

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2017

NOVBYT s.r.o.

Háľkova 11, 831 03 Bratislava

IČO:31369332 , DIČ: 2020333711, IČ DPH: SK2020333711



Obsah

1) ÚVOD.....	3
2) MAJETOK.....	4
3) HOSPODÁRENIE.....	4
4) NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU/VYROVNANIE STRATY.....	6
5) PODNIKATELSKÝ ZÁMER na rok 2018.....	6
6) UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU.....	7
7) VÝSKUM A VÝVOJ.....	7
8) AKCIE.....	8
9) ÚDAJE PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV.....	8
10) ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ.....	8
11) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK 2017.....	8



VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2017

NOVBYT s.r.o.

Háľkova 11, 831 03 Bratislava

IČO:31369332 , DIČ: 2020333711, IČ DPH: SK2020333711

1) ÚVOD

Spoločnosť vykonávala v roku 2017 podľa predmetu podnikania dve rozhodujúce činnosti:

- Správu spoločných častí a spoločných zariadení domov, v ktorých sú byty v osobnom vlastníctve občanov podľa zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov, a to na základe uzatvorených Zmlúv o výkone správy alebo Mandátnych zmlúv.

K 31.12.2017 spoločnosť vykonávala túto správu v 107 domoch.

- Výrobu a rozvod tepla na vykurovanie a ohrev teplej vody, prevádzkovanie 4 plynových domových kotolní, 2 odovzdávacie stanice tepla (OST) spolu so sekundárnymi rozvodmi, 2 blokové plynové kotolne, správu a prevádzku sekundárných rozvodov tepla z 32 OST v majetku BAT do jednotlivých objektov napojených na CZT. V súlade so zákonom o siet'ových odvetviach a zákonom o energetike má spoločnosť na túto činnosť licenciu.

V roku 2017 sme pokračovali v realizovaní odstraňovaní systémových porúch bytových domov prostredníctvom prostriedkov zo ŠFRB a prostredníctvom úverov z komerčných bánk. Zrealizovanými investičnými akciami sa dosiahlo nielen odstránenie závad či komplexná rekonštrukcia, ale aj zlepšenie úrovne bývania, zhodnotenie nehnuteľnosti pri výraznej úspore spotreby tepla na vykurovanie do ďalších období.

Na nasledujúce obdobie sme investične pripravili na realizáciu obnovy ďalšie bytové domy v našej správe. Financovanie bude prebiehať kombináciou vlastných prostriedkov vo Fonde opráv domu (prípadne komerčným úverom) a úveru zo ŠFRB.

V roku 2017 sa pokračovalo vo výmene vodomeroch TUV a výmene objektových meračov tepla na UK za ultrazvukové. Zostáva prepojiť merače UK a vodomery na diaľkový odpočet prostredníctvom internetu, čo značne uľahčí prácnosť odpočtov a umožní aktuálne sledovanie spotrieb tepla a TUV.



2) MAJETOK

Spoločnosť mala vlastný majetok nadobudnutý kúpou (v obstarávacej cene) vo výške 1.032 tis. EUR (z toho: software 26 tis. EUR, stavby 263 tis. EUR, dopravné prostriedky 88 tis EUR, inventár 25 tis. EUR, prístroje a zariadenia 439 tis EUR, ostatný dlhodobý hmotný majetok 191 tis EUR) a majetok prenajatý vo výške 978 tis EUR – zahrňujúci súbor hnuiteľného a nehnuteľného majetku tepelno-technických zariadení a sekundárnych rozvodov tepla na území mestskej časti Bratislava - Nové Mesto.

3) HOSPODÁRENIE

Súvaha		k 31.12.2016	k 31.12.2017
		v EUR	v EUR
	Spolu majetok netto	17 960 228	18 359 543
A.	Neobežný majetok	424 702	354 335
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
A.I.2.	Softvér	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	424 702	354 335
A.II.2.	Stavby	250 907	244 322
A.II.3	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	26 975	13 956
A.II.7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	823	823
B.	Obežný majetok	17 149 569	17 624 217
B.I.	Zásoby	0	0
B.I.1.	Materiál	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	13 036 693	13 135 225
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku	4 514 831	4 364 729
B.III.7.	Daňové pohľadávky	4 168	11 878
B.III.9.	Iné pohľadávky	8 517 694	8 758 618
B.V.	Finančné účty	4 110 791	4 487 762
B.V.1.	Peniaze	2 504	2 185
B.V.2.	Účty v bankách	4 108 287	4 485 577
C.	Časové rozlíšenie	385 958	380 991
C.2.	Náklady budúcich období krátkodobé	770	2 290
C.4.	Príjmy budúcich období krátkodobé	385 188	378 701
	Spolu vlastné imanie a záväzky	17 960 228	18 359 543
A.	Vlastné imanie	287 037	243 504
A.I.	Základné imanie	33 194	33 194
A.I.1.	Základné imanie	33 194	33 194
A.III.	Kapitálové fondy	133	133

**NOVBYT s.r.o., HÁLKOVA 11, 831 03 BRATISLAVA 3**

IČO: 31369332, DIČ:2020333711, IČ DPH: SK 2020333711, Banka: VÚB a.s., číslo účtu: 1460046012/0200 Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro., vložka č. 6727/B.

A.IV.	Zákonné rezervné fondy	3 319	3 319
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond	3 319	3 319
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	250 391	206 858
B.	Závazky	17 437 969	17 841 826
B.I.	Dlhodobé záväzky	3 516 695	3 726 888
B.I.6	Dlhodobé prijaté preddavky	3 515 677	3 724 657
B.I.9.	Závazky zo sociálneho fondu	1 018	2 231
B.I.12.	Odložený daňový záväzok	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery	7 621 677	7 927 181
B.IV.	Krátkodobé záväzky	5 685 961	5 533 217
B.IV.1.	Závazky z obchodného styku	5 621 793	5 367 305
B.IV.2.	Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	92 974
B.IV.6.	Závazky voči zamestnancom	21 303	22 714
B.IV.7.	Závazky zo sociálneho poistenia	11 737	12 566
B.IV.8.	Daňové záväzky a dotácie	30 036	37 443
B.IV.10.	Iné záväzky	1 092	215
B.V.	Krátkodobé rezervy	20 326	22 390
B.V.1.	Zákonné rezervy	20 326	22 390
B.VI.	Bežné bankové úvery	593 310	632 150
C.	Časové rozlíšenie	235 222	274 213
C.2.	Výdavky budúcich období krátkodobé	235 222	274 213

Výkaz ziskov a strát		k 31.12.2016	k 31.12.2017
*	Čistý obrat /časť účt. tr. 6 podľa zákona/	5 706 642	5 311 374
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	5 708 270	5 313 879
III.	Tržby z predaja služieb	5 689 069	5 293 340
VI.	Tržby z predaja DNM a DHM a materiálu	1 628	2 506
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	17 573	18 033
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu	5 386 180	5 048 456
B.	Spotreba materiálu, energie a ost. nesklad. dodávok	4 603 425	4.224.890
D.	Služby	238 111	275 272
E.	Osobné náklady	471 199	469 043
E.1.	Mzdové náklady	357 129	350 891
3.	Náklady na sociálne poistenie	104 187	109 028
4.	Sociálne náklady	9 883	9 124
F.	Dane a poplatky	1 919	2 092
G.	Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	63 661	67 860
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	63 661	67 860
H.	Zostatková cena predaného DM a predaného materiálu	1 628	2 506
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	6 237	6 793
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	322 090	265 423
*	Pridaná hodnota	847 533	793 178



**	Výnosy z finančnej činnosti spolu	20	0
XI.	Výnosové úroky	20	0
XI.2.	Ostatné výnosové úroky	20	0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu	1 366	2 679
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 366	2 679
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 346	-2 679
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	320 744	262 744
R.	Daň z príjmov	70 353	55 886
R.1.	Daň z príjmov splatná	70 954	55 886
2.	Daň z príjmov odložená	-601	0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	250 391	206 858

4) NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU/VYROVNANIE STRATY

Výsledok hospodárenia za rok 2017 vo výške 206.858,- € sa preúčtuje na účet nerozdelených ziskov minulých rokov.

5) PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER na rok 2018

V rámci správy a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domov:

- Naďalej informovať vlastníkov bytov o možnosti získania finančných prostriedkov na obnovu bytových domov a odstránenie systémových porúch a to:
 - pripraviť projektovú a finančnú realizáciu komplexnej obnovy 5 domov, v ktorých vlastníci prejavia záujem a schvália podmienky financovania.
- Aj naďalej na domových schôdzach navrhovať v neobnovených domoch vlastníkom bytov a nebytových priestorov komplexnú obnovu. Tiež vysvetliť vlastníkom výhody komplexnej rekonštrukcie a nevýhody kúskovania prác na obnove bytového domu. V prípade súhlasu vlastníkov pripraviť technickú dokumentáciu obnovy a financovania obnovy.
- Zabezpečiť prerokovanie a schválenie metodiky rozpočítania nákladov na vykurovanie v domoch, v ktorých bolo uskutočnené hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy vykurovania s osadením PRVN na radiátoroch.
- zrealizovať obnovu v domoch, v ktorých boli v roku 2017 začaté práce na obnove domu a ďalšie investície pripravené na realizáciu v roku 2018 v ktorých sa vlastníci dohodli na obnove domu.



- Naďalej zvyšovať úroveň poskytovania služieb a informácií spojených s užívaním bytov, prostredníctvom portálu www.poschodoch.sk, ktorý je toho času v úspešnej plnej prevádzke. Naším cieľom je tiež naďalej zvyšovať povedomie vlastníkov bytov o portáli www.poschodoch.sk, aby ho využívali na kontrolu činností, ktoré sa na ich dome prevádzajú.
- Predkladať vlastníkom návrhy poisťnej zmluvy k zabezpečeniu svojich nehnuteľností v domoch kde poistenie ešte nemajú. Vyjednať výhodnejšie podmienky poistenia v už poistených domoch.
- Prehodnotiť financovanie ešte nezaplatených úverov a dojednať pre obyvateľov výhodnejšie podmienky splácania.
- Smerovať úsilie na zvýšenie informovanosti vlastníkov o platných právnych a cenových predpisoch, normách vyhradených technických zariadení obytných budov, lehôt overenia určených meradiel, a to najmä formou domových schôdzí a hromadnou e-mailovou korešpondenciou, osobitne o zmene zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, o zmene zákona o teple a z toho vyplývajúcich práv a povinností vlastníkom bytov a NP.
- Naďalej zvyšovať úroveň ovládania programu DOMUS, zakúpeného od spoločnosti Anasoft, s.r.o., ktorý vzájomne prepája databázy jednotlivých ekonomických a technických agend činností našej firmy tak, aby bolo možné z tejto databázy poskytnúť informácie cez internet.
- Zabezpečiť kvalitnú a efektívnu dodávku tepla a teplej vody našim odberateľom so zameraním sa na:
 - úsporné opatrenia smerujúce k zníženiu energetickej náročnosti
 - potrebnú rekonštrukciu tepelno-technických rozvodov
 - doregulovanie sekundárnych a domových rozvodov tepla a teplej vody

6) UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa – vzhľadom k tomu že nenastali žiadne udalosti osobitného významu, z tohto dôvodu sa netýka účtovnej jednotky.

7) VÝSKUM A VÝVOJ



Účtovná jednotka nerealizuje výskum a vývoj, preto sa jej nevznikajú žiadne náklady na túto činnosť.

8) AKCIE

Nadobudnutie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky podľa § 22 – netýka sa danej účtovnej jednotky.

9) ÚDAJE PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Údaje požadované podľa osobitných predpisov – netýka sa účtovnej jednotky.

10) ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.

11) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK 2017

Konateľ spoločnosti NOVBYT s.r.o.:

Jozef Kysucký, Ing.

.....

V Bratislave dňa 30.07.2018