

# Výročná správa

## Bytového družstva Petržalka za rok 2016

### ÚDAJE O DRUŽSTVE

Obchodné meno:	<b>Bytové družstvo Petržalka</b>
IČO	: 00169 765
Sídlo	: Budatínska 1, 851 05 Bratislava 5
Právna forma	: družstvo

### Vznik účtovnej jednotky

Bytové družstvo Petržalka (ďalej len družstvo) vzniklo rozhodnutím Obvodného národného výboru Bratislava č. j. 164 zo dňa 22.10.1963. Do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I. bolo zapísané v oddiele Dr, vložka č. 28/B.

Družstvo prešlo transformáciou podľa zákona č. 42/1992 Zb. a jeho právne pomery boli zosúladené so zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov schválením stanov dňa 5.9.1992. Zmena stanov bola schválená Zhromaždením delegátov BD Petržalka (ďalej len ZD) dňa 24.2.2001, 19.5.2001, 29.3.2003, 20.3.2004, 31.3.2007, 14.4. 2012 a 28.3.2015.

Družstvo je dobrovoľným spoločenstvom neuzavretého počtu členov, ktorí sa združili na základe spoločného záujmu, aby si spoločnou činnosťou, vzájomnou pomocou a spoločnými prostriedkami zabezpečili uspokojovanie svojich bytových a s nimi súvisiacich potrieb.

### Predmet činnosti

Podľa zápisov v obchodnom registri je predmetom činnosti družstva predovšetkým zabezpečovanie správy a prevádzky bytových domov a domov s nebytovými priestormi vo vlastníctve družstva alebo jeho členov.

## Hlavnou hospodárskou činnosťou družstva v roku 2016 bolo:

- výkon správy a prevádzky bytových domov
- prenájom nebytových priestorov
- zabezpečenie plnenia činností, služieb a dodávok spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a ich príslušenstva vo vlastníctve družstva alebo jeho členov

Družstvo malo k 31.12.2016 celkom 15 285 členov. Členovia družstva sú vlastníci alebo nájomcovia bytov a garáží v 281 bytových domoch, ktorých súčasťou je 224 nebytových priestorov vstavanej občianskej vybavenosti (ďalej VOV), pre ktoré družstvo zabezpečuje výkon správy týchto priestorov.

K 31.12.2016 malo družstvo v správe celkom 281 bytových domov s 19 215 bytmi. Počet spravovaných garáží v bytových domoch a v PTV k 31. 12. 2016 bolo 303.

## **RIADENIE DRUŽSTVA**

Riadenie družstva v priebehu roka 2016 zabezpečovali tieto **orgány družstva**:

### **Zhromaždenie delegátov**

K 31.12.2016 malo zvoleného delegáta alebo náhradníka delegáta 310 samospráv.

### **Predstavenstvo družstva**

V priebehu roka od 1.1.2016 do 31.12.2016 pracovalo v nezmenenom zložení:

<b>Funkcia</b>	<b>Meno a priezvisko</b>	<b>Garant pre oblasť</b>
<b>predseda</b>	<b>Ing. Vladimír Kesegh</b>	
<b>podpredseda</b>	<b>Ing. Oľga Dzurková</b>	<b>pre oblasť členských vzťahov, právnu a ekonomiku</b>
člen	<b>Ing. Jozef Fabian, CSc.</b>	<b>pre oblasť správy domov</b>
člen	<b>Ing. Peter Graňák</b>	<b>pre oblasť správy domov a ekonomiku</b>
člen	<b>Ing. Vladimír Karel</b>	<b>pre oblasť nebytových priestorov</b>
člen	<b>Ing. Pavel Obenau</b>	<b>pre oblasť správy domov</b>

## Kontrolná komisia družstva

V priebehu roka od 1.1.2016 do 31.12.2016 pracovala v nezmenenom zložení:

<b>Funkcia</b>	<b>Meno a priezvisko</b>
<b>predseda</b>	<b>JUDr. Alexandra Korbeľová</b>
<b>podpredseda</b>	<b>Ing. Viliam Nagy, PhD.</b>
<b>člen</b>	<b>Ing. Ľubomír Hrbáň</b>
<b>člen</b>	<b>Ing. Martin Kaláb</b>
<b>člen</b>	<b>JUDr. Igor Kovačik</b>

Prístup k údajom v informačnom systéme je autorizovaný v zmysle pracovných zaradení jednotlivých zamestnancov. Títo majú možnosť prehliadať a meniť len údaje súvisiace s im pridelenou a nimi spracúvanou agendou.

Tok dát v systéme je automatický, bez potreby vstupu obsluhy. Výnimku tvoria dáta, kde dynamika pôvodov, formátov, príp. spôsobu spracovania nedovoľuje úplnú automatizáciu ich toku (napr. vyhotovenie vyúčtovaní za plnenia súvisiace s užívaním priestorov). Preberanie dát jednotlivými agendami prebieha na základe preddefinovaných, analýzou určených algoritmov. Vnútorňa kontrola je zabezpečená porovnaním relevantných dátových množín v súvisiacich agendách.

## ZÁKLADNÉ EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

Družstvo účtuje v sústave podvojného účtovníctva v súlade s ustanoveniami zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a v súlade s Opatrením MF SR č. 23054/2002-92 zo 16. decembra 2002, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania rámcovej účtovej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov.

V účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2016 je vykázaný majetok družstva, vlastné imanie a záväzky družstva oddelene od majetku a záväzkov spravovaných bytových domov vlastníkov, t. j. členov a nečlenov družstva v zmysle ustanovení zákona číslo 182/2003 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a v súlade s ustanoveniami zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Údaje prezentované v účtovnej závierke o majetku družstva, vlastného imania a záväzkoch družstva, o dosiahnutých výnosoch družstva (t.j. tržbách za prenájom nebytových priestorov a s tým súvisiace poskytované služby pre nájomcov nebytových priestorov, za výkon správy, ostatných výnosov z hospodárskej činnosti a výnosov z finančnej činnosti) a o vynaložených nákladoch družstva na dosiahnutie výnosov sú vykázané v súlade so zákonom o účtovníctve. Účtovná závierka družstva zostavená k 31.12.2016 obsahuje súvahu, výkaz ziskov a strát a poznámky.

V analýze hospodárenia Bytového družstva Petržalka za účtovné obdobie roka 2016, ktoré je zároveň aj zdaňovacím obdobím, sú používané pojmy a výrazy, ktoré charakterizujú hospodárenie a hospodársku činnosť družstva a vychádzajú z platných právnych predpisov a definícií jednotlivých pojmov. Pojmy sú jasne definované v jednotlivých príslušných vnútorných družstevných predpisoch a v tomto duchu sú aj uplatňované. V oblasti použitia pojmov pre účely správneho vykázania dane z príjmov právnickej osoby sa vychádzalo z § 12 a nasledujúcich zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Pri zisťovaní základu dane z príjmov sa postupovalo podľa § 17 až 29 zákona o dani z príjmov aj pri službách, ktoré boli zo strany družstva poskytované z titulu výkonu správcovskej činnosti.

K termínu 31.12.2016 malo družstvo 76 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere. Podľa organizačnej štruktúry má družstvo 3 úseky: úsek vnútornej správy – 14 zamestnancov, úsek ekonomický – 27 zamestnancov, úsek technický – 28 zamestnancov a 7 zamestnancov priamo riadených predsedom družstva.

Účtovnú závierku k 31. 12. 2016 overovala štatutárna audítorka SKAU Ing. Janka Tuschlová, licencia SKAU č.497. Audítorka vydala Správu nezávislého audítora o overení účtovnej závierky za rok 2016 dňa 02.02.2017, ktorá je určená členom a štatutárnemu orgánu družstva, v ktorej vyjadrila tento názor:

**„Podľa môjho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie družstva Bytové družstvo Petržalka k 31. decembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k danému dátumu podľa zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).“**

## **Analýza hospodárenia a finančnej situácie za rok 2016**

**V roku 2016 družstvo dosiahlo výnosy celkom zo všetkých svojich činností vo výške 3 621 431,87 €.**

**Tržby z predaja služieb - čistý obrat** dosiahlo družstvo v bežnom roku 2016 vo výške 3 083 494 €, čo je 85,2 % z celkových výnosov.

V účtovnom období roka 2016 družstvo zabezpečovalo výkon správy pre 19 215 bytov, z ktorých bolo k 31.12.2016 vo vlastníctve družstva už len 203 bytov. Počet spravovaných garáží bol k 31. 12. 2016 v počte 303, z toho 21 garáží vo vlastníctve družstva. **Z činnosti výkonu správy**, ktorá patrí medzi najnáročnejšie čo do rozsahu požiadaviek na výkon aparátu družstva, boli dosiahnuté výnosy (z poplatkov za výkon správy) vo výške 1 568 020 € a predstavujú z celkových výnosov 43,3 %.

Na dosiahnutí výnosov sa v roku 2016 významne podieľali aj **výnosy z prenájmu**, predovšetkým prenajímanie nebytových priestorov (NP-VOV), ktorých je družstvo vlastníkom a eviduje ich vo svojom majetku. Výnosy z prenájmu činili celkom sumu 1 190 291 €, čo z celkových výnosov predstavuje 32,9 %. Výnos z prenájmu v porovnaní s rokom 2015 je vyšší o 17 824 €.

S prenájomom nebytových priestorov súvisí aj zabezpečovanie a poskytovanie **vedľajších služieb k nájomnému**, t.j. energií – teplo, voda, elektrická energia, odvoz odpadu, stočné. Dodané energie a ďalšie poskytované služby pre prenajímané nehnuteľnosti podliehajú vyúčtovaniu vo výške ceny ich obstarania, ktoré sú však

známe až v druhom štvrtroku nasledujúceho roka. Tržby za poskytovanie vedľajších služieb k nájomnému boli vykázané za rok 2016 vo výške 325 182 € a z celkových výnosov tvoria 9,0 %. Tieto tržby pozostávajú z predpokladaných dodávok na základe mesačných predpisov nájomcom priestorov, odborného odhadu a vyúčtovania skutočných dodávok vedľajších služieb k nájomnému za predošlé obdobie (energie).

V hodnotenom účtovnom období výsledok hospodárenia družstva významne ovplyvňujú aj **ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**, ktoré boli dosiahnuté vo výške 430 823 € a predstavujú až 11,9 % z celkových výnosov. Jedná sa najmä o zmluvne dohodnuté a zúčtované úroky z omeškania, výnosy z odpísaných a predaných pohľadávok a výnosy z poplatkov vyberaných v súlade so schváleným sadzovníkom poskytovania služieb družstvom.

Na dosiahnutí ostatných výnosov z hospodárskej činnosti sa podieľajú:

Vyúčtované zmluvne dohodnuté úroky za omeškané úhrady pohľadávok družstva voči NP-VOV a vyúčtované trovy súdneho konania dosiahli výšku 17 545 €.

Poplatky podľa sadzovníka poplatkov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov považovaných za služby vykonávané družstvom nad rámec poplatkov za výkon správy boli zúčtované vo výške 26 581 €.

V priebehu 4. štvrtroku 2016 boli zrealizované 4 dražby pohľadávok viažucich sa k bytom po neplatičoch – nájomcoch. Výnos z odpísaných pohľadávok v dôsledku ich predaja dražbou (účet 646 200-Výnosy z odpísaných pohľadávok-dražba) bol dosiahnutý vo výške 386 696 €. Po odpočítaní nákladov spojených s výkonom dražby a odpisu neuhradenej pohľadávky predstavuje čistý výnos z dražieb pohľadávok výšku 339 646 €.

**Finančné výnosy** dosiahli výšku 107 115 €, čo je 2,9 % z celkových výnosov.

V priebehu roka 2016 družstvo ukladalo vlastné, t. j. dočasne voľné peňažné prostriedky družstva na termínovaný vkladový účet v Tatra banke, a.s., čím boli získané kreditné úroky vo výške 82 615 €. (Tieto úroky boli zdanené daňou z príjmov zrazenou v peňažnom ústave sadzbou 19% vo výške 15 697 € . Bankové poplatky vynaložené na vedenie termínovaného vkladu boli peňažným ústavom vyúčtované vo výške 10 675 €.)

Z poskytnutých finančných výpomocí pre členov družstva, ktoré vo všetkých prípadoch schválilo predstavenstvo družstva za účelom preklenutia finančnej tiesne bytových domov, boli dosiahnuté príspevky členov vo výške 24 500 €. V porovnaní s predchádzajúcim rokom príspevky z finančných výpomocí poklesli o 9 522 €.

**Na dosiahnutie celkových výnosov boli vynaložené celkové náklady po zdanení vo výške 3 619 196,82 €.**

Na **výrobnú spotrebu** (materiálové náklady, energie a dodávateľské služby), boli vynaložené náklady vo výške 1 181 452 €, čo tvorí 32,6 % z celkových nákladov. Tieto náklady vzrástli oproti roku 2015 o 48 980 €.

Na **spotrebu materiálu a energie** bolo potrebné vynaložiť náklady vo výške 572 305 € a na **dodávateľské služby** 609 147 €. Náklady na energie sa zvýšili oproti roku 2015 o 30 608 €, z toho náklady spotrebu tepla a tepla na TÚV za nebytové priestory – VOV o 29 563 €. Náklady na obstaranie dodávateľských služieb sa v roku 2016 zvýšili o 3,0 % v porovnaní s rokom 2015. Na túto skutočnosť má vplyv predovšetkým zvýšený príspevok do Fondu prevádzky, údržby a opráv bytovým domom za nebytové priestory - VOV, ktorý sa zvýšil z 369 703 € v roku 2015

na výšku 382 328 € v roku 2016, t. j. medziročne o 3,3 %, čo predstavuje sumu 12 625 €.

Na **osobné náklady** boli vynaložené prostriedky vo výške 1 988 385 €, čo tvorí z celkových nákladov 54,9 % a sú v porovnaní s predchádzajúcim účtovným obdobím nižšie o 32 611 €. Na poklese osobných nákladov sa výrazne podieľa nižší stav priemerného prepočítaného stavu pracovníkov o 6 osôb oproti minulému obdobiu.

Na **mzdové náklady** zamestnancov družstva boli vyplatené prostriedky vo výške 1 166 815 €.

Na **odmeny** členom orgánov družstva, stratu času delegátom na zhromaždení delegátov družstva a členom orgánov družstva boli vyplatené prostriedky vo výške 291 591 € (z týchto osobných nákladov tvorili najväčšiu položku vo výške 231 691 € odmeny predsedom a členom výborov samospráv).

Na **záonné sociálne a zdravotné poistenie** boli vynaložené náklady v roku 2016 vo výške 455 306 € (z toho záonné sociálne poistenie k odmenám predsedov a členov výborov samospráv tvorilo výšku 69 424 €).

Na **záonné sociálne náklady**, ktoré je zamestnávateľ povinný poskytovať zamestnancom zo svojich nákladov podľa príslušných zákonov (príspevok na stravu, tvorba sociálneho fondu, odchodné do dôchodku, dočasná práceneschopnosť zamestnanca prvých 10 dní) boli vynaložené náklady vo výške 74 674 €.

Na **dane a poplatky** účtované do nákladov boli vynaložené prostriedky celkom vo výške 92 470 €, z toho: daň z motorových vozidiel vo výške 76 €, daň z nehnuteľností vo výške 75 581 €, miestny poplatok za komunálny odpad vo výške 5 226 € a správne, súdne poplatky a kolky vo výške 11 587 €. Celkovo sa dane a poplatky podieľajú na nákladoch družstva 2,6 %.

**Odpisy dlhodobého hmotného majetku** boli v roku 2016 vo výške 175 206 € a tvoria 4,9 % z celkových nákladov. Účtovné odpisy dlhodobého majetku sa v plnom rozsahu týkajú dlhodobého hmotného majetku, t. j. budov a hnutelných vecí. Sadzby odpisovania dlhodobého hmotného majetku sú stanovené pri rešpektovaní použiteľnej doby využívania tohto majetku a v priebehu roka 2016 neboli upravované.

**Ostatné náklady na hospodársku činnosť** vo výške 147 183 € tvoria z celkových nákladov 4,1 %. Na týchto nákladoch sa významne podieľajú najmä:

**Neuplatnená daň z pridanej hodnoty** vo výške 51 885 €, o ktorej je družstvo povinné účtovať z dôvodu dosahovania príjmov oslobodených od dane z pridanej hodnoty (nájomné) za prenajaté nebytové priestory bez DPH a následnej povinnosti úpravy odpočítania tejto dane len pomernou časťou – koeficientom.

**Odpis pohľadávok postúpených dražbou** vo výške 22 793 €

**Odpis pohľadávok** z dôvodu úmrtia, nemajetnosti, zániku podnikateľského subjektu – bývalého nájomcu nebytových priestorov jeho výmazom z obchodného registra bol zaúčtovaný v sume 100 004 €. Na tieto odpísané pohľadávky a iné pohľadávky, ktoré zanikli, boli už v minulých obdobiach zaúčtované opravné položky vo výške 85 725 €, takže mali negatívny vplyv na náklady roka 2016 len vo výške 14 279 €.

**Opravné položky k pohľadávkam** boli vytvorené v roku 2016 v sume 53 822 €.

Všetky rizikové pohľadávky po lehote splatnosti viac ako jeden rok evidované v celkovej výške 998 652 € sú zabezpečené pred premlčaním a sú vymáhané exekútorom alebo advokátskou kanceláriou. K týmto pohľadávkam sú v priebehu

rokov zaúčtované opravné položky vo výške 426 094 €, čo predstavuje 42,7 % z ich nominálnej hodnoty. Priemerná výška tvorby opravnej položky na nepremlčané pohľadávky v zmysle internej smernice družstva bola v bežnom roku 5 %.

Na **poistenie majetku a zodpovednosti za škodu** boli vynaložené náklady vo výške 4 254 €.

**Finančné náklady** vo výške 15 924 € vznikli výlučne zúčtovaním bankových poplatkov za vedenie účtov v bankách a termínovaných finančných operácií a podieľajú sa na nákladoch nevýznamne vo výške 0,4 %.

**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením bol dosiahnutý zisk vo výške 20 811,78 €.**

Výsledok hospodárenia pred zdanením bol pri spracovaní daňového priznania k dani z príjmov právnickej osoby za zdaňovacie obdobie 2016 upravený o položky zvyšujúce a znižujúce výsledok hospodárenia, následkom čoho bol dosiahnutý základ dane vo výške 26 107 €. Na vyčíslenú daň z príjmov v sadzbe 22 % bol započítaný kladný rozdiel medzi daňovou licenciou 2 880 € a daňou z predchádzajúcich období, ktorú bolo možné započítať v bežnom zdaňovacom období (suma 2 863,55 €). Daňová povinnosť za zdaňovacie obdobie 2016 je vo výške 2 880 €, t.j. určenej vo výške daňovej licencie podľa ročného obratu platiteľa dane z pridanej hodnoty.

Z prijatých kreditných úrokov bola zrazená daň z príjmov vo výške 15 697 €

**Daň z príjmov** za účtovné obdobie bola zaúčtovaná vo výške 18 577 € a predstavuje 0,5 % z celkových nákladov roku 2016 .

**Výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie kalendárneho roka 2016 je zisk vo výške 2 235,05 €.**

**Majetok družstva v netto hodnote**, t.j. v hodnote zníženej o oprávky k odpisovanému majetku a o opravné položky k pohľadávkam, bol k 31.12.2016 vykázaný vo výške 16 871 708 €.

**Neobežný majetok** vo výške 13 593 886 € tvorí k 31. 12. 2016 z celkového majetku 80,6 %.

**Dlhodobý nehmotný majetok** je plne odpísaný, bez zostatkovej hodnoty.

**Dlhodobý hmotný majetok** má zostatkovú hodnotu vo výške 13 207 222 €. Z tejto čiastky predstavujú stavby hodnotu 13 113 932 €. Neprevedené družstevné byty a garáže do osobného vlastníctva eviduje družstvo v účtovnej hodnote 1 092 221 € (t. j. v obstarávacej cene a zároveň aj v zostatkovej, pretože tento majetok sa neodpisuje), VOV vlastní družstvo v zostatkovej hodnote 11 503 511 €, ostatné stavby v zostatkovej hodnote 566 764 €. Zostatková cena samostatných hnutelných vecí a umeleckého diela predstavuje hodnotu 44 726 €.

V priebehu roku 2016 bola realizovaná modernizácia administratívnej budovy družstva a VOV v bytových domoch na Holíčskej 1-3, Krásnohorskej 1-3, Šustekovej 29-31, Vígláskej 11-13, Znievskej 9-11, Topoľčianskej 20-22 , Šustekovej 9,15, Blagoevovej 14 -16 a Jungmanovej 14 -16 navýšením ich obstarávacej ceny technickým zhodnotením.

**Dlhodobý finančný majetok**, ktorý predstavuje zostatok nesplatených poskytnutých finančných výpomocí pre členov spravovaných bytových domov činil

k 31.12.2016 sumu 386 664 €. Z tejto sumy sú výpomoci so zostatkovou splatnosťou viac ako jeden rok vo výške 189 733 €.

Finančná výpomoc bola v roku 2016 poskytnutá členom v piatich spravovaných bytových domoch vo výške 207 000 €. Celkom päť spravovaných bytových domov ukončilo v roku 2016 splácanie finančných výpomocí. Splatené výpomoci všetkými bytovými domami v priebehu roka 2016 boli v sume 204 462 €.

**Obežný majetok** družstva vo výške 3 256 461€ tvorí z celkového majetku 19,3 %. K 31. 12. 2016 družstvo eviduje len nevyhnutné zásoby kancelárskych potrieb pre zabezpečenie prevádzky vo výške 4 220 €. Celkové pohľadávky družstva v zníženej hodnote o zaúčtované opravné položky k 31. 12. 2016 boli evidované vo výške 1 289 301 €. BD Petržalka vlastnilo k 31. 12. 2016 peňažné prostriedky na bankových účtoch a v pokladnici v sume 1 962 940 €.

**Časové rozlíšenie aktív** – náklady budúcich období a príjmy budúcich období boli vykázané vo výške 21 361 €, čo je 0,1 %.

**Majetok družstva je krytý vlastným imaním** (vlastnými zdrojmi) vo výške 16 021 478 € a **cudzími zdrojmi** vo výške 850 230 €, z toho záväzkami vo výške 800 387 € a časovým rozlíšením pasív (výnosy budúcich období) vo výške 49 843 €. Majetok je krytý takmer výlučne vlastnými zdrojmi, t.j. vo výške 95,0 %.

**Základné imanie** družstva k 31.12.2016 predstavuje výšku celkom 1 125 739 €. Základné imanie družstva pozostáva zo základného imania zapisovaného do obchodného registra a základného imania, ktoré sa nezapisuje do obchodného registra.

**Zapisované základné imanie** do obchodného registra je nezmenené od vzniku družstva a predstavuje výšku 1 660 €.

**Nezapisované základné imanie** do obchodného registra je tvorené základnými členskými vkladmi k dátumu 31.12.2016 v celkovej výške 1 124 079 € a prídelmi zo zisku vo výške 99 582 €. Pri nezapisovanom základnom imaní, ktoré sa tvorí zo základných členských vkladov dochádza k pohybu v súvislosti s prijímaním nových členov a úbytkom členov z družstva. Základný členský vklad jedného člena je 67 €. V priebehu roka 2016 po splnení všetkých podmienok podľa platných Stanov BD Petržalka pre vznik členstva bolo prijatých 15 nových členov, čo vo finančnom vyjadrení predstavuje zvýšenie o 1 005 €, počet členov sa znížil o 750 osôb, čo predstavuje zníženie základného imania o sumu 50 250 €.

Pri zrušení členstva v družstve v súvislosti so zánikom členstva má bývalý člen (prípadne dediči) nárok v zmysle platných Stanov družstva na vyplatenie vyrovnacieho podielu. V súvislosti so zánikom členstva vylúčením v zmysle Stanov BD Petržalka a iným spôsobom, t. j. vystúpením z členstva – ukončením členstva členov BD Petržalka z bytových domov, ktoré ukončili zmluvu na výkon správy s BD Petržalka po splnení podmienky pre vylúčenie - uplynutie 24 mesiacov od odchodu domu zo správy, bolo zaúčtované aj zníženie základného imania o násobok výšky základného členského vkladu a počtu zaniknutých členstiev.

Výška základného imania družstva tvoreného zo základného členského podielu v počte 15 285 platných členov v hodnote 67 € (po splnení všetkých podmienok podľa platných Stanov BD Petržalka) predstavuje výšku 1 024 095 €.

Všetky zložky základného imania sú evidované v analytickom členení na účte 411-Základné imanie.

Dlhodobé záväzky boli k 31.12.2016 vo výške 14 425 € (prijaté preddavky na prenajaté nebytové priestory vo výške 4 534 € a zostatok sociálneho fondu vo výške 9 891 €). Krátkodobé záväzky vo výške 753 016 € pozostávali zo záväzkov z obchodného styku vrátane nevyfakturovaných dodávok vo výške 86 359 €, zo záväzkov voči bývalým členom družstva na vyplatenie vyrovnacieho podielu vo výške 181 155 €, záväzky voči zamestnancom za nevyplatené mzdy za mesiac december 2016 a záväzky zo sociálneho poistenia vo výške 246 608 €, daňové záväzky vo výške 135 246 € a iné záväzky vo výške 72 344 €. Daňové záväzky družstva činia k 31. 12. 2016 nasledovné povinnosti: daňová licencia na daň z príjmov 2 880 €, daň zo závislej činnosti 35 254 €, daň z pridanej hodnoty 32 771 €, daň z motorových vozidiel 76 €, spolu daňové záväzky vo výške 70 981 €. Všetky povinnosti sú v lehote splatnosti. Zostávajúci záväzok vo výške 64 265 € je zaúčtovaná povinnosť za bytové domy odviešť 19% daň z príjmov za prenájom spoločných priestorov. Voči bytovým domom zároveň v tejto výške družstvo vykazuje pohľadávku.

Na mzdy za nevyčerpané dovolenky a zákonné poistenie k týmto mzdám boli vytvorené k 31.12.2016 zákonné rezervy vo výške predpokladaných nákladov, celkom v sume 31 903 €.

### **Bankové úvery a ich splatnosť**

V priebehu roka 2016 bola splatená anuita vo výške 1 414 €, ktorá pozostáva:

- z riadnych splátok v OTP Banka Slovensko, a.s.

dňa 30. 06. 2016	1 036 €
dňa 31. 12. 2016	378 €

K termínu 31.12.2016 družstvo vykazuje zostatok nesplatennej anuity vo výške 162 €, ktorý je splatný do 31.12. 2017.

V priebehu roka 2016 neboli družstvu poskytnuté žiadne úvery.

## NÁVRH NA ROZDELENIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Bytové družstvo Petržalka dosiahlo za účtovné obdobie od 1.1.2016 do 31.12.2016 **výsledok hospodárenia po zdanení – zisk vo výške 2 235,05 €.**

Predstavenstvo družstva navrhuje zhromaždeniu delegátov, aby dosiahnutý disponibilný zisk za účtovné obdobie 2016 bol ponechaný na použitie do ďalších rokov a výsledok hospodárenia v schvaľovaní bol prevedený na účet Nerozdelený zisk minulých rokov v plnej výške:

Výsledok hospodárenia za rok 2016 - zisk	2 235,05 €
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 235,05 €

### Udalosti a údaje osobitného významu

Od skončenia účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje táto výročná správa do lehoty jej spracovania, nenastali žiadne mimoriadne udalosti, ktoré by ovplyvnili zásadným spôsobom majetkovú, finančnú a hospodársku situáciu družstva.

V mesiaci január 2017 odišiel zo správy BD Petržalka 1 bytový dom a od mesiaca február 2017 družstvo prevzalo do správy nový bytový dom.

Družstvo nerealizuje činnosti v oblasti výskumu a vývoja. Hospodárska činnosť družstva nemá vplyv na životné prostredie.


Účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí. Neemitovala cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

K termínu 31.12.2016 družstvo nevlastní žiadne majetkové práva ani podiely v inom podnikateľskom subjekte, ani sa nepodieľa na riadení v inej obchodnej spoločnosti.

Bytové družstvo v priebehu roka 2017 zameria svoju činnosť na zabezpečenie modernizácie nehnuteľností (VOV) vo vlastníctve a zintenzívnenie prenajatia všetkých nebytových priestorov vo vlastníctve družstva.

V Bratislave, dňa 06. 02. 2017

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Vladimír Kesegh  
predseda predstavenstva

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Oľga Dzurková  
podpredseda predstavenstva

**Údaje účtovnej závierky  
Bytové družstvo Petržalka  
k 31. 12. 2016 (v EUR)**

**Súvaha**

**Strana aktív**

<b>Spolu majetok</b>	<b>16 871 708</b>
<b>Neobežný majetok</b>	<b>13 593 886</b>
- dlhodobý nehmotný majetok	
- dlhodobý hmotný majetok	13 207 222
- dlhodobý finančný majetok	386 664
<b>Obežný majetok</b>	<b>3 256 461</b>
- zásoby	4 220
- dlhodobé pohľadávky	
- krátkodobé pohľadávky	1 289 301
- finančné účty	1 962 940
<b>Časové rozlíšenie aktív</b>	<b>21 361</b>

**Strana pasív**

<b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>	<b>16 871 708</b>
<b>Vlastný kapitál /vlastné imanie/</b>	<b>16 021 478</b>
- základné imanie	1 125 337
- kapitálové fondy	12 661 743
- zákonný rezervný fond	1 660
- štatutárne fondy- fond vzájomnej pomoci	2 087 983
- výsledok hospodárenia minulých období	142 520
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	2 235
<b>Záväzky</b>	<b>800 387</b>
- dlhodobé záväzky	14 425
- krátkodobé rezervy	32 784
- bežné bankové úvery - anuita	162
<b>Časové rozlíšenie pasív</b>	<b>49 843</b>

**Údaje účtovnej závierky**  
**Bytové družstvo Petržalka**  
**31. 12. 2016 (v EUR)**

**Výkaz ziskov a strát**

<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu</b>	<b>3 514 317</b>
- tržby z predaja služieb	3 083 494
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	430 823
<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>3 584 696</b>
- spotreba materiálu, energie	572 305
- služby	609 147
<b>Osobné náklady</b>	<b>1 988 385</b>
- mzdové náklady	1 166 815
- odmeny členom orgánov družstva	291 590
- náklady na sociálne poistenie	455 306
- sociálne náklady	74 674
<b>Dane a poplatky</b>	<b>92 470</b>
<b>Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku</b>	<b>175 206</b>
<b>Opravné položky k pohľadávkam</b>	<b>-31 903</b>
<b>Ostatné náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>179 086</b>
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>2 235</b>
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>1 902 042</b>
<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>107 115</b>
<b>Náklady na finančnú činnosť</b>	<b>15 924</b>
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>91 191</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>20 812</b>
<b>Daň z príjmov</b>	<b>18 577</b>
- daň z príjmov splatná	18 577
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>2 235</b>