

Výročná správa družstva za rok 2015

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 Lórinčová – 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 Lórinčová – riaditeľ prokurista

2. Dozorný orgán: kontrolná komisia
Ing. Peter Niezgodsky – predseda komisie
Ing. Peter Farkaš
Prof. RNDr. Nadežda Številová DrSc
Mária Peterčáková

2. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA ČINNOSTI DRUŽSTVA

Správčovské bytové družstvo vzniklo v roku 1972 ako Bytové družstvo. Od začiatku založenia sa zaoberalo spravovaním bytov svojich členov a postupne odpredajom bytov do osobného vlastníctva, t. j. spravuje hlavne byty v osobnom vlastníctve. K 31.12.2015 Správčovské bytové družstvo IV Košice spravovalo 5 308 bytov, z toho 5 068 vo vlastníctve a 240 družstevných. Do počtu vlastníckych bytov je zahrnutých 28 bytov SVB Amos Košice ako aj 78 bytov a 1 spoločný priestor SVB Čingovská 9, Košice .

Družstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov správu bytov, údržbu a opravy bytového a nebytového fondu , zvoláva domové schôdze a organizuje tiež písomné hlasovania a pripravuje materiály potrebné ku konaniu schôdzí vlastníkov. Bytovým domom spravuje fond prevádzky, údržby a opráv, bankové účty, vybavuje a 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 správčovského bytového družstva.

V roku 2015 družstvo investovalo značné prostriedky z vlastných zdrojov do nákupu výkonnejšej výpočtovej techniky pre zamestnancov, ako aj do opráv a údržby vlastných nehnuteľností , pričom dosiahlo kladný výsledok hospodárenia. Počas celého roka uhrádzalo družstvo v termíne splatnosti záväzky voči všetkým štátnym inštitúciám a poisťovniam i svojim obchodným partnerom a zamestnancom. Požiadavky bytových domov sa snažil technický úsek splniť v čo najkratšom termíne.

V r. 2014 otvorilo družstvo klientské centrum, pretože doterajší spôsob vybavovania klientov považovalo za nepostačujúci.

Zriadenie klientskeho centra prinieslo pre naše družstvo jednoznačne pozitívne ohlasy zo strany klientov. Keďže , klienti sú vybavovaní priebežne a nielen počas stránkových hodín , neevidujeme u klientov dlhšie čakania na vybavenie a tiež pracovníci nie sú nadmerne zaťažení jednorázovo veľkým množstvom klientov.

Spokojnosť klientely sa prejavuje aj pozitívnymi vyjadreniami na adresu družstva a v priebehu roka 2015 sme získali do správy dva bytové domy na sídl. Nad Jazerom a jeden bytový dom na sídlisku Sever.

Do budúcnosti družstvo dá do pozornosti ešte viac svoje služby vlastníkom bytov a NP aj na iných sídliskách , kde doteraz byty nespravujeme.

Aj v ďalšom období bude správcovské bytové družstvo pokračovať vo svojej činnosti, hlavne v správe bytových domov a podnikateľských aktivitách. V roku 2016 si družstvo vytýčilo za cieľ získavanie nových bytových domov do správy, bude pokračovať vo významnej obnove bytových domov a potrebuje vyčleniť finančné prostriedky na ďalšiu opravu a údržbu vlastných nehnuteľností. Plánuje ukončiť rok 2016 s kladným hospodárskym výsledkom.

3. ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA DRUŽSTVA A ZAMESTNANOSŤ

Stav a štruktúra pracovníkov k 31.12.2015 a 31.12.2014 vyjadruje nasledovná tabuľka :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	31	34
z toho počet vedúcich zamestnancov	3	4

4. DODÁVATELIA A ODBERATELIA

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

Ako odberatelia vystupujú aj podnikatelia a spoločnosti, ktorým bytové družstvo prenajíma svoje nebytové priestory. Medzi najvýznamnejších patria : ELS, s.r.o., Izolácie s.r.o., APIL s.r.o., Pilecká Darina, Bertovič Ladislav, Izolcentrum, DIVERSIS,s.r.o., IDEEX, s.r.o. VAMEX, a.s., Burčák s.r.o., JUDr. Sásfai a spol. a ďalší.

Do skupiny významných dodávateľov patria spoločnosti: Slovak Telekom a.s. Slovenská pošta a.s., ANASOFT ART spol. s r.o., Tepelné hospodárstvo s.r.o., Tepláreň Košice, a.s. Východoslovenská vodárenská spoločnosť,a.s.,Východoslovenská energetika, a.s. , HUMIN s.r.o. Certa K s.r.o. a ďalší.

O výbere dodávateľov komplexnej obnovy bytových domov rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovaním.

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 nevykonávalo účtovanie o nadobudnutí vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov alebo akcií.

6. EKONOMICKÉ A FINANČNÉ UKAZOVATELE

6.1 Štruktúra majetku

Majetok družstva k 31.12.2015 dosiahol výšku 27 252 662 € a skladá sa z nasledovných položiek (v €):

– Neobežný majetok	2 061 262
– Obežný majetok	25 170 429
– Časové rozlíšenie	20 971

NEOBEŽNÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (v €)

Ukazovateľ	Počiatkový stav	Prírastok	Úbytok	Konečný stav
Obstarávacia cena				
Softvér	42 672	0	1 726	40 946
Obstaraný dlhodob. nehmot. maj.	0	1 584	1 584	0
Pozemky	5 966	840	1 606	5 200
Stavby	2 502 391	0	129 579	2 372 812
Samost. hnut. veci a súbory	215 266	14 000	20 336	208 930
Obstaraný dlhod. hmot. maj.	0	14 000	14 000	0
Celkom	2 766 295	30 424	168 831	2 627 888
Oprávky k softvéru	41 355	677	1 726	40 306
Oprávky k stavbám	316 486	15 516	0	332 002
Oprávky k samost. hnut. vec. a súb.	198 967	15 687	20 336	194 318
Oprávky celkom	556 808	31 880	22 062	566 626
Zostatková účtovná hodnota	2 209 487	-1 456	146 769	2 061 262

FINANČNÝ MAJETOK

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

v €

Druh finančného majetku	Stav k 31.12.2015
Pokladnica	5 129
Ceniny	2 611
Peniaze spolu	7 740
Bežné bankové účty	5 174 184

6.2 Štruktúra kapitálu

Kapitál družstva k 31.12.2015 vo výške 27 252 662 € 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	2 075 873 €
- Záväzky	25 140 377 €
- Časové rozlíšenie	36 412 €

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt.obdobia a	Prírastky b	Úbytky c	Presuny d	Stav na konci účt.obdobia e
Základné imanie	40 107	0	0	0	40 107
Ostatné kapitálové fondy	2 144 901	26 414	166 200	0	2 005 115
Nedeliteľný fond	29 875	0	0	0	29 875
Výsledok hospodárenia bežného účt. obdobia	1 084	0	308	0	776

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 dosiahnutý za rok 2015 v celkovej výške 776,44 € nasledovne:

Čistý zisk	776,44	v €
1 prídel do sociálneho fondu	500,-	
2 prídel do mimoriadneho fondu opráv družstva	276,44	

Stav majetku a záväzkov ku koncu roka 2015 v porovnaní s koncom roka 2014 vyjadruje nasledovná tabuľka (v €):

Položka	31.12.2015	31.12.2014	Rozdiel 2015-2014	2015/2014 v%
MAJETOK SPOLU	27 252 662	25 577 153	1 675 509	106,55
Neobežný majetok	2 061 262	2 209 487	-148 225	93,29
Dlhodobý nehmotný majetok	640	1 317	-677	48,60
Dlhodobý hmotný majetok	2 060 622	2 208 170	-147 548	93,32
Obežný majetok	25 170 429	23 346 582	1 823 847	107,81
Zásoby	46 567	55 677	-9 110	83,64
Dlhodobé pohľadávky	14 801 386	12 905 279	1 896 107	114,69
Krátkodobé pohľadávky	5 140 552	4 832 256	308 296	106,38
Finančné účty	5 181 924	5 553 370	-371 446	93,31
Časové rozlíšenie	20 971	21 084	-113	99,46
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	27 252 662	25 577 153	1 675 509	106,55
Vlastné imanie	2 075 873	2 215 967	-140 094	93,68
Základné imanie	40 107	40 107	0	100,00
Kapitálové fondy	2 005 115	2 144 901	-139 786	93,48
Fondy zo zisku	29 875	29 875	0	100,00
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	776	1 084	-308	71,59
Záväzky	25 140 377	23 331 722	1 808 655	107,75
Zákonné rezervy	9 565	9 679	-114	98,82
Dlhodobé záväzky	3 461 134	3 361 529	99 605	102,96
Krátkodobé záväzky	7 023 547	7 091 474	-67 927	99,04
Bankové úvery a výpomoci (bytové domy)	14 646 131	12 869 040	1 777 091	113,81
Časové rozlíšenie	36 412	29 464	6 948	123,58

Výnosy a náklady dosiahnuté v roku 2015 oproti r. 2014 podľa položiek výkazu ziskov a strát, ktorý je súčasťou účtovnej závierky r. 2015 sú uvedené v tabuľke (v €):

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	17 880	17 592	288	101,64
Zostat.cena predaného dlhodob majetku a predaného mater.	840	0	840	0,00
Opravné položky k pohľadávkam	0	-7 553	7553	0,00
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	15 926	18 368	-2 442	86,71
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	2 183	5 709	-3 526	38,24
Ostatné výnosové úroky	138	154	-16	89,61
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	1	13 362	-13 361	0,01
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 746	14 474	-12 728	12,06
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 607	-958	-649	167,75
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	576	4 751	-4 175	12,12
Daň z príjmov spolu, z toho	-200	3 667	-3 867	-5,45
Daň z príjmov splatná	2 906	2 909	-3	99,90
Daň z príjmov odložená	-3 106	758	-3 864	-409,76
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	776	1 084	-308	71,59

Košice, 30.6.2016

Ing. Ivan Jasečko
predseda predstavenstva

JUDr. Mária Lőrinczová
podpredseda predstavenstva