvýšený pohyb za rok 2015 bol najviac zaznamenaný počas letnej sezóny, kedy spoločnosť otvára jej zverenú prevádzku letné kúpalisko v Nitre na Sihoti. Pre zabezpečenie všetkých služieb pre občanov spoločnosť prijala 30 zamestnancov na dobu určitú do skončenia letnej sezóny.

Pracovníci vykonávajú činnosti v rozsahu požiadavky Mesta Nitry ako vlastníka. Jedná sa o prevádzkovanie športových zariadení, ktoré poskytujú služby pre občanov vo verejnom záujme. Z uvedeného dôvodu Mesto Nitra poskytuje na pokrytie osobných nákladov pre zamestnancov oddelenia športových zariadení účelovú dotáciu z rozpočtu Mesta Nitry v zmysle príkaznej zmluvy zo dňa 15.4.2014.

Spoločnosť vytvára podmienky pre zvyšovanie odbornosti zamestnancov zabezpečovaním školení v zmysle platnej legislatívy.

U certifikovaných vzdelávacích organizácií zabezpečuje spoločnosť školenia pre zamestnancov, ktorí potrebujú k výkonu špeciálne odborné skúšky. Vyškolení pracovníci sú držiteľmi osvedčenia o odbornej spôsobilosti, ktorú im počas trvania pracovného pomeru zamestnávateľ pravidelne sleduje a obnovuje.

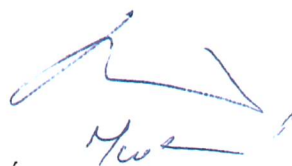
E. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2015

Hospodársky výsledok - zisk **20 090 €**

1. Prídelenie do rezervného fondu /§ 124 OZ/ 5% zo zisku	1 005 €
2. Zisk určený na rozhodnutie valného zhromaždenia	19 085 €

Štatutárny orgán:

Ing. Pavol Bielik
konateľ – riaditeľ



Mgr. Renáta Kolenčíková
konateľ

V Nitre, dňa 18.5.2016

Spracovala: Blanka Nemčoková - Furišová
Ekonomická námestníčka

