

Okresné stavebné bytové družstvo, Dlhá 4, 950 50 Nitra

VÝROČNÁ SPRÁVA

o činnosti a výsledkoch hospodárenia OSBD k 31.12.2017

V Nitre, marec 2018

JUDr. Marián Betka v.r.
riaditeľ OSBD

Obsah

1 . Profil spoločnosti	-1-
1.1. Základné údaje	-1-
1.2. Predmet podnikania (činnosti) podľa výpisu z Obchodného registra	-1-
1.3. Štatutárny orgán	-2-
1.4. História družstva	-2-
2. Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu	-3-
3. Výsledky hospodárenia družstva	-3-
4. Finančná analýza družstva	-4-

1. Profil spoločnosti

1.1. Základné údaje

Obchodné meno:	Okresné stavebné bytové družstvo
Sídlo:	Dlhá 4, Nitra, 950 50, Slovenská republika
IČO:	36 526 029
Obchodný register:	Okresný súd v Nitre, odd. Dr. vl. Č. 10011/N
Právna forma:	Družstvo

1.2. Predmet podnikania (činnosti) podľa výpisu z Obchodného registra

1. poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom
2. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
3. výroba jednoduchých výrobkov z kovu
4. čistenie kanalizačných systémov
5. uskutočňovanie stavieb a ich zmien
6. prípravné práce k realizácii stavby
7. montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania
8. dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
9. vedenie účtovníctva
10. činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
11. inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo
12. prenájom hnutelných vecí
13. projektovanie, montáž, vykonávanie revízií, oprava a údržba meracej a regulačnej techniky
14. vodoinštalatérstvo a kúrenárstvo
15. opravy a montáž určených meradiel: Merače pretečeného množstva vody – na studenú vodu, merače pretečeného množstva vody – na teplú vodu
16. výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, drobných stavieb a zmien, výkon činnosti stavbyvedúceho s odborným zameraním – pozemné stavby
17. výkon činnosti stavebného dozoru s odborným zameraním – pozemné stavby
18. odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest pri búracích prácach, údržbárskych prácach, opravách a iných činnostiach
19. oprava a servis zdvíhacích zariadení
20. revízie zdvíhacích zariadení
21. montáž, oprava, údržba vyhradených elektrických zariadení
22. sprostredkovanie obchodu, služieb a výroby
23. kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod v rozsahu voľných živností), kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod v rozsahu voľných živností).

1.3. Štatutárny orgán: **predstavenstvo**

Predseda predstavenstva:	Ladislav Jakubík
Podpredseda predstavenstva:	Ing. Ján Ratkovský
Člen predstavenstva:	Miroslav Gerhát
Člen predstavenstva:	Ing. Gabriela Ballayová
Člen predstavenstva:	Ľudovít Formel
Člen predstavenstva:	doc. Ing. Jozef Trandžík, Phd.
Člen predstavenstva:	Zdenek Zaťko

Prokúra: JUDr. Marián Betka

Kontrolná komisia: Ing. Vojtech Schuster
Lýdia Ďurišová
Mgr. Alena Kočkovská

1.4. História družstva

Okresné stavebné bytové družstvo v Nitre vzniklo integráciou 38 stavebných bytových družstiev okresu v 50. rokoch minulého storočia a v 90-tych rokoch malo skoro 20 000 členov. Úlohou bytových družstiev nebola iba výstavba nových bytov, ale i komplexná starostlivosť o ekonomiku jednotlivých domov, údržbu a opravu bytového fondu. K tomu napomáhali aj štyri údržbárske strediská, dve v Nitre a po jednom v Zlatých Moravciach a vo Vrábľoch. Prvenstvo na Slovensku získalo práve účelovo vybudované stredisko údržby na sídlisku Chrenová. V týchto strediskách pracovalo okolo 80 údržbárov, ktorí prostredníctvom svojich profesií a remesiel zabezpečovali údržbu a opravu vo vyše 16 000 družstevných bytov. Družstvo zabezpečovalo i spoločensko-výchovnú činnosť: rôzne školenia funkcionárov, súťaže detí, stretnutia s dôchodcami. V tejto práci pomáhali dobrovoľní funkcionári vo výboroch členských samospráv jednotlivých domoch.

Pred 27 rokmi, po zmene spoločenských a ekonomických podmienok, družstvo ukončilo výstavbu bytov. Dovtedy priaznivé podmienky zo strany štátu na výstavbu družstevných bytov sa zmenili. Preto sa družstvo zameralo na kvalitné spravovanie už existujúcich bytov. Postupným prevodom bytov do vlastníctva, ale i prijímanou legislatívou sa z každodennej činnosti družstva postupne vytráca družstevná myšlienka, ktorú nahrádza správcovská realita. Zmenou územného usporiadania novovzniknutej Slovenskej republiky sa z družstva odčleňujú byty v Zlatých Moravciach, a v decembri 1997 vzniká nové bytové družstvo v tomto meste. Okresné stavebné bytové družstvo v súčasnosti spravuje 14 089 bytov skoro v 300 domoch v meste Nitra a Vráble.

Prvoradou úlohou družstva je už po celé roky celková revitalizácia obytných domov. Spoločne s vlastníkmi bytov družstvo využíva možnosti dotácií Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja, ako i úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR a komerčných bánk.

2. Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu

P.č	Ukazovateľ	Merná jednotka	Plán 2017	Skutočnosť k 31.12.2017	% plnenia
1	2	3	4	5	6
1.	Redukované výkony	Euro	346 205	359 696	103,90
2.	Priemer. evid. stav zamest.	osoba	75	76	101,33
	z toho: údržbári	osoba	22	22	100,00
	THP	osoba	46	47	102,17
3.	Hosp. výsledok za družstvo	Euro	0	31 793	-
4.	Stav zásob	Euro	75 000	39 748	53,00

Z hodnotenia „Vybraných ukazovateľov pre hodnotenie plánu“ môžeme konštatovať, že družstvo úlohy splnilo. Pozitívne môžeme hodnotiť zníženie stavu zásob a najmä dosiahnutý hospodársky výsledok družstva.

3 . Výsledky hospodárenia družstva

Z dosiahnutého hospodárskeho výsledku družstva môžeme konštatovať, že družstvo oproti plánovanému vyrovnanému hospodárskemu výsledku dosiahlo zisk pred zdanením daňou z príjmov právnických osôb 31 793 €.

Hospodársky výsledok dosiahlo družstvo plnením plánovaných nákladov na 105,69% pri prekročení plánovaných výnosov o 164 636 €, čo predstavuje plnenie plánu na 107,05 %.

Na dosiahnutom hospodárskom výsledku sa jednotlivé strediská podieľali nasledovne:

Údaje v €

Stredisko	Plán 2017	Skutočnosť 2016	Skutočnosť 2017
011 Prevádzka domov	0	856,53	1 567,60
051 Správa a údržba byt. a nebyt. fondu	0	27 658,47	30 225,43
OSBD celkom	0	28 515,00	31 793,03

Náklady družstva v porovnaní s plánom sú vyššie o 132 843 € a dosiahnuté výnosy sú vyššie oproti plánovaným o 164 636 €.

Dosiahnutý hospodársky výsledok, návrh na jeho rozdelenie

Za hodnotené obdobie roku 2017 družstvo dosiahlo hospodársky výsledok zisk 31 793,03 €.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

- dosiahnutý zisk	31 793,03 €
- daň z príjmov PO	7 745,28 €
- zisk na rozdelenie	24 047,75 €

Rozdelenie zisku:

a) Základný fond	3 000,00 €
b) Sociálny fond	21 047,75 €

4. Finančná analýza družstva

Družstvo vykazuje v súvahe k 31.12.2017 majetok a jeho zdroje krytia 47 514 507 €. V porovnaní s počiatočným stavom došlo k nárastu majetku, ako aj zdrojov krytia o 674 031 €.

Nárast aktív nastal nárastom dlhodobého majetku, krátkodobých pohľadávok a finančného majetku.

Na strane pasív sa nárast prejavil zvýšením krátkodobých záväzkov a ostatných pasív.

Vo vecnej štruktúre majetku prevláda obežný majetok, ktorý v hodnote 40 044 784 € predstavuje 84,28 % všetkého majetku. Čo do veľkosti najvýznamnejšou zložkou majetku družstva sú pohľadávky z obchodného styku, ktoré v sume 24 099 909 € tvoria 60,18 % obežných aktív, čo predstavuje 50,72 % všetkých aktív družstva a ich podiel na majetku sa oproti minulému roku znížil o 0,64 %.

V zdrojoch krytia majetku družstva prevládajú cudzie zdroje, ktoré v objeme 39 020 148 € predstavujú 82,12 % všetkých zdrojov. Reprezentujú dlhodobé záväzky (fond opráv bytových domov), krátkodobé záväzky a bankové úvery.

Aktíva v EUR	2016	2017	Rozdiel 2017/2016	Index 2017/2016
Dlhodobý nehmotný majetok	1 502	751	- 751	0,5000
Dlhodobý hmotný majetok	7 437 828	7 463 736	25 908	1,0035
Dlhodobý majetok spolu	7 439 330	7 464 487	25 157	1,0034
Zásoby	88 132	39 748	- 48 382	0,4479
Krátkodobé pohľadávky	24 056 582	24 099 909	43 327	1,0018
Finančný majetok	15 250 722	15 905 127	654 405	1,0429
Obežný majetok spolu	39 395 436	40 044 784	649 348	1,0165
Ostatné aktíva	5 710	5 236	- 474	0,9170
Aktíva spolu	46 840 476	47 514 507	674 031	1,0144

(v €)

Pasíva v EUR	2016	2017	Rozdiel 2017/2016	Index 2017/2016
Základné imanie	530 879	530 580	- 299	0,9994
Kapitálové fondy	6 805 483	6 303 045	- 502 438	0,9262
Fondy zo zisku	943 351	914 863	- 28 488	0,9698
Hospodársky výsledok BO	20 687	24 048	3 361	1,1625
Vlastné zdroje	8 300 400	7 772 536	- 527 864	0,9364
Dlhodobé záväzky	9 200 982	9 013 263	- 187 719	0,9796
Krátkodobé záväzky	22 772 063	24 492 908	1 720 845	1,0756
Bankové úvery	6 435 558	5 471 770	- 963 788	0,8502
Rezervy	38 133	42 207	4 074	1,1068
Cudzie zdroje	38 446 736	39 020 148	573 412	1,0149
Ostatné pasíva	93 340	721 823	628 483	7,7333
Pasíva spolu	46 840 476	47 514 507	674 031	1,0144

Analýza zdrojov financovania (v €)

Zdroje krytia majetku	Začiatkový stav	Konečný stav	Rozdiel	%		Odchýlka %
Vlastné	8 300 400	7 772 536	- 527 864	18	16	- 2
Cudzie	38 446 736	39 020 148	573 412	82	82	0
Ostatné pasíva	93 340	721 823	628 483	0	2	+ 2
Spolu	46 840 476	47 514 507	677 031	100	100	0

Vlastné zdroje poklesli v položke kapitálové fondy v súvislosti s prevodom bytov do vlastníctva. Cudzie zdroje sa oproti tomu zvýšili v položke krátkodobé záväzky. Taktiež sa zvýšili ostatné pasíva

Analýza majetku (€)

Názov	Začiatkový stav	Konečný stav	Rozdiel	%		Odchýlka
Investičný	7 439 330	7 464 487	25 157	16	16	0
Obežný	39 401 146	40 050 020	648 874	84	84	0
Spolu	46 840 476	47 514 507	674 031	100	100	0

Analýza majetku poukazuje na pokles dlhodobého majetku o 25 157 €, ktorý vyplýva z odpisov dlhodobého hmotného a nehmotného majetku a prevodu bytov do vlastníctva. Stav obežného majetku sa zvýšil najmä z titulu nárastu krátkodobých pohľadávok a finančného majetku.