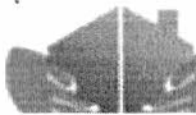


**VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2019**  
**NOVBYT s.r.o.**  
**Háľkova 11, 831 03 Bratislava**  
**IČO:31369332 , DIČ: 2020333711, IČ DPH: SK2020333711**



## Obsah

1) ÚVOD.....	3
2) MAJETOK .....	3
3) HOSPODÁRENIE .....	4
4) NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU/VYROVNANIE STRATY.....	6
5) PODNIKATELSKÝ ZÁMER na rok 2020.....	6
6) UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU .....	7
7) VÝSKUM A VÝVOJ.....	7
8) AKCIE .....	7
9) ÚDAJE PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV .....	7
10) ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ.....	7
11) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK 2019.....	7



## VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2019

NOVBYT s.r.o.

Háalkova 11, 831 03 Bratislava

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

### 1) ÚVOD

Spoločnosť vykonávala v roku 2019 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 31.12.2019 spoločnosť vykonávala túto správu v 106 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 sieťových odvetviach a zákonom o energetike mala spoločnosť na túto činnosť licenciu do 30.6.2019.

V roku 2019 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.

### 2) MAJETOK

Spoločnosť mala k 31.12.2019 vlastný majetok nadobudnutý kúpou (v obstarávacej cene) vo výške 427 tis. EUR ( z toho: software 26 tis. EUR, stavby 263 tis. EUR, dopravné prostriedky 79 tis EUR, inventár 21 tis. EUR, prístroje a zariadenia 38 tis EUR), obežný majetok bol vo výške 17.195 tis. EUR ( z toho dlhodobé pohľadávky 4 tis. EUR, krátkodobé pohľadávky 12.361 tis. EUR, finančné účty 4.829 tis. EUR). Časové rozlíšenie je k 31.12.2019 vo výške 42 tis. EUR.

**3) HOSPODÁRENIE**

Súvaha		k 31.12.2018	k 31.12.2019
		v EUR	v EUR
	Spolu majetok netto	18 251 676	17 518 782
A.	Neobežný majetok	350 348	282 080
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	350 348	282 080
A.II.2.	Stavby	237 738	243 449
A.II.3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	64 456	47 631
A II. 6	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	47 331	0
A.II.7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	823	0
B.	Obežný majetok	17 522 930	17 194 450
B.II.	Dlhodobé pohľadávky	10 488	4 387
B.II.8.	Odložená daňová pohľadávka	10 488	4 387
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	12 563 988	12 361 309
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku	3 983 235	3 786 326
B.III.7.	Daňové pohľadávky	11 230	8 766
B.III.9.	Iné pohľadávky	8 569 523	8 566 217
B.V.	Finančné účty	4 948 454	4 828 754
B.V.1.	Peniaze	2 477	576
B.V.2.	Účty v bankách	4 945 977	4 828 178
C.	Časové rozlíšenie	378 398	42 252
C.2.	Náklady budúcich období krátkodobé	4 737	2 859
C.4.	Príjmy budúcich období krátkodobé	373 661	39 393
	Spolu vlastné imanie a záväzky	18 251 676	17 518 782
A.	Vlastné imanie	218 745	131 223
A.I.	Základné imanie	33 194	33 194
A.I.1.	Základné imanie	33 194	33 194
A.III.	Kapitálové fondy	133	133
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	182 099	94 577
B.	Záväzky	17 829 235	17 289 161
B.I.	Dlhodobé záväzky	4 043 853	4 508 192
B.I.6	Dlhodobé prijaté preddavky	4 040 245	4 505 928
B.I.9.	Záväzky zo sociálneho fondu	3 607	2 264
B.I.12.	Odložený daňový záväzok	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery	7 517 752	7 607 550
B.IV.	Krátkodobé záväzky	5 665 624	4 567 673
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku	5 491 542	4 249 880
B.IV.2.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu	100 000	4232 098

**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.

B.IV.6.	Závazky voči zamestnancom	22 905	16 324
B.IV.7.	Závazky zo sociálneho poistenia	12 498	9 087
B.IV.8.	Daňové záväzky a dotácie	38 652	60 284
B.IV.10.	Iné záväzky	27	0
B.V.	Krátkodobé rezervy	27 112	20 096
B.V.1.	Zákonné rezervy	27 112	20 096
B.VI.	Bežné bankové úvery	574 894	585 650
C.	Časové rozlíšenie	203 696	98 398
C.2.	Výdavky budúcich období krátkodobé	203 696	98 398

Výkaz ziskov a strát		k 31.12.2018	k 31.12.2019
*	Čistý obrat /časť účt. tr. 6 podľa zákona/	5 139 869	2 958 990
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	5 154 137	3 030 462
III.	Tržby z predaja služieb	5 082 261	2 933 872
VI.	Tržby z predaja DNM a DHM a materiálu	14 267	71 472
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	57 609	25 118
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu	4 927 578	2 893 448
B.	Spotreba materiálu, energie a ost. nesklad. dodávok	3 971 004	2 247 637
D.	Služby	323 862	139 445
E.	Osobné náklady	503 735	427 276
E.1.	Mzdové náklady	376 940	320 445
3.	Náklady na sociálne poistenie	116 623	97 673
4.	Sociálne náklady	10 172	9 158
F.	Dane a poplatky	2 329	1 784
G.	Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	70 659	39 884
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	70 659	39 884
H.	Zostatková cena predaného DM a predaného materiálu	0	27 560
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	55 989	9 862
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	226 559	137 014
*	Pridaná hodnota	787 395	546 790
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu	0	0
XI.	Výnosové úroky	0	0
XI.2.	Ostatné výnosové úroky	0	0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu	4 090	2 911
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť	4 090	2 911
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-4 090	-2 911
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	222 469	134 103
R.	Daň z príjmov	40 370	39 526
R.1.	Daň z príjmov splatná	49 628	33 426
2.	Daň z príjmov odložená	-9 258	6 100
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	182 099	94 577



#### 4) **NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU/VYROVNANIE STRATY**

Výsledok hospodárenia za rok 2019 vo výške 94.577,- € sa preúčtuje na účet nerozdelených ziskov minulých rokov.

#### 5) **PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER na rok 2020**

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 2019 začaté práce na obnove domu a ďalšie investície pripravené na realizáciu v roku 2020 v ktorých sa vlastníci dohodli na obnove domu.

- Naďalej zvyšovať úroveň poskytovania služieb a informácií spojených s užívaním bytov, prostredníctvom portálu [www.poschodoch.sk](http://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](http://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.
- 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.

## 6) UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa – pre túto časť výročnej správy nenastali žiadne nové skutočnosti.

## 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 2019



**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.

---

Konateľ spoločnosti NOVBYT s.r.o.:

Jozef Kysucký, Ing.

**NOVBYT s.r.o.**

HÁLKOVA 11  
831 03 BRATISLAVA

7

V Bratislave dňa 29.12.2020