

Výročná správa družstva za rok 2017

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. Miroslav Skácel, PhD – od 25.1.2018 predseda predstavenstva
JUDr. Mária Lőrinczová – podpredseda predstavenstva
Ľudmila Jalčáková – člen
Bc. Iveta Holáková - člen
Bc. Miroslav Nagy – člen
Doc.RNDr. Peter Javorský, DrSc. – člen
JUDr. Vladislav Geletka – člen
Dušan Matuščák – člen
Ing. Ivan Jasečko – člen /predseda P-SBD do 25.1.2018/

Prokúra : JUDr. Mária Lőrinczová – riaditeľ prokurista

2. Dozorný orgán: kontrolná komisia

Ing. Peter Niezgodský – predseda komisie
Ing. Peter Farkaš
DNDr. Nadežda Števulová
Mária Peterčáková
Dušan Semjan

2. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA ČINNOSTI DRUŽSTVA

Dňa 29. 12.1963, vzniklo III. Stavebné bytové družstvo občanov pri MsNV v Košiciach.

Na základe rozhodnutia Ustanovujúcej schôdze Stavebného bytového družstva JUH Košice zo dňa 29.11.1972 vzniklo SBD JUH a to zlúčením dovtedy samostatne existujúcich:

Stavebného bytového družstva KUNZ Košice, III. Stavebného bytového družstva občanov pri MsNV v Košiciach a II. Stavebného bytového družstva občanov pri MsNV v Košiciach zápisom v podnikovom registri Mestského súdu v Košiciach. K ďalšej zmene došlo zápisom Mestského súdu v Košiciach – v podnikovom registri, zmena SBD JUH na SBD IV Košice 25.5.1982

Od začiatku založenia sa zaoberalo spravovaním bytov svojich členov a postupne odpredajom bytov do osobného vlastníctva, t. zn. spravuje aj byty v osobnom vlastníctve. K 31.12.2017 Správcovské bytové družstvo IV Košice spravovalo 5 154 bytov, z toho 4 962 vo vlastníctve a 192 družstevných.

Družstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov písomné hlasovania a ďalšie materiály potrebné ku konaniu schôdzí vlastníkov. Bytovým domom spravuje fond prevádzky, údržby 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 správcovského bytového družstva.

V roku 2016 družstvo investovalo prostriedky do výmeny okien na Mlynárskej ul. ako aj opravy bleskozvodov na Mlynárskej a Topoľovej ul. a 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.

Aj v ďalšom období bude správcovské bytové družstvo pokračovať vo svojom predmete činnosti, hlavne v správe bytových domov a podnikateľských aktivitách. Prioritnou úlohou zostáva získavanie nových bytových domov do správy. Družstvo bude pokračovať vo významnej obnove bytových domov a investovať do najnutnejšej údržby a opráv vlastného majetku. Predpokladá ukončiť účtovný rok 2018 s kladným výsledkom hospodárenia.

3. ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA DRUŽSTVA A ZAMESTNANOSŤ

Stav a štruktúru pracovníkov k 31.12.2017 a 31.12.2016 vyjadruje nasledovná tabuľka :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný stav zamestnancov	24	30
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	22	29
počet vedúcich zamestnancov	3	3

4. DODÁVATELIA A ODBERATELIA

Hlavnými odberateľmi Správcovského bytového družstva sú vlastníci bytov a nebytových priestorov a členovia družstva, ktorým družstvo spravuje byty.

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., Pilecká Darina, Bertovič Ladislav, Izolcentrum, DIVERSIS, s.r.o., IDEEX, s.r.o. VAMEX, a.s., Burčák s.r.o., Sásfai Tibor, Sásfai Viktor 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., 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 neúčtovalo o nadobudnutí vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov alebo akcií.

6. EKONOMICKÉ A FINANČNÉ UKAZOVATELE

6.1 Štruktúra majetku

Majetok družstva k 31.12.2017 dosiahol výšku 29 469 733 € a skladá sa z nasledovných položiek (v €):

– Neobežný majetok	1 723 729
– Obežný majetok	27 745 277
– Časové rozlíšenie	727

NEOBEŽNÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (v €)

Ukazovateľ	Počiatočný stav	Prírastok	Úbytok	Konečný stav
Obstarávacia cena				
Softvér	40 947	538	0	41 485
Pozemky	4 348	0	751	3 597
Stavby	2 224 654	0	153 547	2 071 107
Samost.hnut.veci a súbory	208 931	0	100	208 831
Celkom	2 478 880	538	154 398	2 325 020
Oprávky k softvéru	40 786	590	0	41 376
Oprávky k stavbám	347 518	15 516	0	363 034
Oprávky k samost.hnut.vec.a súb.	195 653	1 328	100	196 881
Oprávky celkom	583 957	17 434	100	601 291
Zostatková účtovná hodnota	1 894 923	-16 896	154 298	1 723 729

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.

Druh finančného majetku	v €	
	Stav k 31.12.2017	
Pokladnica	4 751	
Ceniny	1 848	
Peniaze spolu	6 599	
Bežné bankové účty	6 179 139	
Celkom finančný majetok	6 185 738	

6.2 Štruktúra kapitálu

Kapitál družstva k 31.12.2017 vo výške 29 469 733 € 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	1 475 779 €
- Záväzky	27 963 196 €
- Časové rozlíšenie	30 758 €

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	1 821 812	24 231	440 346	0	1 405 697
Nedeliteľný fond	29 875	0	0	0	29 875
Výsledok hospodárenia bežného účt. obdobia	256	100	256	0	100

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 zisk dosiahnutý za rok 2017 v celkovej výške 99,65 € nasledovne:

	v €
Čistý zisk	99,65

prídel do sociálneho fondu	99,65
----------------------------	-------

Stav majetku a záväzkov ku koncu roka 2017 v porovnaní s koncom roka 2016
vyjadruje nasledovná tabuľka (v €):

Položka	31.12.2017	31.12.2016	Rozdiel 2017-2016	2017/2016 v %
MAJETOK SPOLU	29 469 733	28 568 782	900 951	103,15
Neobežný majetok	1 723 729	1 894 923	-171 194	90,97
Dlhodobý nehmotný majetok	109	161	-52	67,70
Dlhodobý hmotný majetok	1 723 620	1 894 762	-171 142	90,97
Obežný majetok	27 745 277	26 653 141	1 092 136	104,10
Zásoby	34 780	50 884	-16 104	68,35
Dlhodobé pohľadávky	15 292 239	14 735 046	557 193	103,78
Krátkodobé pohľadávky	6 232 520	6 267 285	-34 765	99,45
Finančné účty	6 185 738	5 599 926	585 812	110,46
Časové rozlíšenie	727	20 718	-19 991	03,51
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	29 469 733	28 568 782	900 951	103,15
Vlastné imanie	1 475 779	1 892 050	-416 271	78,00
Základné imanie	40 107	40 107	0	100,00
Kapitálové fondy	1 405 697	1 821 812	-416 115	77,16
Fondy zo zisku	29 875	29 875	0	100,00
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	100	256	-156	39,06
Závazky	27 963 196	26 642 154	1 321 042	104,96
Zákonné rezervy	4 791	9 475	-4 684	50,56
Dlhodobé záväzky	3 729 381	3 596 543	132 838	103,69
Dlhodobé rezervy	197 221	0	197 221	
Krátkodobé záväzky	7 344 707	7 149 117	195 590	102,74
Bankové úvery a výpomoci (bytové domy)	15 325 832	14 654 863	670 969	104,58
Bankové úvery a výpomoci (bytové domy)	1 361 264	1 232 156	129 108	110,48
Časové rozlíšenie	30 758	34 578	-3 820	88,95

Výnosy a náklady dosiahnuté v roku 2017 oproti r. 2016 podľa položiek výkazu ziskov a strát, ktorý je súčasťou účtovnej závierky r. 2016 sú uvedené v tabuľke (v €):

Text	31.12.2017	31.12.2016	Rozdiel 2017-2016	2017/2016 v %
Tržby z predaja služieb	640 114	707 554	-67 440	90,47
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	2 871	1 640	1 231	0,00
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	137 328	140 705	-3 377	97,60
Spotreba materiálu , energie a ostatných neskladovateľných dodávok	73 433	96 752	-23 319	75,90
Služby	109 376	91 889	17 487	119,03
Osobné náklady	539 311	605 443	-66 132	89,08
Dane a poplatky	21 261	21 840	-579	97,35
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	17 384	17 331	53	100,31
Zostat. cena predaného dlhod.majetku a predaného mater.	0	1 470	-1 470	0,00
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	18 257	11 547	6 710	158,11
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1 291	3 627	-2 336	35,59
Ostatné výnosové úroky	0	47	-47	0,00
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	3 332	0	3 332	
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 729	1 809	-80	95,58
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	1 602	-1 762	3 364	-90,92
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	2 894	1 865	1 029	155,17
Daň z príjmov spolu, z toho	2 794	1 609	1 185	173,65
Daň z príjmov splatná	2 880	2 888	-8	99,72
Daň z príjmov odložená	-86	-1 279	1 193	6,72
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	256	-156	39,06

JUDr. Mária Lőrinczová
riadiťel'-prokurista

