

Výročná správa 2018

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 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 2018
- F. Účtovná závierka za rok 2018
- G. Správa audítora

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. vykonáva svoju činnosť v súlade s platnou legislatívou v oblasti komplexnej správy, prevádzky 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 Kráľka 122 949 01 Nitra
Dátum vzniku:	29. 12. 1993
Základné imanie:	2 023 469 €
IČO:	31 447 929
DIČ:	2020406388
IČ DPH:	SK2020406388 podľa §4

B. Členovia orgánov spoločnosti:

Valné zhromaždenie

Spoločníci: **Mesto Nitra** /zastúpené primátorom Doc. Ing. Jozef Dvonč, CSc.
do 3.12.2018/

Mesto Nitra /zastúpené primátorom Marekom Hattasom od 3.12.2018/

Štatutárny orgán:

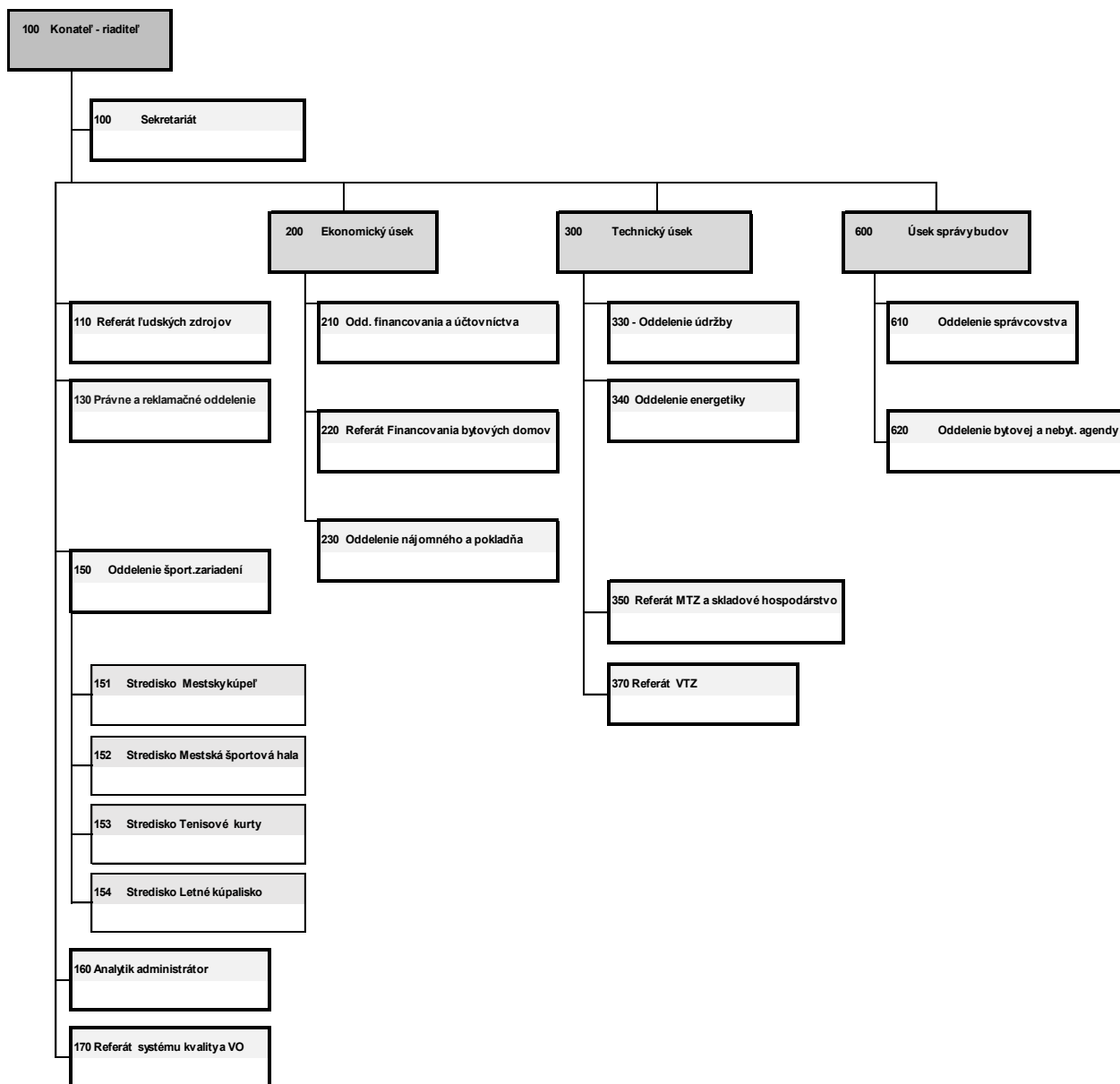
Konatelia spoločnosti: Ing. Pavol Bielik
Pavel Varga

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 hnutel'nych vecí
- opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení zdvíhacích

D. Organizačná štruktúra spoločnosti



2. SPRÁVA O ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

Spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. vykonáva svoju činnosť od roku 1993, kedy bola založená ako 100 % dcérska obchodná spoločnosť Mesta Nitra. Dňa 4.3.2016 bola zapísaná do **zoznamu správcov bytových domov pod evidenčným číslom 0009** na Ministerstve dopravy výstavby a regionálneho rozvoja SR v zmysle zákona 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov.

Hlavnou činnosťou spoločnosti je správa bytových domov a nebytových priestorov. K 31.12.2018 bolo v správe 201 bytových domov v osobnom vlastníctve na základe zmlúv o výkone správy v zmysle zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 2 bytové domy vo vlastníctve Obce Ivánka pri Nitre na základe mandátnej zmluvy, 29 bytových domov vo vlastníctve Mesta Nitra na základe mandátnej zmluvy – tzv. komunálne byty.

Ako správca, zabezpečuje tiež dodávky energií a médií, služieb, vykonávanie údržby a opráv, revízie, odborné prehliadky všetkých zariadení pre bytové domy a nebytové priestory vlastnými kapacitami alebo dodávateľsky, ďalej poskytuje právne, ekonomické, technické a iné služby vyplývajúce z legislatívy alebo žiadané vlastníckmi nehnuteľnosťami.

Spoločnosť spravuje na základe komisionárskych zmlúv 3 zdravotných zariadení, 37 objektov nebytových priestorov, 13 objektov nebytových priestorov spravuje na základe nájomnej zmluvy a 19 objektov športových zariadení podľa príkaznej zmluvy pre vlastníka, Mesto Nitra.

V roku 2018 prešli do správy spoločnosti 3 bytové domy v celkovom počte 58 bytových jednotiek, z toho 1 bytový dom v osobnom vlastníctve s 20 bytmi a 2 bytové domy vo vlastníctve obce Ivánka pri Nitre.

V priebehu roku 2018 bolo odpredaných 14 nájomných bytov z domov komplexnej bytovej výstavby vlastníka Mesta Nitra do vlastníctva nájomcom.

Najvýznamnejšími obchodnými partnermi sú vlastníci bytov a NP v bytových domoch, Mesto Nitra a nájomníci spravovaných nebytových priestorov v zmysle uzavretých zmlúv. Spoločnosť Službyt Nitra využíva informačný softvér Domus a Finus firmy Anasoft Bratislava, ktorý pokrýva celú agendu správy bytových domov a nebytových priestorov ako aj účtovníctva.

Celkový majetok spoločnosť vykazuje v súvahe k 31.12.2018 v hodnote 5 198 431 €, vo výkaze ziskov a strát vykazuje tržby z predaja služieb vo výške 2 046 903 €, čo je v porovnaní s rokom 2017 nárast o 244 972 €.

Spoločnosť v roku 2018 zvýšila hodnotu dlhodobého majetku o 83 609 € v obstarávacích cenách v porovnaní z predchádzajúcim obdobím. Jedná sa o technické zhodnotenie na administratívnej budove v celkovej čiastke 43 690 €, obnovou sieťových serverov v hodnote 21 203 €, zakúpením dvoch bytových jednotiek v celkovej čiastke 21 230 €.

Vyradený majetok v celkovej hodnote 2 514 €, jedná sa o 5 ks počítačov, ktoré boli zakúpené v roku 2008 a sú nefunkčné.

Z hľadiska prehľadu peňažných tokov /cash flow/ spoločnosť za rok 2018 vykazuje zníženie peňažných prostriedkov v hodnote 138 761 €, z toho

v oblasti :	- prevádzkovej v čiastke	40 494 €
	- investičnej v čiastke	86 122 €
	- finančnej v čiastke	12 145 €

Spoločnosť v roku 2018 zaslala vlastníkovi finančné prostriedky na účet Mesta Nitra z vybratého nájomného zo spravovaných objektov v celkovej hodnote **1 963 077 €**, čo je o 537 758 € viac ako v roku 2017.

Členenie zaslaných finančných prostriedkov za rok 2018 v porovnaní s rokom 2017 :

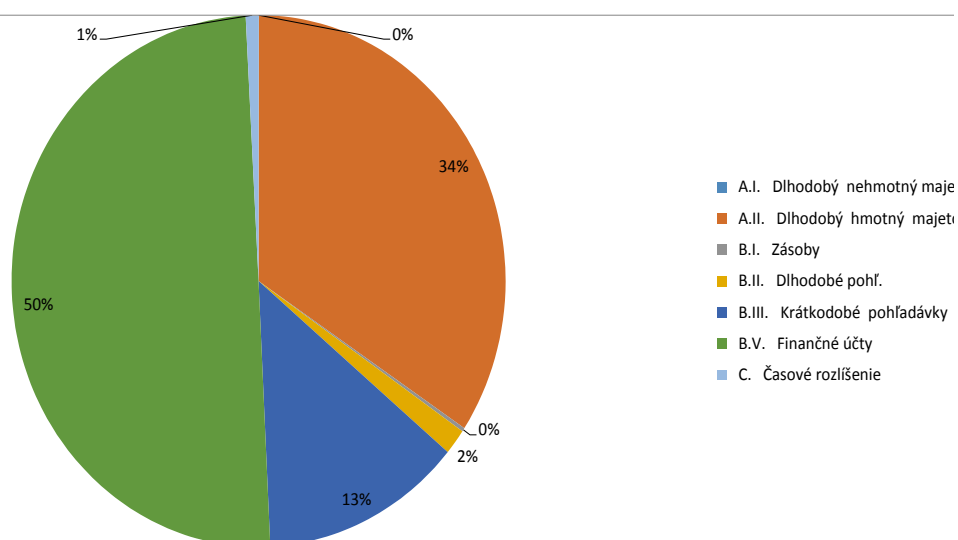
- za zdravotné zariadenia	417 929,02 €	215 122,45 €
- za nebytové priestory	399 346,03 €	138 663,63 €
- za byty s podporou štátu	770 180,60 €	774 121,93 €
- za komunálne byty	313 700,57 €	277 020,33 €
- za športové zariadenia	61 920,77 €	20 391,03 €

A. Vývoj štruktúry majetku, vlastného imania a záväzkov roky 2018-2017

		Stav	Stav	podiel	Index	Rozdiel
		Službyt	Službyt	v %		
		2018	2017	rok 2018	2018/2017	2018-2017
A.I.	Dlhodobý nehmot.majetok	898	1 379	0,02	0,65	-481
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	1 783 985	1 794 387	34,32	0,99	-10 402
B.I.	Zásoby	11 894	12 381	0,23	0,96	-487
B.II.	Dlhodobé pohľadávky	81 037	95 443	1,56	0,85	-14 406
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	682 224	752 094	13,12	0,91	-69 870
B.V.	Finančné účty	2 594 938	2 733 699	49,92	0,95	-138 761
C.	Časové rozlíšenie	43 455	22 539	0,84	1,93	20 916
MAJETOK CELKOM		5 198 431	5 411 922	100	0,96	- 213 491

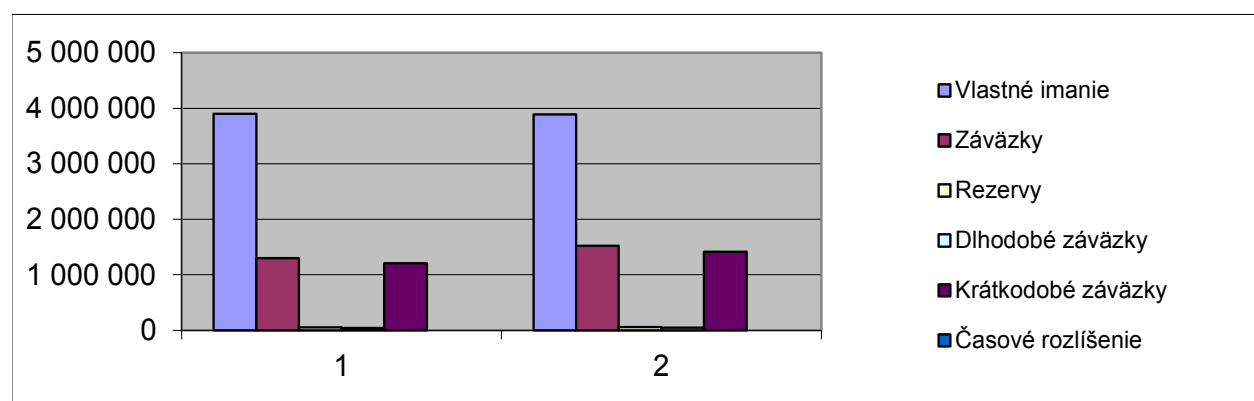
Štruktúra majetku v roku 2018

		Stav	podiel
		2018	v %
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	898	0,02
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	1 783 985	34,32
B.I.	Zásoby	11 894	0,23
B.II.	Dlhodobé pohľ.	81 037	1,57
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	682 224	13,12
B.V.	Finančné účty	2 594 938	49,92
C.	Časové rozlíšenie	43 455	0,84
MAJETOK CELKOM		5 198 431	100



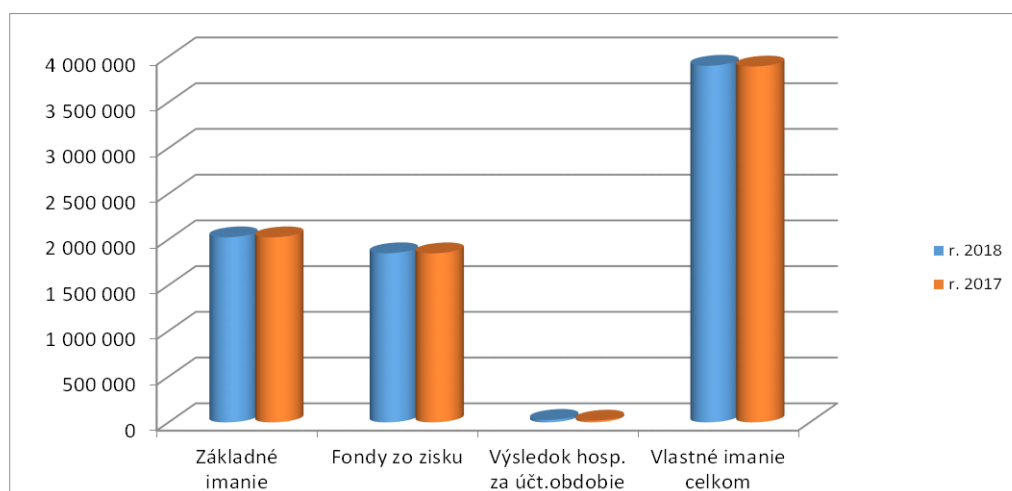
Vývoj vlastného imania a záväzkov za roky 2018-2017

v €		Stav	Stav	podiel	Rozdiel	Index
		Službyt	Službyt	v %		
		2018	2017	rok 2018	r.2018-2017	r.2018/2017
A.	Vlastné imanie	3 899 996	3 891 334	75,02	8 662	1,00
B.	Záväzky	1 298 435	1 520 588	24,98	-222 153	0,85
B.I.	Dlhodobé záväzky	38 519	46 282	0,74	-7 763	0,83
B.IV.	Krátkodobé záväzky	1 210 501	1 416 598	23,29	-206 097	0,85
B.V.	Rezervy	49 415	57 708	0,95	-8 293	0,86
C.	Časové rozlíšenie	0	0	0,00	0	0,00
	ZDROJE CELKOM	5 198 431	5 411 922	100	- 213 491	0,96



Porovnanie vlastného imania rok 2018 – 2017

(v €)	r. 2018	r. 2017	podiel r.2018 v %	nárast r.2018-2017	index rastu r.2018/2017
Základné imanie	2 023 469	2 023 469	51,88	0	1,00
Fondy zo zisku	1 849 371	1 848 399	47,42	972	1,00
Výsledok hosp. za účt.obdobie	27 156	19 466	0,70	7 690	1,40
Vlastné imanie celkom	3 899 996	3 891 334	100,00	8 662	1,00



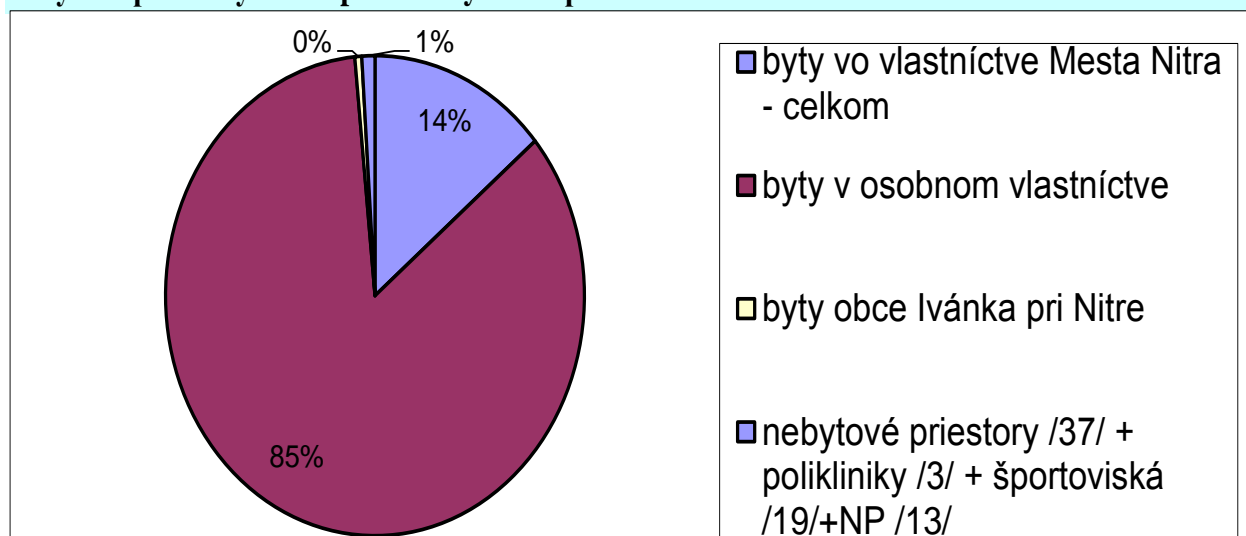
B. Vývoj činnosti spoločnosti

Službyt Nitra, s.r.o. pri výkone správy bytových domov a nebytových priestorov splnil všetky požiadavky pre výkon činnosti správcov v zákonom stanovenom termíne, poskytuje služby vyplývajúce z uzavretých zmlúv, reaguje na zmeny trhu a plní požiadavky ku spokojnosti vlastníkov spravovaných objektov.

Dosiahnuté výsledky roku 2018 potvrdili celkové zlepšenie ekonomických ukazovateľov. Napriek silnej konkurencii na trhu aj v uplynulom roku sa podarilo v správe bytových domov udržať svoj trhovú podiel, dokonca ho mierne zvýšiť. Spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. s počtom spravovaných bytov a bytových domov patrí naďalej medzi významné správcovské spoločnosti v Nitrianskom kraji.

Tabuľka č.1 : Štruktúra spravovaných bytov a nebytových priestorov k 31.12.2018

Byty a nebytové priestory v správe spoločnosti	k 31.12.2018
komunálne byty	48
KBV - (nájomné na odpredaj)	38
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 Krčméryho	195
byty vo vlastníctve Mesta Nitra - celkom	990
byty v osobnom vlastníctve	6 046
byty obce Ivánka pri Nitre	38
nebytové priestory /37/ + polikliniky /3/ + športoviská /19/+NP /13/	72



Spoločnosť v roku 2018 dosiahla hospodársky výsledok po zdanení 27 156 €. Na riadnom zasadnutí valného zhromaždenia, konaného dňa 14. júna 2018, bola schválená účtovná závierka za rok 2017 a rozdelenie hospodárskeho výsledku vo výške 19 466 € nasledovne: prídel do rezervného fondu 973 €, prídel do sociálneho fondu 9 000 €, podiel na zisku pre spoločníka Mesto Nitra 9 493 €.

V roku 2018 vykazuje spoločnosť z účtovníctva vyššie náklady o 210 492 €, čo sa prejavilo najmä vo zvýšených nákladoch na materiál a služieb, ktoré sa zároveň prejavili vo vyšších výnosoch o 218 182 € oproti roku 2017. V zmysle zmluvy o poskytnutí dotácie s Mestom Nitra sú prefinancované mzdy pre pracovníkov športových zariadení účtované v osobných nákladoch v čiastke 561 362 € a následne zúčtované v rovnakej čiastke do ostatných výnosov z hospodárskej činnosti na účte 648A.

B.1. Vybrané ukazovatele účtovnej závierky za rok 2018

Výkaz ziskov a strát	rok 2018	rok 2017
ČISTÝ OBRAT	2 057 334	1 850 108
V ý n o s y:		
Tržby z predaja tovaru		3 033
Tržby z predaja služieb	2 046 903	1 801 931
Tržby z predaja dlhodobého majetku	1	13 936
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	574 833	564 138
Finančné výnosy	5 028	25 545
V ý n o s y s p o l u:	2 626 765	2 408 583
N á k l a d y:		
Náklady na obstaranie tovaru		917
Spotreba materiálu, energie a vody	262 244	223 925
Služby	394 592	286 876
Osobné náklady	1 778 460	1 705 579
Dane a poplatky	17 265	17 000
Zostatková cena predaného majetku		13 930
Ostatné náklady na HC	28 303	28 290
Odpisy dlhodobého majetku	97 006	87 187
Ostatné finančné náklady	741	509
Daň z príjmov z bežnej činnosti	20 998	24 904
z toho:		
- Daň splatná	21 728	18 154
- Daň odložená	-730	6 750
N á k l a d y s p o l u:	2 599 609	2 389 117

Z dosiahnutého objemu výnosov celkom 77,92 % tvorili tržby za vlastné služby spoločnosti. Pri celkových výnosoch z hospodárskej činnosti spoločnosti tvoria 40,3% výnosy od Mesta Nitra – ako spriaznenej osoby, za poskytované služby na komunálnych bytoch a nebytových priestoroch. Z celkových nákladov spoločnosti 68,41 % tvoria osobné náklady.

Súvaha v €

	Rok 2018	Rok 2017
Aktíva		
Neobežný majetok	1 784 883	1 795 766
Z toho:		
Dlhodobý nehmotný majetok	898	1 379
Dlhodobý hmotný majetok	1 783 985	1 794 387
Obežný majetok	3 370 093	3 593 617
z toho:		
Zásoby	11 894	12 381
Dlhodobé pohľadávky	81 037	95 443
Krátkodobé pohľadávky	682 224	752 094
Finančné účty	2 594 938	2 733 699
Časové rozlíšenie	43 455	22 539
Aktíva spolu:	5 198 431	5 411 922

Celkové zníženie aktív oproti roku 2017 je o 213 491 €, z toho krátkodobé pohľadávky sa znížili ku dňu účtovnej závierky o 69 870 € a k zníženiu došlo najmä vo finančných účtoch, ktoré sa znížili oproti roku 2017 o 138 761 €, čo vyplýva najmä zo zvýšenia v investičnej oblasti spoločnosti.

Dlhodobá pohľadávka voči Mestu Nitra, ako prepojenej účtovnej jednotke, sa každoročne znižuje o 14 406 € 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..

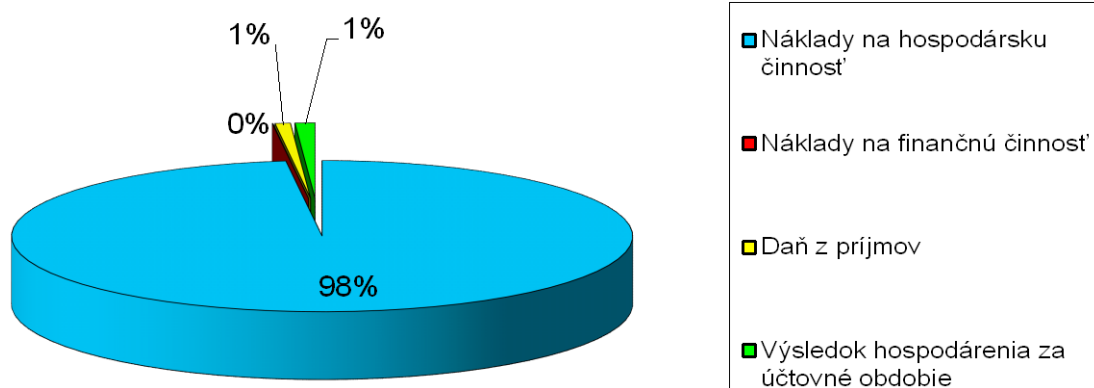
	rok 2018	rok 2017
Pasíva		
Vlastné imanie	3 899 996	3 891 334
z toho:		
Základné imanie	2 023 469	2 023 469
Fondy zo zisku	1 849 371	1 848 399
HV za účtovné obdobie	27 156	19 466
Záväzky	1 298 435	1 520 588
z toho:		
Rezervy	49 415	57 708
Dlhodobé záväzky	38 519	46 282
Krátkodobé záväzky	1 210 501	1 416 598
Časové rozlíšenie	-	
Pasíva spolu:	5 198 431	5 411 922

Spoločnosť celkovo k 31.12.2018 znížila záväzky o 213 491 € oproti bezprostredne predchádzajúcemu obdobiu. Jedná sa najmä o krátkodobé záväzky voči vlastníkovi Mestu Nitra, za zaslané nevyčerpané čisté nájomné za nebytové priestory.

Krytie jednotlivých druhov nákladov a daňového zaťaženia celkovými výnosmi za rok 2018

	v €	v %
Celkom výnosy	2 626 765	100,00
Náklady na hospodársku činnosť	2 577 870	98,17
Náklady na finančnú činnosť	741	0,02
Daň z príjmov	20 998	0,80
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	27 156	1,03

Krytie nákladov a daňového zataženia výnosmi



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

Po 31.12.2018 do dňa zostavenia účtovnej závierky za rok 2018 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. 2018 k pohľadávkam bol 2 713 €. Účtovná jednotka prehodnotila opravné položky k rizikovým pohľadávkam a celková hodnota opravnej položky k pohľadávkam k 31.12.2018 je 713 €.

Činnosť spoločnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Informácie o finančnej situácii a výsledku jej hospodárenia sú obsiahnuté v účtovnej závierke za rok 2018, 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 31.12.2018 spoločnosť zamestnávala priemerne 91 zamestnancov. K nárastu počtu zamestnancov v roku 2018 dochádza každoročne počas letnej sezóny, kedy Službyt Nitra, s.r.o. prevádzkuje - letné kúpalisko. Pre zabezpečenie sezónnych služieb pre občanov prijíma zamestnancov na dobu určitú do skončenia letnej sezóny.

Aktivita spoločnosti v roku 2019 je na základe rozsiahlej novely zákona 182/1993. Z.z. zameraná na spracovanie nových zmlúv o výkone správy pre jednotlivé bytové domy. Naďalej je sústredovaná na skvalitňovanie hlavnej činnosti : na výkon správy a zabezpečenie obnovy bytových domov a nebytových priestorov, zabezpečenie individuálneho prístupu k zákazníkom, ponuku služieb internetového portálu, kde majú počas celého roka možnosť sledovať čerpanie fondu opráv na svojom bytovom dome. Klienti naďalej využívajú našu bezplatnú službu internetového portálu www.poschodoch.sk, a poskytovanie bezplatného zasielania SMS správ neplatičom, spolu s ďalšími informáciami pre vlastníkov bytových domov a nájomcov od správcu. Opäť boli upravené stránkové hodiny v klientskom centre podľa požiadaviek zákazníkov a spoločnosť zosúladiť pracovný čas klientskeho centra so strediskom údržby. Prioritou zostáva individuálny prístup ku klientom a k zástupcom vlastníkov bytov bytových domov, s ktorými správca úzko spolupracuje.

Pri rekonštrukciách a obnove bytových domov Službyt Nitra, s.r.o. zabezpečuje inžinierske činnosti, energetické audity budov, odbornú podporu pri získavaní externých finančných zdrojov, koordináciu stavebných činností pri jednotlivých projektoch v bytových domoch. Zabezpečuje všetky administratívne úkony ohľadom úverov a ich splácania. V roku 2018 sme zabezpečili z komerčných bánk 18 úverov v celkovom objeme 1 944 849,08 €.

Celková finančná situácia spoločnosti je stabilná a počas roku 2018 si plnila všetky svoje záväzky voči všetkým zamestnancom, inštitúciám, partnerom a ostatným dodávateľom. Hlavnými cieľmi spoločnosti je naďalej pokračovať v správe a starostlivosti o bytové domy a nebytové priestory, v obnove a modernizácii bytových domov, získavaní nových zákazníkov, skvalitňovaniu poskytovaných služieb, aby bola naša spoločnosť i naďalej zárukou kvality, stability a istoty na trhu pre našich klientov a všetkých obchodných partnerov.

E. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2018

Hospodársky výsledok - zisk

27 156 €

- | | |
|---|----------|
| 1. Prídela do rezervného fondu /§ 124 OZ/ 5% zo zisku | 1 358 € |
| 2. Zisk určený na rozhodnutie valného zhromaždenia | 25 798 € |

V Nitre, dňa 16.4.2019

Spracovala: Ing. Božena Behinská
ekonomická námestníčka

Štatutárny orgán:

Ing. Pavol Bielik
konateľ – riaditeľ spoločnosti