

Správcovské bytové družstvo IV Levočská 3.Košice

OR. Okr. súdu Košice I., odd. Dr. vložka 915/V, IČO:00216666,DIČ:2021156984

K bodu 5.3.

Výročná správa družstva za rok 2014

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DRUŽSTVE

Obchodné meno účtovnej jednotky : Správcovské bytové družstvo IV Košice

Sídlo účtovnej jednotky : Levočská 3, 040 12 Košice

Deň zápisu : 16.2.1972

Hlavné činnosti družstva:

- sprostredkovanie prípravy výstavby a výstavby
- správa bytov
- predaj bytov a nebytových priestorov
- prenájom nebytových priestorov
- nákup a predaj stavebného materiálu, bytových konštrukčných prvkov a zariadení
- nákup a predaj vodoinštaláčného a elektroinštaláčného materiálu
- prevádzkovanie retransmisie na základe rozhodnutia o registrácii retransmisie č. TKR/213/2002
- kopírovacie a rozmnožovacie služby
- reklamná a propagačná činnosť
- správa bytového alebo nebytového fondu
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností

Zoznam členov orgánov družstva

1. Štatutárny orgán :predstavenstvo

Ing. Ivan Jasečko – predseda predstavenstva
JUDr. Mária Lőrinczová – podpredseda predstavenstva
Ing. Miroslav Skácel, PhD. - člen
Ľudmila Jalčáková – člen
Bc. Iveta Hoľáková - člen
Bc. Miroslav Nagy – člen
Doc. RNDr. Peter Javorský , DrSc. – člen
JUDr. Vladislav Geletka – člen
Dušan Matuščák - člen

Prokúra : JUDr. Mária Lőrinczová – riaditeľ prokurista

- 2. Dozorný orgán:** kontrolná komisia
Ing. Peter Niezgodský – predseda komisie
Ing. Peter Farkaš
František Kővér
Vladislav Stankovič
Mária Peterčáková

2. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA ČINNOSTI DRUŽSTVA

Správcovské bytové družstvo vzniklo v roku 1972. Od začiatku založenia sa zaoberalo spravovaním bytov svojich členov a postupne odpredajom bytov do osobného vlastníctva, spravuje byty aj v osobnom vlastníctve. K 31.12.2014 Správcovské bytové družstvo IV Košice spravovalo 5 307 bytov, z toho 5 044 vo vlastníctve a 263 družstevných. Do počtu vlastníckych bytov je zahrnutých 28 bytov Amos Košice a 78 bytov SVB Čingovská 9, ktorým účtujeme mesačný paušál za poskytnuté služby a zároveň vykonávame ročné vyúčtovanie.

Pre vlastníkov bytov zabezpečuje písomné hlasovania a ďalšie materiály potrebné ku konaniu schôdzí vlastníkov. Bytovým domom spravuje fond prevádzky a údržby, bankové účty, spravuje úvery na obnovu bytových domov a zabezpečuje ďalšie činnosti spojené s prevádzkou a údržbou bytov. V roku 2009 zaviedlo do užívania nový softvér od spoločnosti ANASOFT APR spol. s r.o. Bratislava a to IS DOMUS, IS FINUS a mzdy, ktorý podstatne uľahčil sledovanie hospodárenia bytových domov a správcovského bytového družstva.

V roku 2014 družstvo dosiahlo kladný výsledok hospodárenia, plnilo si svoje záväzky voči všetkým štátnym inštitúciám a poisťovniam i svojim obchodným partnerom a zamestnancom. Úlohy- objednávky voči bytovým domom sme sa snažili plniť v čo najkratšom časovom termíne.

Aj v ďalšom období bude správcovské bytové družstvo zabezpečovať hlavne správu bytových domov. Aj rok 2015 má v pláne ukončiť s kladným hospodárskym výsledkom a investovať do obnovy výpočtovej techniky družstva.

3. ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA DRUŽSTVA A ZAMESTNANOSŤ

Stav a štruktúru pracovníkov k 31.12.2014 a 31.12.2013 vyjadruje nasledovná tabuľka :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	34	31
počet vedúcich zamestnancov	4	4

4. DODÁVATELIA A ODBERATELIA

Hlavnými odberateľmi Správcovského bytového družstva sú vlastníci bytových domov a členovia družstva, ktorým družstvo spravuje byty.

Ako odberatelia vystupujú aj spoločnosti, ktorým bytové družstvo prenajíma svoje nebytové priestory a to : Izol-centrum, ELS, s.r.o., Izolácie s.r.o., APIL s.r.o., Amberg Engineering Slovakia s.r.o., Bertovič Ladislav , IDEEX, s.r.o., SYTELI, s r.o., VAMEX, a.s., BURČÁK s.r.o. a ďalší.

Do skupiny významných dodávateľov patria spoločnosti Slovak telekom, Slovenská pošta a.s., ANASOFT ART spol. s r.o., Tepelné hospodárstvo s.r.o., Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Východoslovenská energetika, a.s. a ďalšie. Do skupiny dodávateľov s najväčším objemom prác a dodávok pre klientske centrum v r. 2014 patrili: Okenné centrum s r.o., Izol-centrum , Skanska SK, a.s. ELS s.r.o., JGV Trade s.r.o.

Pre bytové domy sú to dodávatelia, ktorí sa podieľajú na obnove bytových domov, a to spoločnosti, ktoré si vyberú vlastníci bytových domov vo výberových konaniach.

5. INÉ DOLEŽITÉ INFORMÁCIE

Správcovské bytové družstvo nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Správcovské bytové družstvo nemá spoločníkov, ani akcionárov a nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

Družstvo neúčtovalo o nadobudnutí vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov alebo akcií.

6. EKONOMICKÉ A FINANČNÉ UKAZOVATELE

6.1 Štruktúra majetku

Majetok družstva k 31.12.2014 dosiahol výšku 25 577 153 € a člení sa na nasledovné položky (v €):

– Neobežný majetok	2 209 487
– Obežný majetok	23 346 582
– Časové rozlíšenie aktívne:	21 084

NEOBEŽNÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

v €

Ukazovateľ	Počiatočný stav k 1.1.2014	Prírastok	Úbytok	Konečný stav k 31.12.2014
Obstarávacia cena				
Softvér	42 288	384	0	42 672
Obstarávaný DNM	0	384	384	0
Pozemky	6 492	0	527	5 965
Stavby	2 657 566	62 080	217 255	2 502 391
Samost.hnut.veci a súbory	212 031	11 039	7 804	215 266
Obstarávaný DHM	980	73 595	74 575	0
Celkom	2 919 357	147 482	300 545	2 766 294
Oprávky k softvéru	40 587	768	0	41 355
Oprávky k stavbám	298 007	18 479	0	316 486
Oprávky k samost.hnut.vec.a súb.	202 471	4 300	7 804	198 967
Oprávky celkom	541 065	23 547	7 804	556 808
Zostatková účtovná hodnota	2 378 292	123 935	292 741	2 209 486

FINANČNÝ MAJETOK

Nižšie uvedený majetok zahŕňa aj majetok bytových domov. Položka bežné bankové účty je uvedená spolu s finančnými prostriedkami bytových domov. V banke sú tieto peniaze vedené oddelene na samostatných účtoch bytových domov.

v €

Druh finančného majetku	Stav k 31.12.2014
Pokladnica	5 633
Ceniny	5 145
Peniaze spolu	10 778
Bežné bankové účty	5 542 592
Celkom finančný majetok	5 553 370

6.2 Štruktúra kapitálu

Kapitál družstva k 31.12.2014 vo výške 25 577 153 € sa člení na vlastný kapitál, cudzí kapitál a časové rozlíšenie. Vlastný kapitál je vlastné imanie, cudzí kapitál predstavujú cudzie zdroje, teda záväzky a rezervy:

- Vlastné imanie	2 215 967 €
- Záväzky	23 331 722 €
- Časové rozlíšenie	29 464 €

v €

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt.obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účt.obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	40 107	0	0	0	40 107
Ostatné kapitálové fondy	2 340 932	49 211	245 242	0	2 144 901
Nedeliteľný fond	29 875	0	0	0	29 875
Výsledok hospodárenia bežného účt. obdobia	1 637	0	553	0	1 084

Družstvo nemá informácie o významných rizikách a neistotách ktorým by bolo vystavené.

Činnosť družstva je riadená tak, aby boli rešpektované zákony na ochranu životného prostredia, najmä Vyhláška č.284/2001 Z. z. o odpadoch, Vyhláška MŽP SR č. 408/2003 Z. z. o monitorovaní emisií a kvality ovzdušia a Vodný zákon NR SR č.364/2004 Z. z.

7. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Predstavenstvo navrhuje Zhromaždeniu delegátov schváliť rozdelenie zisku za rok 2014 v celkovej výške 1 083,77 € nasledovne:

	v €
Čistý zisk	1 083,77
1 prídel do sociálneho fondu	600,-
2 prídel do mimoriadneho fondu opráv družstva	483,77

8. MAJETOK A ZÁVÄZKY

Stav majetku a záväzkov za rok 2014 v porovnaní s rokom 2013 vyjadruje nasledovná tabuľka:

v €

Položka	31.12.2014	31.12.2013	Rozdiel 2014-2013	2014/2013 v %
MAJETOK SPOLU	25 577 153	24 044 538	1 532 615	106,37
Neobežný majetok	2 209 487	2 378 292	-168 805	92,90
Dlhodobý nehmotný majetok	1 317	1 701	-384	77,43
Dlhodobý hmotný majetok	2 208 170	2 376 591	-168 421	92,91
Obežný majetok	23 346 582	21 645 002	1 701 580	107,86
Zásoby	55 677	54 626	1 051	101,92
Dlhodobé pohľadávky	12 905 279	11 500 923	1 404 356	112,21
Krátkodobé pohľadávky	4 832 256	4 923 292	-91 036	98,15
Finančné účty	5 553 370	5 166 161	387 209	107,50
Časové rozlíšenie	21 084	21 244	-160	99,25
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOLU	25 577 153	24 044 538	1 532 615	106,37
Vlastné imanie	2 215 967	2 412 550	-196 583	91,85
Základné imanie	40 107	40 107	0	100,00
Kapitálové fondy	2 144 901	2 340 931	-196 030	91,63
Fondy zo zisku	29 875	29 875	0	100,00
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	1 084	1 637	-553	66,22
Záväzky	23 331 722	21 602 234	1 729 488	108,01
Zákonné rezervy	9 679	19 985	-10 306	48,43
Dlhodobé záväzky	3 361 529	2 984 248	377 281	112,64
Krátkodobé záväzky	7 091 474	6 838 576	252 898	103,70
Bankové úvery a výpomoci (bytové domy)	12 869 040	11 759 425	1 109 615	109,44
Časové rozlíšenie	29 464	29 754	-290	99,03

9. VÝNOSY A NÁKLADY

Výnosy a náklady dosiahnuté v roku 2014 oproti r. 2013 podľa položiek výkazu ziskov a strát, ktorý je súčasťou účtovnej závierky r. 2014 sú uvedené v tabuľke:

v €

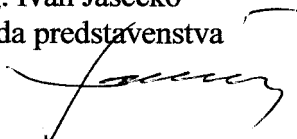
Text	31.12.2014	31.12.2013	Rozdiel 2014-2013	2014/2013 v %
Tržby z predaja služieb	680 946	721 790	-40 844	94,34
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	0	124 080	-124 080	0,00
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	100 364	133 261	-32 897	75,31
Spotreba materiálu , energie a ostatných neskladovateľných dodávok	81 170	107 907	-26 737	75,22
Služby	69 667	118 407	-48 740	58,84
Osobné náklady	574 597	586 194	-11 597	98,02
Dane a poplatky	21 760	22 304	-544	97,56
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	17 592	16 541	1 051	106,35
Opravné položky k pohrádkam	-7 553	1 961	-9514	-385,16
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	18 368	114 956	-96 588	15,98
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	5 709	10 861	-5 152	52,56
Ostatné výnosové úroky	154	160	-6	96,25
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	13 362	617	12 745	2165,64
Ostatné náklady na finančnú činnosť	14 474	5 534	8 940	261,55
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-958	-4 756	3 798	20,14
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	4 751	6 104	-1 353	77,83
Daň z príjmov spolu, z toho	3 667	4 467	-800	82,09
Daň z príjmov splatná	2 909	30	2 879	9696,67
Daň z príjmov odložená	758	4 437	-3 679	17,08
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 084	1 637	-553	66,22

10. UKAZOVATELE PEŇAŽNÝCH TOKOV

Ukazovateľ	Bežné obdobie	Minulé obdobie
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-1 047 677	-2 356 326
Čisté peňažné toky v investičnej činnosti	-72 999	-2 485
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	1 507 886	879 149
Čisté zvýšenie alebo zníženie peňažných prostriedkov	387 210	-1 479 662
Stav peňažných prostr.na začiatku účt. obdobia	5 166 160	6 645 822
Zostatok peňažných prostr. na konci účt. obdobia, upravený o kurzové rozdiely	5 553 370	5 166 160

Košice 6.5.2015

Ing. Ivan Jasečko
predseda predstavenstva



JUDr. Mária Lőrinczová
podpredseda predstavenstva

