



Výročná správa 2017

SLUŽBYT Nitra, s.r.o.

*Výročná správa vyhotovená podľa § 20 zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve
v znení neskorších predpisov*

Legislatívny rámec pre výročnú správu

Spoločnosť má povinnosť auditu podľa § 19 zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve v 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. Ľudské zdroje a predpokladaný vývoj spoločnosti
- E. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2017
- F. Účtovná závierka za rok 2017
- G. Správa audítora

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 Kráľa 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:

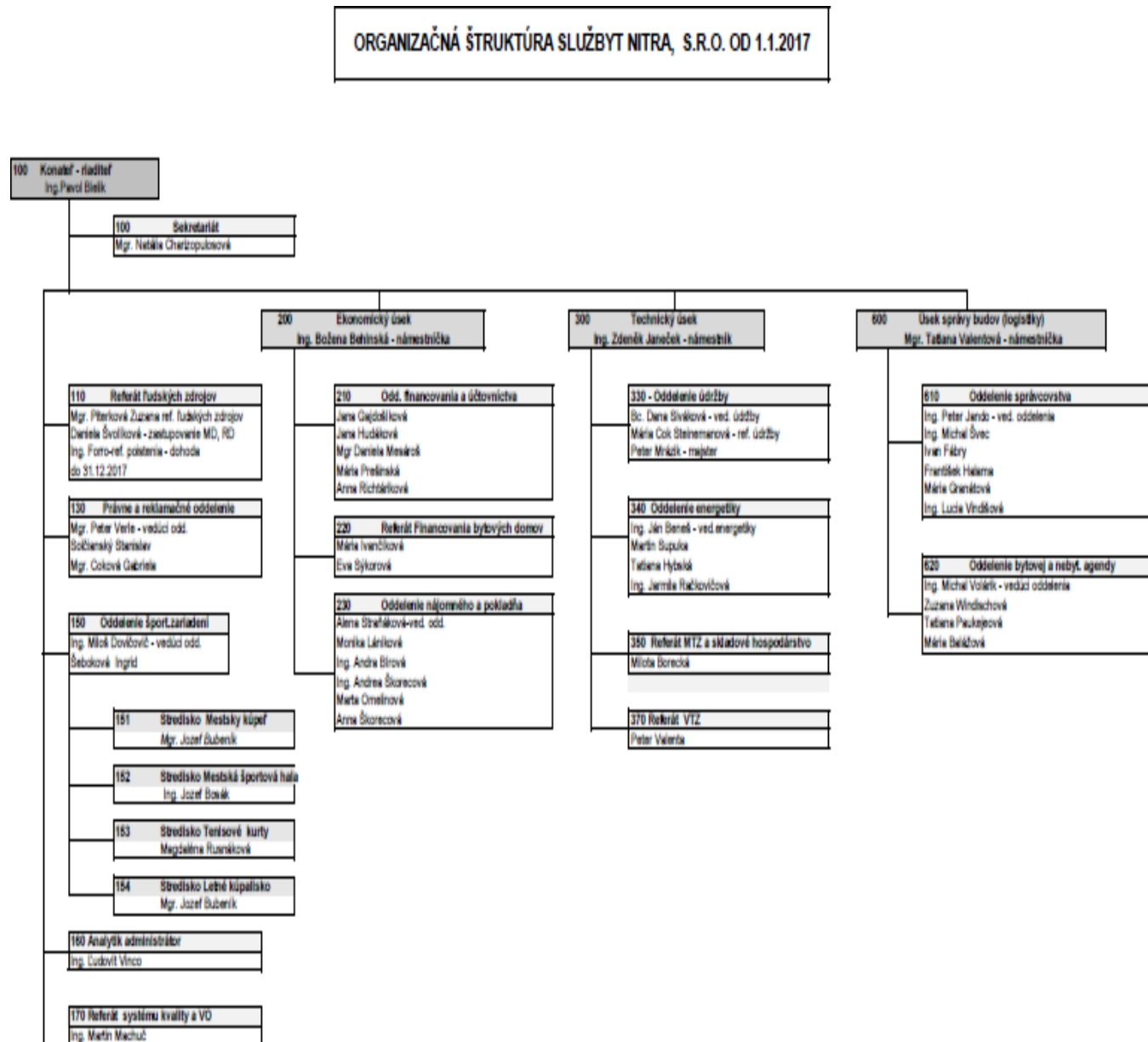
Valné zhromaždenie

Spoločníci:	Mesto Nitra /zastúpené primátorom Doc. Ing. Jozef Dvonč, CSc./
Štatutárny orgán:	
Konatelia spoločnosti:	Ing. Pavol Bielik Pavel Varga
Dozorná rada	Štefan Klačko MUDr. Jozef Marko František Hollý

C. Predmet činnosti spoločnosti

- vykonávanie montáže, opráv, servisu meracej a regulačnej techniky,
- podnikanie v oblasti nakladania s odpadmi-odvoz odpadu
- 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
- 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 hnutelných vecí

D. Organizačná štruktúra spoločnosti



2. SPRÁVA O ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

A. Vývoj štruktúry majetku, vlastného imania a záväzkov

Spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. spravuje 232 bytových domov. Z toho 32 domov sú komunálne byty a nebytové priestory vo vlastníctve Mesta Nitra, a 200 bytových domov v súkromnom vlastníctve, pričom zabezpečuje v zmysle komisionárskych zmlúv správu 3 neštátnych zdravotných zariadení, 42 objektov nebytových priestorov, 19 objektov nebytových priestorov spravuje na základe nájomnej zmluvy a 20 objektov športových zariadení podľa príkaznej zmluvy.

Hlavným zameraním spoločnosti je správcovská činnosť najmä pre bytové domy na základe zmlúv o výkone správy v zmysle zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pre vlastníkov bytov a NP.

V roku 2017 prišiel do správy spoločnosti 1 bytový dom s 20 bytovými jednotkami v osobnom vlastníctve a bol odpredaný 1 dom s jednou bytovou jednotkou.

Celkový majetok spoločnosť vykazuje k 31.12.2017 v hodnote 5 411 922 €, čo je v porovnaní s rokom 2016 pokles o 1 560 847 €, t.j. o 22,38 % z celkovej hodnoty majetku. Dôvodom tohto výrazného poklesu je zmena zmluvy za správy komunálnych bytov a nebytových priestorov z komisionárskej zmluvy na mandátnu, kde spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. k 1.1.2017 odčlenila finančné účty, účty pohľadávok a záväzkov za predmetné komunálne byty a NP vo vlastníctve Mesta Nitra zo svojho účtovníctva v zmysle Mandátnej zmluvy č.j. 2560/206/OM a jej dodatkov, pre potreby mesta do samostatného účtovníctva, ktoré poskytla vlastníčkovi za účelom vykázania údajov v účtovnej závierke Mesta Nitry.

Spoločnosť v roku 2017 zvýšila hodnotu dlhodobého majetku o 34 751 € v obstarávacích cenách v porovnaní z predchádzajúcim obdobím. Jedná sa o technické zhodnotenie na administratívnej budove v celkovej čiastke 10 752 €, zakúpenie nového úžitkového vozidla v hodnote 7 399 € a novozaradené pozemky v hodnote znaleckého posudku 16 600 €. Vyradený majetok v celkovej hodnote 16 507 €, tvoria najmä odpredané pozemky v čiastke 13 930 € a drobný hmotný majetok, ktorý bol opotrebovaný a nefunkčný.

Z hľadiska prehľadu peňažných tokov /cash flow/ spoločnosť za rok 2017 vykazuje zníženie peňažných prostriedkov v hodnote 723 333 €, z toho
v oblasti : - prevádzkovej v čiastke 703 359 €
- investičnej v čiastke 4 215 €
- finančnej v čiastke 15 759 €,

čo je tiež dôsledok odčlenenia pohľadávok, a záväzkov a finančných účtov za komunálne byty a NP vo vlastníctve Mesta Nitra z účtovníctva spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o..

Spoločnosť za rok 2017 zaslala vlastníčkovi finančné prostriedky na účet Mesta Nitra z vybratého nevyčerpaného nájomného zo spravovaných objektov v celkovej hodnote **1 404 928,34 €**

z toho : za zdravotné zariadenia	čiasťku	215 122,45 €,
za nebytové priestory		138 663,63 €,
za byty s podporou štátu		774 121,93 €
za komunálne byty		277 020,33 €

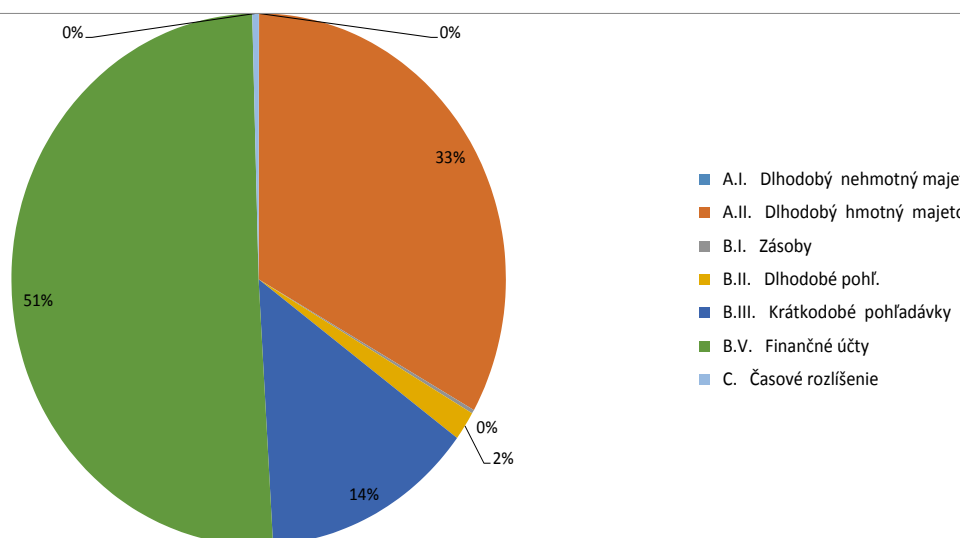
Vývoj štruktúry majetku, vlastného imania a záväzkov roky 2017-2016

		Stav	Stav	podiel	Index	Rozdiel
		Službyt	Službyt			
v €		2017	2016	rok 2017	2017/2016	2017-2016
A.I.	Dlhodobý nehmot.majetok	1 379	1 860	0,03	0,74	-481
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	1 794 387	1 860 274	33,16	0,96	-65 887
B.I.	Zásoby	12 381	10 523	0,18	1,18	1 858
B.II.	Dlhodobé pohľ.	95 443	109 850	1,76	0,87	-14 407
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	752 094	1 509 594	13,90	0,50	-757 500
B.V.	Finančné účty	2 733 699	3 457 032	50,51	0,79	-723 333
C.	Časové rozlíšenie	22 539	23 636	0,42	0,95	-1 097
MAJETOK CELKOM		5 411 922	6 972 769	100	0,78	1 560 847

Výrazné zníženie v krátkodobých pohľadávkach a finančných účtoch oproti minulému obdobiu, súvisí so zmenou komisionárskej zmluvy na mandátnu pri správe komunálnych bytov vo vlastníctve Mesta Nitra, kde odčlenené pohľadávky a finančné prostriedky sú účtované samostatne podľa požiadaviek vlastníka.

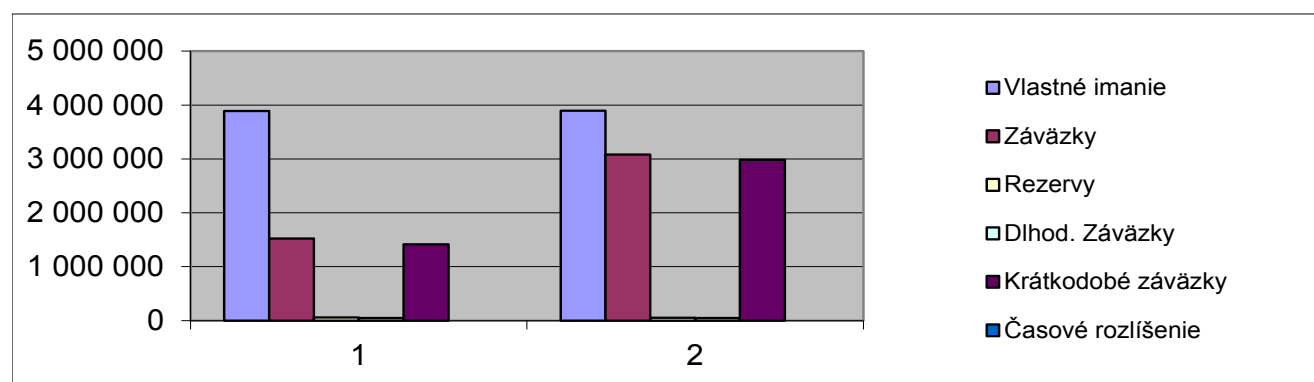
Štruktúra majetku v roku 2017

v €		Stav	podiel
		2017	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	1379	0,03
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	1 794 387	33,16
B.I.	Zásoby	12 381	0,23
B.II.	Dlhodobé pohľ.	95 443	1,57
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	752 094	13,90
B.V.	Finančné účty	2 733 699	50,51
C.	Časové rozlíšenie	22 539	0,42
MAJETOK CELKOM		5 411 922	100



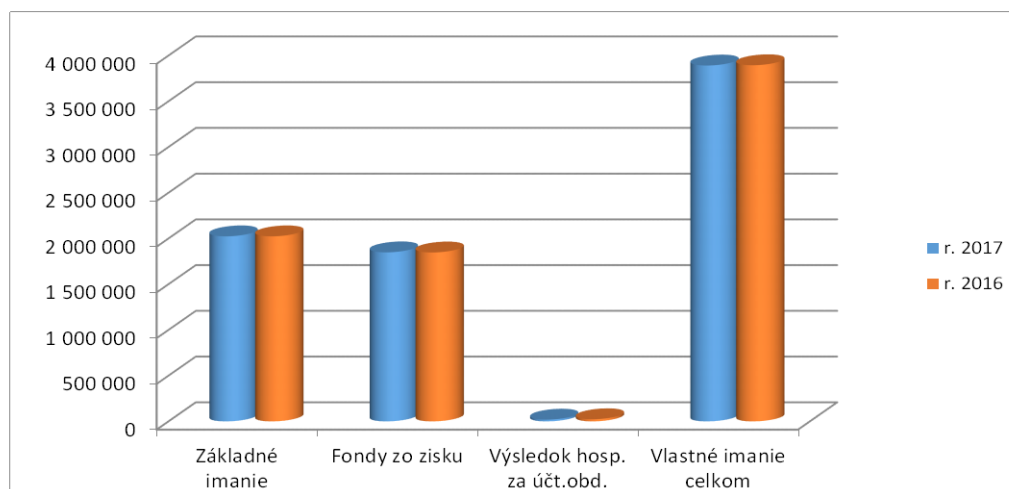
Vývoj vlastného imania a záväzkov za roky 2017-2016

		2017	2016	rok 2017	r.2016-2017	r.2017/2016
A.	Vlastné imanie	3 891 334	3 894 345	71,90	-3 011	1,00
B.	Záväzky	1 520 588	3 078 424	28,10	-1 557 836	0,49
B.V.	Rezervy	57 708	51 029	1,07	6 679	1,13
B.I.	Dlhod. Záväzky	46 282	47 340	0,86	-1 058	0,98
B.IV.	Krátkodobé záväzky	1 416 598	2 980 055	26,18	-1 563 457	0,48
C.	Časové rozlíšenie	0	0	0,00	0	0,00
	ZDROJE CELKOM	5 411 922	6 972 769	100	-1 560 847	0,78



Porovnanie vlastného imania rok 2017 – 2016

(v €)	r. 2017	r. 2016	podiel r.2017 v %	nárast r.2017-2016	index rastu r.2017/2016
Základné imanie	2 023 469	2 023 469	52,00	0	1,00
Fondy zo zisku	1 848 399	1 847 216	47,50	1 183	1,00
Výsledok hosp. za účt.obd.	19 466	23 660	0,50	-4 194	0,82
Vlastné imanie celkom	3 891 334	3 894 345	100,00	-3 011	1,00



B. Vývoj činnosti spoločnosti:

Službyt Nitra, s.r.o. pokračuje v správcovskej činnosti, dynamicky reaguje na zmeny na trhu a udržiava si stabilné postavenie vo svojej oblasti pôsobenia. Plní požiadavky ku spokojnosti vlastníkov spravovaných objektov, ale aj zamestnancov spoločnosti.

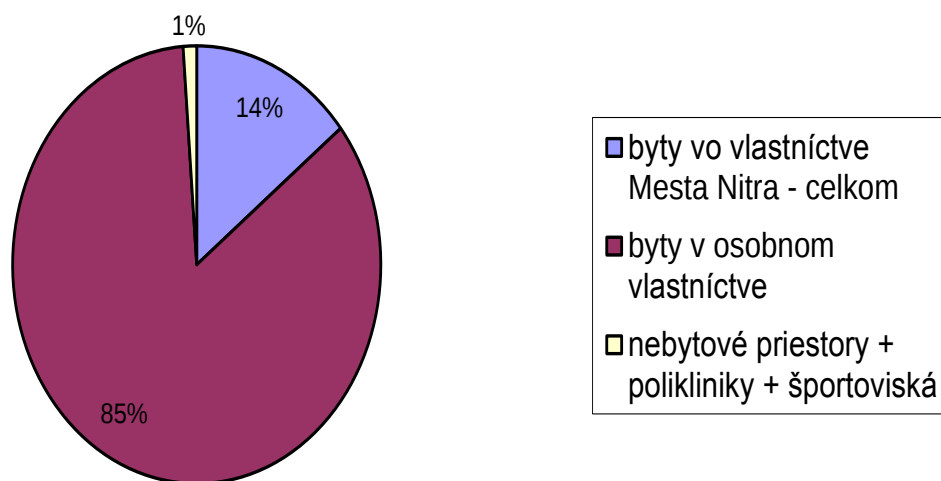
Výnosy spoločnosti sú najmä za správu pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, za správu bytov vo vlastníctve Mesta Nitry a to formou správcovského poplatku za byt.

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

Kladný výsledok z hospodárskej činnosti spolu s finančnými výnosmi zabezpečil kladný výsledok hospodárenia za celé účtovné obdobie.

Tabuľka č.1 : Štruktúra spravovaných bytov a nebytových priestorov k 31.12.2017

Byty a nebytové priestory v správe spoločnosti	k 31.12.2017
komunálne byty	48
KBV - (nájomné na odpredaj)	52
komunálne byty s podporou štátu - bežný štandard	491
komunálne byty s podporou štátu - nižší štandard	61
komunálne byty - Dvorčanská 63	101
komunálne byty - Olympia - tr.A.Hlinku	56
DOS +Senior dom	207
byty vo vlastníctve Mesta Nitry - celkom	1 016
byty v osobnom vlastníctve	6 008
nebytové priestory + polikliniky + športoviská	84



K 31.12.2017 spoločnosť spravuje o 29 nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Nitra menej ako v roku 2016 najmä z dôvodu odpredaja bytov komplexnej bytovej výstavby do osobného vlastníctva.

Spoločnosť v roku 2017 dosiahla hospodársky výsledok po zdanení 19 466. Na riadnom zasadnutí valného zhromaždenia, konaného dňa 5. júna 2017, bola schválená účtovná závierka za rok 2016 a rozdelenie hospodárskeho výsledku vo výške 23 660 € nasledovne: prídel do rezervného fondu 1 183 €, prídel do sociálneho fondu 10 000 €, podiel na zisku pre spoločníka Mesto Nitra 12 477 €.

V roku 2017 vykazuje spoločnosť z účtovníctva nižšie výnosy o 67 902 € oproti roku 2016 a tiež znížila náklady o 63 708 €. V zmysle zmluvy o poskytnutí dotácie s Mestom Nitra sú prefinancované mzdy pre pracovníkov športových zariadení účtované v osobných nákladoch v čiastke 511 665 € a následne zúčtované v rovnakej čiastke do ostatných výnosov z hospodárskej činnosti.

B.1. Vybrané ukazovatele účtovnej závierky za rok 2017

Výnosy a náklady v €

Výkaz ziskov a strát	rok 2017	rok 2016
ČISTÝ OBRAT	1 850 108	1 865 369
V ý n o s y:		
Tržby z predaja tovaru	3 033	39
Tržby z predaja služieb	1 801 931	1 735 334
Tržby z predaja dlhodobého majetku	13 936	112 970
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	564 138	589 905
Finančné výnosy	25 545	38 237
V ý n o s y s p o l u:	2 408 583	2 476 485
N á k l a d y:		
Náklady na obstaranie tovaru	917	34
Spotreba materiálu, energie a vody	223 925	250 089
Služby	286 876	270 438
Osobné náklady	1 705 579	1 776 111
Dane a poplatky	17 000	15 209
Zostatková cena predaného majetku	13 930	1 319
Ostatné náklady na HC	28 290	30 808
Odpisy dlhodobého majetku	87 187	87 096
Ostatné finančné náklady	509	622
Daň z príjmov z bežnej činnosti	24 904	21 099
z toho:		
- Daň splatná	18 154	21 392
- Daň odložená	6 750	- 293
N á k l a d y s p o l u:	2 389 117	2 452 825

Zvýšenie tržieb za predaj služieb o 66 597 € oproti roku 2016 nastal z dôvodu celoročného prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve spoločnosti. Výrazný pokles nastal v tržbách z predaja majetku oproti roku 2016 o 99 034 €. Dôvodom rozdielu je príležitostný odpredaj dvoch bytových jednotiek v predchádzajúcom roku.

Pokles nákladov spoločnosť zaznamenala v oblasti osobných nákladov v porovnaní z rokom 2016 sú nižšie o 70 532 €. Spoločnosť znížila náklady za nadčasovú prácu a počas roku neboli zaznamenané zmeny v stave zamestnancov, ktoré by mali vplyv na mzdové náklady /odchod do dôchodku, ,/.

Súvaha v €

Aktíva	Rok 2017	Rok 2016
Neobežný majetok	1 795 766	1 862 134
Z toho:		
Dlhodobý nehmotný majetok	1 379	1 860
Dlhodobý hmotný majetok	1 794 387	1 860 274
Obežný majetok	3 593 617	5 086 999
z toho:		
Zásoby	12 381	10 523
Dlhodobé pohľadávky	95 443	109 850
Krátkodobé pohľadávky	752 094	1 509 594
Finančné účty	2 733 699	3 457 032
Časové rozlíšenie	22 539	23 636
Aktíva spolu:	5 411 922	6 972 769

V krátkodobých pohľadávkach nastalo zníženie pohľadávok ku dňu účtovnej závierky o 757 500 € a zníženie vo finančných účtoch o 723 333 € z dôvodu odčlenenia aktív za komunálne byty vo vlastníctve Mesta Nitra, ktoré sa evidujú pre vlastníka v samostatnom účtovníctve.

Dlhodobá pohľadávka voči Mestu Nitra, ako prepojenej účtovnej jednotke, sa každoročne znižuje o 14 407 € oproti minulému obdobiu. Jedná sa o trojstrannú zmluvu medzi vlastníkom nebytového priestoru Mestom Nitra, nájomcom - spoločnosťou ŠEVT a správcovskou spoločnosťou Službyt Nitra, s.r.o..

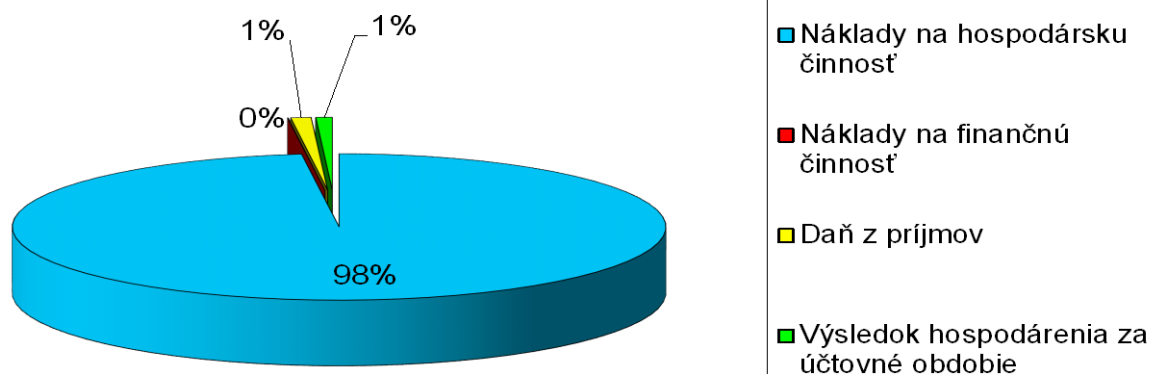
	rok 2017	rok 2016
Pasíva		
Vlastné imanie	3 891 334	3 894 345
z toho:		
Základné imanie	2 023 469	2 023 469
Fondy zo zisku	1 848 399	1 847 216
HV za účtovné obdobie	19 466	23 660
Záväzky	1 520 588	3 078 424
z toho:		
Rezervy	57 708	51 029
Dlhodobé záväzky	46 282	47 340
Krátkodobé záväzky	1 416 598	2 980 055
Časové rozlíšenie		-
Pasíva spolu:	5 411 922	6 972 769

Závazky v roku 2017 sú celkovo nižšie o 1 557 836 € oproti bezprostredne predchádzajúcemu obdobiu, kde taktiež došlo k oddeleniu výšky krátkodobých záväzkov z účtov spoločnosti za komunálne byty vo vlastníctve Mesta Nitra do samostatného účtovníctva pre vlastníka nehnuteľností a tým k celkovému zníženiu pasív spoločnosti.

Krytie jednotlivých druhov nákladov a daňového zaťaženia celkovými výnosmi za rok 2017

	v €	v %
Celkom výnosy	2 408 583	100,00
Náklady na hospodársku činnosť	2 363 704	98,17
Náklady na finančnú činnosť	509	0,02
Daň z príjmov	24 094	1,00
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	19 466	0,81

Krytie nákladov a daňového zaťaženia výnosmi



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

Po 31.12.2017 do dňa zostavenia účtovnej závierky za rok 2017 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. 2017 k pohľadávkam bol 7 773 €. Účtovná jednotka prehodnotila opravné položky k rizikovým pohľadávkam a celková hodnota opravnej položky k pohľadávkam k 31.12.2017 je 2 713 €.

Činnosť spoločnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Informácie o finančnej situácii a výsledku jej hospodárenia sú obsiahnuté v účtovnej závierke za rok 2017, ktorej úplná verzia je súčasťou tejto výročnej správy.

Spoločnosť neočakáva v najbližšom období žiadny negatívny dopad významných rizík a neistôt.

D. Ľudské zdroje a predpokladaný vývoj spoločnosti

K 31.12.2017 spoločnosť zamestnávala 97 zamestnancov. Nárast počtu zamestnancov v roku 2017 nastáva počas letnej sezóny, kedy spoločnosť prevádzkuje - letné kúpalisko. Pre zabezpečenie sezónnych služieb pre občanov spoločnosť prijala 36 zamestnancov na dobu určitú do skončenia letnej sezóny.

Dlhodobou úlohou spoločnosti je stabilizácia počtu zamestnancov, zvyšovanie ich kvalifikácie a odbornosti v návaznosti na individuálny prístup k zákazníkom a ponuky nových služieb. Jednou z priorít spoločnosti je pokračovať v zlepšovaní informovanosti klientov o ponúkaných službách, hospodárenie s kladným výsledkom, a zlepšenie kvality služieb pri činnosti správcovstva. K rozvíjaniu vzťahov so zákazníkom prispelo aj zabezpečenie bezbariérového prístupu do klientskeho centra, otvorenie centra pre klientov bez obmedzenia stránkových dní, bezplatné služby internetového portálu www.poschodoch.sk, a bezplatné zasielanie SMS správ neplatičom, prípadne zasielanie informácií zo strany správcu pre vlastníkov bytových domov a nájomcov.

V zmysle zákona 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov bola dňa 4.3.2016 spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. zapísaná do **zoznamu správcov bytových domov pod evidenčným číslom 0009** na Ministerstve dopravy výstavby a regionálneho rozvoja SR. Od roku 2008 vlastní certifikát SK12/1680 systému riadenia kvality v zmysle normy STN EN ISO 9001:2009. Dňa 14.5.2015 bola potvrdená recertifikácia SK 12/1680 s platnosťou od 17.5.2015 do 16.5.2018.

Spoločnosť zabezpečuje pre bytové domy komplexnú obnovu, vrátane administrácie finančných zdrojov. V roku 2017 sme zabezpečili pre bytové domy 21 úverov, z toho 3 úvery zo ŠFRB a 18 úverov z komerčných bánk. Rozširujeme ponuku služieb pre v oblasti inžinierskej činnosti, energetických zabezpečení budov auditom, pokračujeme v činnosti podpory pri procesoch revitalizácie v jednotlivých bytových domoch, (získavanie externých finančných zdrojov, zabezpečenie a koordinácia stavebných činností pri bytových domoch).

Cieľom spoločnosti je pokračovanie vo vytýčených stratégiách, získavanie nových zákazníkov, ponuka nových a skvalitňovanie poskytovaných služieb, zavádzanie nových technologických riešení a zlepšovanie pozitívneho image firmy. Naša spoločnosť je zárukou stability a istoty na trhu ako pre klientov, tak aj pre obchodných partnerov.

E. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2017

Hospodársky výsledok - zisk	19 466 €
1. Prídelenie do rezervného fondu /§ 124 OZ/ 5% zo zisku	973 €
2. Zisk určený na rozhodnutie valného zhromaždenia	18 493 €

V Nitre, dňa 25.4.2018
Spracovala: Ing. Božena Behinská
ekonomická námestníčka

Štatutárny orgán:
Ing. Pavol Bielik
konateľ – riaditeľ spoločnosti

Pavel Varga
konateľ spoločnosti