

Ing. Juliana Farkasová

Námestie hrdinov 7  
940 01 Nové Zámky

# **DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA K VÝROČNEJ SPRÁVE**

**Novozámocké bytové družstvo, družstvo**

November 2018

## DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Predstavenstvu a predsedovi predstavenstva Novozámocké bytové družstvo, družstvo

### k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti **Novozámocké bytové družstvo, družstvo** („družstvo“), Nábřežná 22, Nové Zámky 940 01 k 31. decembru 2017, uvedenú na stranách 46-81 priloženej výročnej správy Družstva, ku ktorej sme dňa 29.06.2018 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

#### **Správa z auditu účtovnej závierky**

##### **Podmienený názor**

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **Novozámocké bytové družstvo, družstvo** („družstvo“), Nábřežná 22, Nové Zámky 940 01, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, okrem vplyvu skutočnosti opísanej v odseku Základ pre podmienený názor, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

##### **Základ pre podmienený názor**

Družstvo má k 31.decembru 2017 obchodné pohľadávky v sume 113.911 eur a nebola k nim zaúčtovaná žiadna opravná položka na možné budúce strany. Pretože konečná vymožitelnosť týchto pohľadávok je veľmi neistá, sme toho názoru, že Družstvo malo vytvoriť 100% opravnú položku na tieto pohľadávky. Z toho dôvodu mali byť pohľadávky nižšie o 113.911 eur a hospodársky výsledok po zdanení by bola strata vo výške 117.852 eur.

Družstvo k 31. decembru 2017 nesplnilo určité finančné ukazovatele obsiahnuté v úverových zmluvách. Na základe úverových zmlúv je banka oprávnená, okrem iného, požadovať predčasné splatenie úveru. Z tohto dôvodu by dlhodobé bankové úvery vykázané v súvahe na riadku 121 (Bankové úvery dlhodobé) v sume 3.361.906 eur mali byť vykázané ako krátkodobé úvery v súvahe na riadku 139 (Bežné bankové úvery).

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto

ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

### **Významná neistota týkajúca sa nepretržitosti pokračovania v činnosti**

Upozorňujeme na bod II. a) v poznámkach účtovnej závierky, v ktorom sa uvádza, že účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni. Schopnosť Družstva pokračovať nepretržite vo svojej činnosti pritom závisí od dostupnosti likvidity poskytovanej zo strany financujúcej banky. Dostupnosť likvidity je závislá od plnenia úverových podmienok a ďalších ukazovateľov dohodnutých s financujúcou bankou. Neplnenie týchto podmienok navodzuje pochybnosti, či bude Družstvo schopné pokračovať nepretržite vo svojej činnosti. V nadväznosti na uvedené skutočnosti sa v účtovnej závierke nevykonali žiadne úpravy, ktoré by mohli vyplývať z riešenia tejto neistoty. Náš názor nie je z tohto dôvodu modifikovaný.

### **Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku**

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Družstva nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Družstvo zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

### **Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky**

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.

- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
  - Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

## II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

### Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Družstva obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Nové Zámky, 30.11.2018

Ing. Juliana Farkasová

licencia SKAU č. 474  
Námestie hrdinov 7  
940 01 Nové Zámky





**NOVOZÁMOCKÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO, družstvo**

Nábřežná 22, 940 01 Nové Zámky

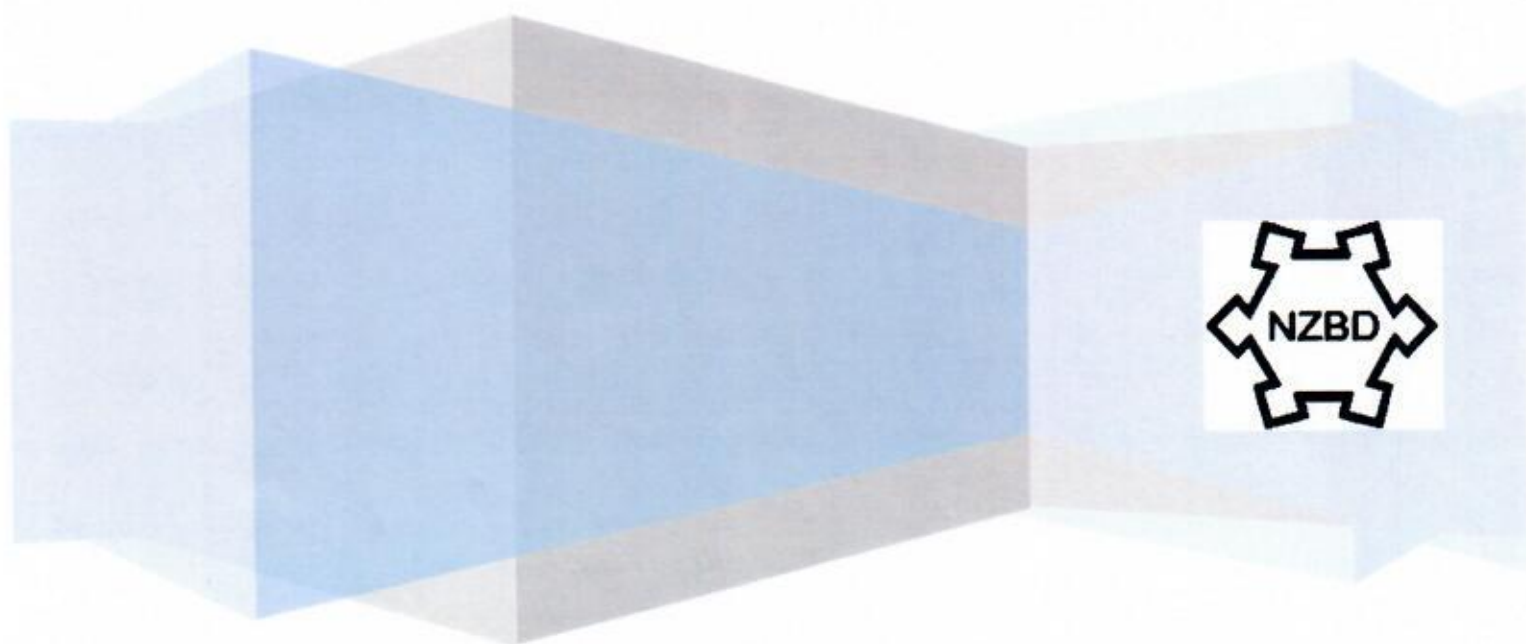
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre v odd. Dr., v vložke 115N

IČO: 34122711 IČ DPH: SK2021032343

[www.nzbd.sk](http://www.nzbd.sk) [nzbd@nzbd.sk](mailto:nzbd@nzbd.sk)

---

# Výročná správa za rok 2017





## NOVOZÁMOCKÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO, družstvo

Nábřežná 22, 940 01 Nové Zámky

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre v oddieli. Dr., vo vložke 115/N

IČO: 34122711 IČ DPH: SK2021032343

[www.nzbd.sk](http://www.nzbd.sk) [nzbd@nzbd.sk](mailto:nzbd@nzbd.sk)

# Výročná správa za rok 2017

<b>Obsah:</b>	<b>Strana</b>
A. Členská základňa a orgány družstva – interná štatistika subjektu	2
B. Popis hospodársko-ekonomického prostredia	4
C. Organizačné a riadiace akty – zavedenie interných smerníc a organizačno-riadiacich aktov	5
D. Analýza ľudských zdrojov – personálna politika	6
E. Analýza hlavnej činnosti – výkon správy bytového fondu	7
F. Analýza prevádzkových nákladov a výnosov – tvorba hospodárskeho výsledku, súvaha a výkaz ziskov a strát	14
G. Finančná analýza – ekonomické a finančné ukazovatele	23
H. Životné prostredie	35
I. Organizačná zložka v zahraničí	35
J. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	35
K. Vlastné akcie a obchodné podiely	35
L. Návrh rozdelenia hospodárskeho výsledku – rozdelenie HV	38
M. Stanovisko a výrok audítora	39
N. Odpočet realizácia Návrhu opatrení na zlepšenie hospodárenia schválených vo výročnej správe za rok 2017	43
O. Stanovisko audítora k výročnej správe za rok 2017	44

## A. Členská základňa a orgány družstva – interná štatistika subjektu

Obchodné meno:	Novozámocké bytové družstvo, družstvo
Právna forma:	družstvo
Sídlo:	Nábrežná 22, 940 01 Nové Zámky
Dátum vzniku:	12.6.1995
IČO:	34122711
IČ DPH:	SK 2021032343
Družstvo je zapísané:	v obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, v oddiele Dr., vo vložke číslo 115/N

### Štatutárne orgány spoločnosti:

#### Predstavenstvo:

Predseda predstavenstva:	Eva Ottingerová
Podpredseda predstavenstva:	Ing. Gejza Hegedús
Členovia predstavenstva:	Milan Ballay Ing. Roman Hausleitner Viliam Fábry Mgr. Róbert Kiss Viera Palacková

#### Kontrolná komisia:

Predseda kontrolnej komisie:	Ing. Jozef Gróf
Členovia kontrolnej komisie:	Ing. Ivan Hlinka Jozef Poročák

Členská základňa, jej veľkosť je priamo závislá od rozsahu výkonu správy bytového fondu. K 31.12.2017 malo Novozámocké bytové družstvo (ďalej len „NZBD“) 6382 členov. To znamená, že 5682 členov sa podieľalo na základnom imaní družstva vo výške 209 559,00 €. Výška podielu jedného člena na základnom imaní družstva bola k 31.12.2017 v priemere 36,88 €. Na jedného člena družstva pripadla výška aktív družstva v hodnote 1585 €, z čoho vlastné zdroje družstva na jedného člena pripadali v hodnote 684 €.

V rámci roka bolo prevedených v členskej základni niekoľko zmien a to:

- 1) Prevody členských práv z titulu prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov fondu, ktoré boli vykonané v priebehu roku 2017 o počte 87
- 2) Zánik členstva z titulu ukončenia zmluvy o výkone správy bytového domu. Z tohto titulu bolo ukončené členstvo v družstve v 229 prípadoch. Jedná sa o bytové domy:
  - G.Bethlena 46-50 Nové Zámky 50 b.j.,
  - Rázusova 5 Nové Zámky 4 b.j.,
  - G.Bethlena 24-26 Nové Zámky 42 b.j.,
  - Gogoľova 8 Nové Zámky 59 b.j.,
  - G.Bethlena 18-22 Nové Zámky 47 b.j.,
  - Jánošíkova 14-16 Nové Zámky 27 b.j.
- 3) Nadobudnutie dedičstva na základe právoplatného osvedčenia o dedičstve. V roku 2017 bolo realizovaných na základe tohto titulu 60 zmien v členskej základni.
- 4) Novovzniknuté členstvá na základe podanej žiadosti, ktoré boli schválené predstavenstvom, v roku 2017 boli registrované v počte 11.

**Tabuľka: Stav členskej základne za roky 2016 a 2017 a jej podiel na majetku družstva:**

Názov položky	2016	2017
Počet vlastníkov - členov	6077	5682
Počet členov nájomcov	602	459
Počet vlastníkov -nečlenov	221	241
Spolu členovia družstva	6679	6141
Počet členov - nebývajúcich	188	200
<b>Spolu</b>	<b>6641</b>	<b>6382</b>

**Analýza súčasného stavu bytov a nebytových priestorov :**

Najväčším problémom v oblasti užívateľskej základne zostáva naďalej jej presná a aktuálna evidencia, ktorá nie je úplne v súlade so stavom vlastníctva k bytovým a nebytovým priestorom evidovaným na katastrálnom registri. Hlavným dôvodom je, že po prevode vlastníckych práv k bytu a nebytovému priestoru sa nový vlastník neprihlási na zaregistrovanie prevodu vlastníckych práv a k podpisu zmluvy o výkone správy.

**Popis a postup opatrení:**

Prísnejšie sledovanie zmien prevedených v katastrálnom registri z titulu zmeny vlastníctva k bytovému domu nie je možné z dôvodu náročnosti a nedostatku ľudských zdrojov. Z toho dôvodu bolo v roku 2017 prísne sledované naplňovanie internej smernice týkajúcej sa prevodov vlastníctva bytového a nebytového fondu, ktorá upravuje postupy vo vedení agendy pri zmenách vlastníkov a nájomcov bytov. Vypracovaná smernica má tieto základné princípy, ktoré boli v roku 2017 aplikované do procesov výkonu správy:

**Zásady vedenia agendy vlastníkov a nájomcov bytov:**

O každom bytovom dome a bytoch je vedená evidencia v integrovanej databáze informačného systému družstva. Aktualizáciu evidencie vlastníkov a nájomcov na základe platnej legislatívy vykonávajú poverení zamestnanci družstva v rámci náplne práce. Postupy pri jednotlivých riadených zmenách sú popísané v jednotlivých procesoch v tejto smernici a sú záväzné pre každého zamestnanca družstva. Porušenie tejto smernice sa považuje za porušenie pracovnej disciplíny. Všetky údaje uvedené v databáze sú tajné a nemožno ich šíriť, a nakladanie s nimi je možné len v zmysle platnej legislatívy na ochranu osobných údajov.

**Spôsob vedenia dokladovej evidencie:**

Na každý byt v bytovom dome je vedená zložka prvotných dokladov, ktorá sa skladá z kópií overených dokladov, ktoré dokladujú zmeny vo vlastníctve a v nájomných vzťahoch k bytu, zmeny potrebné k vypracovaniu predpisu mesačných záloh, k vyúčtovaniu ročných nákladov, zmeny vykonávané na základe legislatívy a právne úkony súvisiace s výkonom správy. Všetky založené fotokópie originálov v zložke sú overované jednotlivými pracovníkmi družstva, pokiaľ si legislatíva nevyžaduje ich úradné overenie. Zložky na byt sú vedené na variabilný symbol priradený k bytu bytového domu. Všetky zložky sú naskenované a v elektronickej podobe sa ukladajú na serveri družstva podľa variabilných symbolov v adresároch jednotlivých bytových domov. V prípade pasportizácie bytových domov sa doklady o pasportizácii ukladajú do osobitnej zložky bytového domu a taktiež v elektronickej podobe na serveri družstva v adresároch jednotlivých bytových domov.

### **Základné postupy pri prevode vlastníctva k bytu a nebytovým priestorom zavedených v roku 2017:**

Pri prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva inej osoby, je pre zamestnanca NZBD záväzný nasledovný postup:

1. Súčasný vlastník bytu a nebytového priestoru spolu s budúcim vlastníkom si zabezpečia na tlačive NZBD odpočet pomerových meračov tepla, vody a teplej úžitkovej vody a svojim podpisom vykonané odpočty potvrdia.
2. Na základe predložených odpočtov pomerových meračov zamestnanec NZBD zadá stavy odpočtov do informačného systému a vytvorí mimoriadny predpis, ktorý vykoná predbežné porovnanie v informačnom systéme výšku doterajších zálohových predpisov mesačných platieb so skutočnou spotrebou, vyjadrenou finančne. Zamestnanec NZBD na základe tohto postupu vyčíslí súčasnému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru stav predbežného vyúčtovania.
3. Súčasný majiteľ v prípade, že mu vznikne predbežný nedoplatok na základe mimoriadneho predpisu na konte, je povinný ho uhradiť do pokladne NZBD vrátane vyčíslených sankcií, ktoré vznikli prípadným omeškaním zálohových mesačných platieb. V prípade preplatku na osobnom konte súčasného majiteľa v čase prevodu bytu sa vzniknutý preplatok nevracia a vracia sa až po vykonaní riadneho ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu.
4. Zamestnanec NZBD vyžiada a svojim podpisom overí fotokópie dokladov potrebných k prevodu vlastníckych práv k bytu a nebytovému priestoru, a to: kúpna zmluva medzi kupujúcim a predávajúcim, fotokópia občianskych preukazov kupujúceho a predávajúceho, návrh na povolenie vkladu na správu katastra (nepotvrdené katastrom), v ktorom bude NZBD uvedený ako vedľajší účastník konania.
5. Zamestnanec NZBD na základe kúpnej zmluvy zabezpečí vystavenie a podpísanie, resp. pristúpenie k zmluve o výkone správy zo strany nového vlastníka, vypracovanie nového predpisu mesačných záloh a doplní na základe údajov od nového vlastníka dáta o nových bývajúcich - počtu osôb v byte.
6. Zamestnanec NZBD vystaví účtovný doklad na výšku poplatku spojeného s prevodom bytu a nebytového priestoru, ktorého úhrada je podmienkou vydania potvrdenia k prevodu bytu pre správu katastra.
7. Po splnení predchádzajúcich podmienok zamestnanec NZBD vydá potvrdenie pre správu katastra o plnení záväzkov vyplývajúcich z užívania bytu a nebytového priestoru.
8. V prípade, že nedôjde k povoleniu vkladu v správe katastra týkajúceho sa prevodu bytov, na základe nového kupujúceho a podpísanej zmluvy o odstúpení od pôvodnej kúpnej zmluvy medzi kupujúcim a predávajúcim, vykoná zamestnanec NZBD spätný prevod vlastníctva a vykoná všetky ostatné úkony s tým spojené.

## **B. Popis hospodársko-ekonomického prostredia**

**Analýza stavu v roku 2017:** Hlavný predmet činnosti družstva, výkon správy bytového domu a poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu patrí medzi stabilné podnikateľské aktivity. Z hľadiska tejto činnosti evidujeme niekoľko rizík, ktoré vplývajú priamo na poskytované služby v tejto oblasti. Najväčším rizikom sa javí správa pohľadávok vlastníkov a nájomcov z hľadiska platenia mesačných zálohových predpisov, ako aj výsledného vyúčtovania ročných nákladov. Túto oblasť priamo ovplyvňuje miera nezamestnanosti v regióne, kúpyschopnosť obyvateľstva, ako aj miera inflácie a ekonomický rast regiónu.

**Realizácia opatrení:** Z hľadiska vyššie uvedeného rizika je potrebné zaviesť automatizované procesy v informačnom systéme, ktoré napomôžu prísnejšie sledovanie omeškania platieb, ako aj jednotlivých právnych úkonov a sledovania zmien pri vymáhaní pohľadávok. V tejto oblasti družstvo navrhlo koncepciu procesov, ktoré by mali byť zapracované do informačného systému, ktorý družstvo využíva pri výkone správy bytového fondu.

### **C. Organizačné a riadiace akty – zavedenie interných smerníc a riadiacich aktov**

V roku 2017 bolo uvedených do platnosti 1 rozhodnutie a 9 príkazných listov, ktoré mali vplyv na chod družstva.

#### **V oblasti rozhodnutí boli zavedené nasledovné rozhodnutia:**

- Rozhodnutie č. 31/2017 – o nariadení podpisovania cestovných príkazov, priepustiek, dovolení, príkazov na jazdu a iných písomných podkladov a dokladov výlučne riaditeľom družstva.

#### **V oblasti príkazných listov boli vydané príkazné listy:**

- Príkazný list č. 32/2017 zo dňa 19.01.2017 – nariaďuje zodpovednému pracovníkovi za PO Ing. Romanovi Hausleitnerovi odstránenie nedostatkov na základe správy o vykonaní kontrol aktuálneho stavu revízie hydrantov a hasiacich prístrojov v bytových domoch a zosúladienie ich stavu so Zákonom č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi Zákonom č. 129/2015, Vyhláškou MV SR č. 121/2002, Vyhláškou MV SR č. 202/2015 o požiarnej prevencii a Zákonom č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
- Príkazný list č. 1/2017 zo dňa 22.02.2017 – nariaďuje vedúcim pracovníkom NZBD a všetkým pracovníkom zodpovedným za dodržiavanie Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov aby zosúladiť všetky doklady a elektronické záznamové médiá, na ktorých sa spracúvajú a uchovávajú osobné údaje so zákonom ochrane osobných údajov.
- Príkazný list č. 2/2017 zo dňa 06.04.2017 – nariaďuje vykonať inventarizáciu materiálových zásob v sklade č. 2,3,4 u hmotne zodpovedného pracovníka - Ing. Kristína Kreutzová a zriaďuje inventarizačnú komisiu na vykonanie fyzickej inventarizácie skladových zásob k 31.03.2017.
- Príkazný list č. 2/2017 zo dňa 20.07.2017 – nariaďuje vedúcemu ekonomického úseku NZBD vyhotoviť ekonomicko-finančnú analýzu hospodárenia NZBD
- Príkazný list č. 3/2017 zo dňa 26.07.2017 – nariaďuje vedúcemu ekonomického úseku NZBD vyhotoviť prehľad prijatých poplatkov podľa jednotlivých druhov poplatkov za obdobia rokov 2014, 2015, 2016 a do 06/2017.
- Príkazný list č. 4/2017 zo dňa 26.07.2017 – nariaďuje vedúcemu zóny prvého kontaktu NZBD Mgr. Róbertovi Kissovi, aby poučil zamestnankyňu Ing. Moniku Zahoranovú vo veci rozpočtov nájomného, prepočtov pre potreby Štátneho fondu rozvoja bývania.
- Príkazný list č. 5/2017 zo dňa 9.11.2017 – nariaďuje Ing. Michalovi Výberčimu, Gabrielovi Šarfickému a Ing. Romanovi Hausleitnerovi aby vykonávali a kontrolovali dodržiavanie opatrení BOZP zamestnancov NZBD na pracovisku a stavbách – montážach, rekonštrukciách a opravách výťahových zariadení.
- Príkazný list č. 6/2017 zo dňa 30.11.2017 – nariaďuje vykonať riadnu inventarizáciu majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov v zmysle zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a zriaďuje inventarizačnú komisiu a dielčie inventarizačné komisie na vykonanie inventarizácie.
- Príkazný list č. 7/2017 zo dňa 23.11.2017 - nariaďuje Ing. Michalovi Výberčimu, Gabrielovi Šarfickému, Ing. Romanovi Hausleitnerovi a Ing. Ľubomírovi Mazúrovi aby vykonávali a kontrolovali dodržiavanie opatrení BOZP zamestnancov NZBD na pracovisku a stavbách – montážach, rekonštrukciách a opravách výťahových zariadení, ale aj obnovách bytových domov, montážach stúpacích a ležatých rozvodov a iných prác a koordinátora BOZP zapisovať do stavebného/montážneho denníka.

### **Analýza stavu v roku 2017:**

Problémom, ktorý pretrváva pri zavádzaní organizačných riadiacich aktov do platnosti je sledovanie ich dodržiavania v bežnej praxi a činnosti bytového družstva. V roku 2017 došlo v tejto oblasti k niekoľkým pozitívnym zmenám, ale napriek tomu je potrebné tejto oblasti venovať zvýšený dôraz. Každá interná smernica a norma prináša výsledný efekt len v prípade, že je riadne dodržiavaná zo strany všetkých pracovníkov družstva. V tejto oblasti je potrebná informovanosť pracovníkov a stotožnenie sa s obsahom internej smernice. V tejto oblasti bude potrebné zaviesť cyklické školenia pracovníkov tak, aby boli včas informovaní o zániku, resp. o zavedení jednotlivých interných smerníc. Zároveň bude potrebné zriadiť štatút komisie, ktorá v budúcnosti bude kontrolovať plnenie jednotlivých smerníc. Dodržiavanie jednotlivých smerníc a noriem družstva je aj predmetom auditorskej správy. V rámci zvýšenia informovanosti medzi riadiacimi pracovníkmi družstva, ako aj na jednotlivých úsekoch, je potrebné zaviesť harmonogram porád. Úlohou porád nie je len zvýšiť úroveň informovanosti, ale aj zadávanie a kontrola pracovných úloh pri výkone správy.

### **D. Analýza ľudských zdrojov – personálna politika**

Rok 2017 bol rokom dôslednej kontroly aplikácie organizačného poriadku z roku 2014 a kontroly dodržiavania jeho zásad schválených predstavenstvom družstva.

Základným princípom organizačnej štruktúry je vzájomná zastupiteľnosť na jednotlivých pracovných miestach a jej prispôbenie súčasnej štruktúre predmetu činnosti družstva ako aj samotnému informačnému systému. V rýchlej zóne sú vytvorené tzv. univerzálne priehradky, ktoré dokážu komplexne vybaviť stránky od platieb až po prevod bytu. Ku každému pracovnému miestu je vytvorený opis pracovného miesta, kde je presne definovaná nadriadenosť, podriadenosť, opis jednotlivých pracovných činností, ako aj úroveň plnenia či zodpovednosti. V rámci pracovnoprávneho vzťahu sa dodržiava základná zmena a to hlavne v tom, že náplň práce nie je definovaná v pracovnej zmluve, ale ku zmluve je priradený opis pracovného miesta, ku ktorému sa daný zamestnanec priraduje.

Zmena počtu zamestnancov a personálne zmeny si vyžiadala mimoriadne náklady vynaložené v zmysle zákona. Na základe skúseností v odmeňovaní na úseku údržby, sa vykonávala kontrola dodržiavania smernice o podielovej mzde zamestnancov. Základným princípom tohto druhu odmeňovania je, že zamestnanec je odmeňovaný na základe mesačných výkonov, ktoré sú oceňované v zmysle platných cenníkov poskytovaných služieb. Podiel zamestnanca je stanovený percentuálne z dosiahnutých mesačných výkonov, čo tvorí celkové náklady na zamestnanca vrátane odvodových povinností zamestnávateľa. Týmto odmeňovaním sa dosahuje, že mzdové náklady sú kryté dosahovanými výkonmi zamestnancov.

V roku 2018 družstvo zrušilo vykonávanie služby montáže výťahov vlastnými zamestnancami. Tieto práce NZBD zabezpečuje prostredníctvom externých firiem. Servis výťahov realizuje NZBD naďalej vlastnými zamestnancami.

Tabuľka č.1: Počet zamestnancov podľa profesií k 31.12.2017

Názov položky	Rok 2016	Rok 2017	Rozdiel
Celkový počet zamestnancov k 31.12.	60	60	0
Počet zamestnancov THP	35	32	-3
Počet zamestnancov v kategórii robotníci	18	19	1
Počet zamestnancov v kategórii ostatní	8	4	-4
Celkové mzdové náklady	797 241	692 458	-104 783
Mzdové náklady za stredisko Správa družstva	428 800	345 522	-83 278
Mzdové náklady za Údržbárske stredisko	340 541	318 405	-22 136
Odmeny členom predstavenstva	21 162	20 731	-431
Odmeny členom kontrolnej komisie	6 738	7 800	1 062
Celkový mzdový fond v hodinách za rok	95 772	83 947	-11 825
Odpracované nadčasy v hodinách za rok	3 107	1 185	-1 922
Celkové množstvo čerpania PN v hodinách za rok	517	588	71
Celkové množstvo čerpania dovolenky v dňoch za rok	1 593	1 393	-200
Nevyčerpané množstvo dovolenky v dňoch za rok	325	457	132

### Analýza stavu v roku 2017:

Zavedenie organizačnej štruktúry, ako aj rozšírenie činnosti družstva, prinieslo niekoľko problémov, ktoré bolo potrebné operatívne riešiť. Išlo hlavne o problémy pri preradovaní zamestnancov na nové pracovné miesta, s novými opismi, ako aj nahrádzaním pracovných činností, na pracovných miestach, kde prišlo k ukončeniu pracovného pomeru. Základným princípom pri zavedení novej organizačnej štruktúry bolo, že pracovníci sa museli prispôsobiť novým podmienkam na pridelených pracovných miestach, a pracovné miesta zamestnancom.

### Realizácia opatrení:

Prioritou po zavedení organizačnej štruktúry do praxe a vzájomnej zastupiteľnosti zamestnancov na jednotlivých pracovných pozíciách je zvýšenie ich kvalifikácie, tak aby jednotliví zamestnanci ovládali viaceré pracovné procesy súvisiace s výkonom správy. Univerzálnosť zamestnancov a ich flexibilita napomôže vybudovať kvalitný ekonomicko – informačný systém, jeden z dôležitých nástrojov pri výkone správy. Bude potrebné jednotlivé procesy výkonu správy prispôsobiť novej organizačnej štruktúre a zaviesť systém ich kontroly. Dôležitou úlohou bude dodržiavanie zásad Etického kódexu. Nevyhnutným nástrojom bude obmena zamestnancov, ktorí nebudú schopní sa prispôsobiť novým zásadám výkonu správy bytových domov.

## E. Analýza hlavnej činnosti – výkon správy bytového fondu

K 31. 12. 2017 NZBD malo vo výkone správy s garážami 6 398 bytov. Byty vo výkone správy sa podľa charakteristiky vlastníckeho vzťahu členili na:

- Vo vlastníctve o počte 5 924
- V nájme vo vlastníctve NZB o počte 474
- Vo vlastníctve NZBD, ktoré sú dané do ekonomického prenájmu 0

Byty vo výkone správy sú zadelené do blokov a nachádzajú sa prevažne v Nových Zámkoch a v okolitých obciach. Byty v správe NZBD sú v jednotlivých obciach umiestnené nasledovne:

- Nové Zámky - 6015 bytov zaradených do 161 blokov
- Palárikovo - 128 bytov zaradených do 23 blokov
- Gbelce - 54 bytov zaradených do 10 blokov
- Dvory nad Žitavou – 16 bytov zaradených do 4 blokov
- Čechy – 8 bytov zaradených do 2 blokov

Jasová – 20 bytov zaradených do 4 blokov  
 Jatov – 6 bytov zaradených do 1 bloku  
 Dubník – 8 bytov zaradených do 2 blokov  
 Zemné – 36 bytov zaradených do 6 blokov  
 Kolta – 32 bytov zaradených do 7 blokov  
 Semerovo – 12 bytov zaradených do 1 bloku  
 Kamenín – 4 byty zaradené do 1 bloku  
 Komoča – 4 byty zaradené do 1 bloku  
 Tvrdošovce – 24 bytov zaradených do 6 blokov  
 Strekov - 8 bytov zaradených do 2 blokov  
 Sikenička – 6 bytov zaradených do 1 bloku  
 Rúbaň – 4 byty zaradené do 1 bloku  
 Andovce – 4 byty zaradené do 1 bloku  
 Podhájska - 4 byty zaradené do 1 bloku  
 Kamenica nad Hronom – 4 byty zaradené do 1 bloku

Počas roku 2017 bolo vykonaných 87 prevodov bytov a nebytových priestorov do osobného vlastníctva. Prevod členských práv a povinností spojených s členstvom bol vykonaný v 22 prípadoch.

Základným princípom dobre fungujúcich vzťahov medzi správcou a vlastníkmi je nastavenie prehľadnosti tvorby, čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv a transparentnosti finančných tokov. Hlavnou úlohou v roku 2017 bolo zlepšenie informovanosti a komunikácie správcu s vlastníkmi bytového domu. V tejto oblasti bola zavedená transparentnosť finančných tokov. Sú vedené a presne definované účty, ktoré slúžia výlučne len určitému finančnému toku, ako napríklad účet prevádzky, účet výkonu správy, účet pokladne, mzdový účet atď... Pri účte bytového domu platí zásada, že zostatok účtu bytového domu a výška pohľadávok spolu tvoria výšku Fondu prevádzky, údržby a opráv. Zavedením týchto zásadných princípov sa zvýšil záujem vlastníkov o kontrolu tvorby a čerpania fondu opráv.

Vedenie družstva pokračovalo v prijatej zásade zúčastňovať sa všetkých schôdzí vlastníkov bytového domu. Priama účasť na schôdzach bytového domu napomáha k prezentácii základných princípov a novinek aplikovaných pri výkone správy.

Prioritou pri výkone správy bolo v roku 2017 zvýšenie transparentnosti a kontroly čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv jednotlivých bytových domov. V tejto oblasti boli prijaté niektoré zásadné opatrenia, ako je aktualizácia a kontrola princípu objednávaného tovarov a služieb a realizovanie zásady výberových konaní.

V roku 2017 bola celková tvorba Fondu opráv za všetky bytové domy v objeme 3 957 281,- € pri celkovom čerpaní 2 346 797,- €.

V roku 2017 bolo do obnovy bytových domov investovaných 9 181 800,- €. Financovanie obnovy bytových domov zateplením bolo preferované financovanie prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, ktoré zlacňuje financovanie obnovy takmer o 30 %. Z hľadiska administrácie je oveľa náročnejšie, ale zavedením smernice o obnove bytového domu sa mnohé procesy zjednodušili. V roku 2017 boli podaných 27 žiadostí na ŠFRB, z ktorých bolo 27 schválených v celkovom objeme 7 199 600,- €. V roku 2017 sa naďalej pokračovalo na základe požiadaviek bytových domov vo výmene zvislých a ležatých rozvodov bytových domov.

V oblasti revízií vyhradených technických zariadení sa družstvu darilo v lehote stanovenej v platnej legislatíve. Revízie boli realizované v celkovom počte 216, z toho u elektrických zariadení 89, u bleskozvodoch 33, plynových zariadení 58 a zdvíhacích zariadení – výťahov 94.

Najnáročnejšou oblasťou výkonu správy z hľadiska časovej a finančnej je správa pohľadávok bytového domu na zálohových platbách a ich vymáhanie. K 31. 12. 2017 sme evidovali celkové pohľadávky bytových domov na zálohových platbách preplatok v objeme 19493,- € a ich počiatočný stav k 1.1.2017 nedoplatok bol vo výške 76 236,- €, čo je rozdiel vo výške 56 743,- €. V priebehu roka bolo zaslaných 174 upomienok. V roku 2017 bolo uzavretých 15 splátkových kalendárov v objeme 10 858,41 €.

S poukazom na znenie ust. § 15 Zák.č. 182/1993 Z.z. v platnom znení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa obytného domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, NZBD ako správca bytových domov, spracoval a podal na Správu katastra 18 návrhov zákonného záložného práva.

V oblasti vyúčtovania, ako časti procesu výkonu správy, družstvo realizuje komplexné vyúčtovanie samostatne, bez asistencie dodávateľov pomerových meračov len za súčinnosti dodávateľa informačného systému. V roku 2017 bolo vykonané vyúčtovanie len družstvom, na základe upravených odpočtov dodaných firmou Techem, za asistencie firmy Anasoft. V roku 2018 bolo vyúčtovanie za rok 2017 doručené do 31.05.2018, čím bol splnený zákonom stanovený termín.

V oblasti údržby bytového fondu družstvo razí tendenciu v maximálnej miere a množstve vykonávať údržbu bytového fondu vo vlastnej réžii. Údržbárske stredisko v roku 2017 dosiahlo hospodársky výsledok Strata vo výške 72 794 €, pri celkových nákladoch 638 841 € a výnosoch 566 047 €. Na vytvorení straty malo podiel viacero faktorov ako menej revízií výťahov a plynových zariadení, nákup náradia pre údržbu a obnovu výťahov a stúpacích rozvodov, omeškanie fakturácie obnovy výťahov, a taktiež pokles v montáži vodomeroch a pomerových meračov. Nastavená podielová mzda prispela a skvalitnila kontrolný mechanizmus na úseku údržby. Rovnaký princíp realizácie platí aj v oblasti revízií elektrických, plynových a vyhradených technických zariadení.

V roku 2017 bola začatá a realizovaná obnova bytových domoch v 27 prípadoch. Celková hodnota realizovanej a refinancovanej obnovy bytových domov bola v hodnote 9 181 800 €.

Obnova bola začatá a realizovaná v nasledovných bytových domoch:

<b>Obnova bytových domov financovaná ŠFRB a SLSP – za rok 2017</b>					
<b>Blok</b>	<b>Status</b>	<b>Adresa</b>	<b>Účel</b>	<b>financovanie zo ŠFRB</b>	<b>financovanie z komerčného úveru</b>
190	ukončené	G. Bethlena 38-40	Obnova BD	128 490,00 €	43 000,00 €
174	ukončené	G. Bethlena 17-19-21-23	Obnova BD	369 730,00 €	46 000,00 €
346	ukončené	Gúgska 1-3	Obnova BD	181 440,00 €	61 000,00 €
45	ukončené	Komárňanská 41	Obnova BD	87 560,00 €	63 600,00 €
154	ukončené	Nábřežná 23	Obnova BD	77 860,00 €	15 000,00 €
311	ukončené	T. Vansovej 16-18-20	Obnova BD	437 230,00 €	136 000,00 €
309	ukončené	Šoltésovej 17-19-21	Obnova BD	282 950,00 €	77 000,00 €
284	ukončené	J. Kráľa 15-17	Obnova BD	83 850,00 €	33 000,00 €
274	v realizácii	S.H.Vajanského 33-35	Obnova BD	281 970,00 €	92 000,00 €
243	v realizácii	Jánošíkova 6-8	Obnova BD	193 250,00 €	34 000,00 €
11	ukončené	T.G.Masaryka 20-22-24	Obnova BD	309 060,00 €	87 000,00 €
184	v realizácii	G. Bethlena 51-53	Obnova BD	303 570,00 €	120 000,00 €
321	v realizácii	T. Vansovej 2-4-6	Obnova BD	314 530,00 €	90 000,00 €
182	v príprave	G. Bethlena 65-67	Obnova BD	172 160,00 €	57 000,00 €
135	ukončené	Nábřežná 71-73	čiasť.obnova	72 600,00 €	20 000,00 €
364	v príprave	S.H.Vajanského 1-1/A	Obnova BD	300 930,00 €	96 000,00 €
316	v realizácii	Jazdecká 20-22-24	Obnova BD	411 180,00 €	132 000,00 €
358	v príprave	Tatranská 36-38	Obnova BD	202 630,00 €	72 000,00 €
290	v príprave	S.H.Vajanského 47	Obnova BD + výťahy	466 370,00 €	13 400,00 €
169	v príprave	Bitúnkova 1-3-5	Obnova BD	426 450,00 €	142 200,00 €
345	v príprave	Gúgska 9-11-13	Obnova BD	311 580,00 €	82 000,00 €
282	v príprave	S.H.Vajanského 23-25	čiasť.obnova + výťahy	92 360,00 €	10 000,00 €
339	v príprave	J. Kráľa 14-16-18	Obnova BD	397 220,00 €	124 000,00 €
1	v príprave	L. Štúra 28-30	Obnova BD	309 330,00 €	100 000,00 €
325	v príprave	P. Blahu 1-3-5	Obnova BD	332 690,00 €	88 000,00 €
136	v príprave	Nábřežná 75-77-79	čiasť.obnova + výťahy	129 310,00 €	33 000,00 €
351	v príprave	Šoltésovej 4-6-8-10	Obnova BD	523 300,00 €	115 000,00 €
<b>SPOLU</b>				<b>7 199 600,00 €</b>	<b>1 982 200,00 €</b>

## Základné ukazovatele vyjadrujúce výkon správy za rok 2017 a ich porovnanie na minulé obdobia

Názov položky	Rok 2016	Rok 2017	Rozdiel 2017-2016
Celkový počet blokov- stredísk	240	236	-4
Celkový počet bytov vo výkone správy s garážami (15)	6 656	6 397	-259
Počet bytov v správe vo vlastníctve	6 097	5 927	-170
Počet bytov v správe v nájme	559	470	-89
Prevody bytov do osobného vlastníctva	75	87	12
Celková výška predpisu zálohových platieb k 31.12.	5 308 326	5 041 449	-266 877
Celková výška platieb za zálohový predpis k 31.12.			0
Stav pohľadávok za služby spojené s užívaním bytu k 31.12.	76 236	19 493	-56 743
Výška penále u nájomcov a vlastníkov bytov k 31.12.	24 971	8 690	-16 281
Výška zmluvnej pokuty u vlastníkov bytov k 31.12.	22 321	13 791	-8 530
Počet zaslaných upomienok za rok	810	174	-810
Počet uzavretých splátkových kalendárov	93	15	-93
Celková predpísaná tvorba fondu opráv, údržby a prevádzky	3 405 282	3 957 281	551 999
Celkové čerpanie FOUP	1 711 142	2 346 797	635 655
Celkový stav FOUP k 31.12	9 716 969	11 462 454	1 745 485
Počet realizovaných komplexných obnov bytového domu	17	27	10
Čerpanie investičných úverov bytovými domami	8 002 863	8 114 574	111 711
Stav úverových účtov na DBV-nesplatená anuita k 31.12.	317 857	258 480	-59 377
Poskytnutie pôžičky z havarijného fondu NZBD	0	0	0
Zostatok havarijného fondu k 31.12.	88 092	88 092	0
Poskytnutie pôžičky zo správy NZBD pre bytové domy	0	0	0
Zostatok nesplatenej pôžičky zo správy NZBD k 31.12.	2 296	1 451	-845
Celkový objem služieb dodaných bytovým domom od NZBD	357 817	1 537 786	1 179 969
Počet vykonaných plynových revízií NZBD	62	56	-6
Počet vykonaných plynových revízií externe	1	2	1
Počet vykonaných elektrických revízií NZBD	4	67	63
Počet vykonaných elektrických revízií externe	44	22	-22
Počet vykonaných revízií bleskozvodov NZBD	3	0	-3
Počet vykonaných revízií bleskozvodov externe	38	33	-5
Počet vykonaných skúšok na výťahy NZBD a Technická inšpekcia	136	97	-39
Celkový počet výmien vodomero	2 104	4 390	2 286
Celkový počet výmien pomerových meračov	2 373	3 430	1 057

## PREHĽAD NEDOPLATKOV K 31.12.2017

FOND	168 268,06
SLUŽBY	166 615,8
ÚROKY/POPLATKY Z OMEŠKANIA	387 284,67
ZMLUVNÁ POKUTA	120 956,05
VŠETKY ÚČTY – VLASTNÍK	483 054,48
VŠETKY ÚČTY – NÁJOMCA	475 926,73
POČET DOHOD	15
VÝPOVEDE Z NÁJMU – nové	3

<b>Medziročný vývoj neplatičov - porovnanie</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Výška celkových nedoplatkov nájomcov a vlastníkov	291 868,87	332 807,94
Počet neplatičov celkom	1195	1 360
Priemerná výška pohľadávky na jedného neplatiča	244,24	244,71
Výška poplatku z omeškania	381 576,09	387 284,67
Výška zmluvných pokút	93 966,24	120 956,05

### **Analýza stavu v roku 2017:**

Najväčším problémom z hľadiska výkonu správy bytových domov a realizácie vyúčtovania je neaktuálnosť databázy užívateľov v informačnom systéme. Stáva sa, že zmeny vlastníctva nie sú aktualizované v informačnom systéme z dôvodu, že nový vlastník nenahlási zmeny u správcu bytového domu – NZBD. V roku 2017 sa pokračovalo v odstraňovaní nedostatkov a zároveň sa vyvíjal informačný systém tak, aby sa odstránil tento nedostatok. Prioritou v tejto oblasti bola kontrola uplatňovania zavedenej smernice o vedení agendy užívateľov bytov a nebytových priestorov a kontrola zavedeného procesu mimoriadneho predpisu pri prevode vlastníckych a nájomných práv k bytu a nebytovým priestorom.

NZBD, ako správca nemá v zákone oporu na odstránenie týchto nezrovnalostí, ktoré sú spôsobené nedisciplinovanosťou vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Problémom je, že zákon neumožňuje správcovi ukladať vlastníkom a nájomcom sankciu tým, ktorí nedodržiavajú zákon za neplnenie si povinností vyplývajúcich mu z užívania bytu, ako napríklad zmena počtu osôb, zmena vlastníctva, úpravy bytu zasahujúce do konštrukčných prvkov bytu upravuje to zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Ďalším problémom pri výkone správy sú nedoplatky na zálohových platbách za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Situácia v zamestnanosti v regióne má veľký vplyv na výšku pohľadávok za poskytnuté služby. I napriek vysokým sankciám je pre niektorých vlastníkov a užívateľov bytového priestoru neplatenie zálohových platieb jediným riešením finančnej situácie rodiny alebo osoby. Výška nedoplatku na zálohových platbách má negatívne dopady na samotné hospodárenie bytového domu. Nedoplatky majú priamy vplyv na výšku úrokovej miery pri čerpaných investičných úverov bytových domov pri ich obnove. Pri vyššej miere nedoplatkov na zálohových platbách môže dôjsť aj k zamietnutiu poskytnutia investičného úveru bytovému domu. Zároveň sa veľká pozornosť venovala vybudovaniu a zavedeniu procesov na kvalitné vymáhanie nedoplatkov na zálohových platbách a sankciách s nimi spojenými.

Platobná disciplína vlastníkov a nájomcov bytov má priamy vplyv na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. V niektorých prípadoch je tvorba fondu opráv nastavená na prahu únosnosti a v prípade havarijného stavu v bytovom dome, mnohé bytové domy nie sú schopné riešiť havarijnú situáciu z vlastných zdrojov fondu opráv.

### **Realizácia opatrení:**

Novozámocké bytové družstvo, družstvo začalo zriaďovať po dohode so správou katastra zákonné záložné právo v zmysle ustanovenia § 15, Zákon č. 182/1993 Z.z. v platnom znení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa obytného domu a užívania bytov a spoločných častí bytového domu. Pri zriaďovaní záložného práva dochádza k totálnej inventarizácii v databáze vlastníkov a užívateľov bytového domu, t.j. dopĺňanie alebo aktualizovanie údajov o vlastníkoch. Pri inventarizácii boli zistené nezrovnalosti medzi databázou vedenou správou katastra a databázou vedenou v informačnom systéme NZBD. Vzniknuté rozdiely pri vlastníkoch bytov boli spôsobené tým, že pri prevode vlastníctva bytu neprichádza po vydaní potvrdenia o nedoplatkoch nový vlastník na uzatvorenie Zmluvy o výkone správy, to znamená, že NZBD nemá v databáze vedeného nového, ale len starého – pôvodného vlastníka bytu a nebytového priestoru.

Zriaďovanie zákonného záložného práva je v súčasnej dobe zo strany Správy katastra zamietané, na základe usmernenia nadriadeného orgánu a judikatúry, ktorá neumožňuje zriaďovať zákonné záložné právo. Na základe vyššie uvedených skutočností je situácia, že niektoré bytové domy majú zriadené zákonné záložné právo a niektoré zápisy už neboli prevedené z vyššie uvedených dôvodov.

Z toho dôvodu pri výkone správy pokračujeme v zavedených nasledovných opatreniach:

1. Potvrdenie o plnení záväzkov vyplývajúcich z užívania bytu a nebytového priestoru, je pri prevode vlastníctva vydané len po splnení nasledovných podmienok:
  - Po vykonaní odpočtov k dátumu prevodu bytu je na základe skutočnej spotreby v prípade, že spotreba je vyššia ako platené zálohy, vystavený mimoriadny predpis, ktorý musí byť uhradený spolu s ostatnými záväzkami vyplývajúcich z užívania bytu a nebytového priestoru.
  - Je podpísaná novým vlastníkom bytu a nebytového priestoru Zmluva o výkone správy.
  - Nový vlastník po nahlásení údajov potrebných na vytvorenie mesačného predpisu, prevezme nový predpis mesačných záloh.
  - Je doručená Novozámockému bytovému družstvu kúpna zmluva, z ktorej je jednoznačné akým spôsobom si medzi sebou vyrovnávajú predávajúci a kupujúci záväzky a pohľadávky k bytu.
2. V prípade, že pri inventarizácii databázy, je zistené, že je rozdiel v evidencii vlastníkov v databáze NZBD a správy katastra, sú akceptované údaje vedené správou katastra, t.j. na liste vlastníctva. Vlastník vedený na liste vlastníctva je vyzvaný, aby vykonal všetky úkony spojené s prevodom vlastníctva k bytovému priestoru a zároveň podpísal Zmluvu o výkone správy. V rámci poplatkového moratória je dočasne upravený poplatok nasledovne:
  - Dostavenie sa v deň predvolania na realizáciu prevodu poplatok 10,-€
  - Dostavenie sa do 7 dní od predvolania na realizáciu prevodu poplatok 20,-€
  - Dostavenie sa do 14 dní od predvolania na realizáciu prevodu poplatok 30,-€

V prípade, že nový vlastník predvolanie ignoruje, je vykonaná zmena v databáze aj bez účasti nového vlastníka na základe údajov vedených na liste vlastníctva a vlastníkovi je do konta pripísaný predpisom poplatok vo výške 48,-€. Na túto skutočnosť sú vlastníci upozornení v predvolaní s tým, že automaticky pristupujú k Zmluve o výkone správy momentom, keď vzniká im vlastnícky vzťah k bytu a k nebytovému priestoru.

Absenciu nahlasovania potrebných zmien pri užívaní bytu vlastníkami a nájomníkmi bola nahradená so smernicou, ktorá upravuje podmienky prevodu vlastníctva bytového fondu. Smernica upravuje podmienky vydania potvrdenia správcu o nedoplatkoch na zálohových platiach za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru.

V oblasti vymáhania nedoplatkov je potrebné viesť dôslednú evidenciu a mať zavedené procesy, ktoré napomôžu k ich znižovaniu. V tejto oblasti sú veľké rezervy a hlavne finančné prostriedky, ktoré spočívajú v budúcich výnosoch bytových domov a družstva, z hľadiska zákonných sankcií.

Likvidita fondu opráv sa zabezpečuje znižovaním vstupných nákladov na údržbu a obnovu bytového domu, zavedením kontroly disponibilít v súvislosti s vystavovaním objednávok na dodávku služieb a obmedzením výšky čerpania fondu, ktoré nespadá pod schvaľovanie nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. NZBD pri výbere dodávateľa prísne vyžaduje výberové konanie a pri nižších obstarávacích nákladoch ponukové konanie na princípe zaslaných minimálne troch ponúk od rôznych dodávateľov. V súčasnej dobe je v platnosti zavedená smernica o vystavovaní objednávok, ktorá podmieňuje dodanie služby vystavením a schválením objednávky dodávateľovi služby, bez čoho nie je akceptované dodanie služby bytovému domu. Do informačného systému bola zavedená v máji 2013 kontrola disponibilít, ktorá po nastavení minimálneho zostatku na fonde opráv kontroluje disponibilitu zostatku fondu opráv, ktorá nedovolí vystavenie objednávky v prípade prekročenia limitu čerpania na fonde opráv. Súbehom týchto opatrení dochádza k redukovaniu výšky nákladov na údržbu a obnovu bytového domu, čím bude dôsledne zachovaný princíp efektívneho hospodárenia s majetkom bytového domu.

V bytových domov, kde nie sú zvolení zástupcovia vlastníkov z radov vlastníkov, z dôvodu dodržania komunikácie z vlastníkami bytových domov, je na základe rozhodnutia vlastníkov ich zástupca nahradený profesionálnym domovníkom. Z toho dôvodu bola vypracovaná Smernica o styku medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so správcom

prostredníctvom profesionálneho domovníka počas výkonu správy bytového domu. Smernica bola schválená predstavenstvom NZBD a upravuje styk vlastníkov bytového domu so správcom v prípade, že vlastníci bytového domu nemajú riadne zvoleného ich zástupcu, v zmysle zákona 182/1993 Z. z. a nikto z vlastníkov bytového domu nie je ochotný vykonávať funkciu zástupcu vlastníkov bytového domu, ktorého úlohou je zabezpečovať styk vlastníkov so správcom bytového domu.

Profesionálny domovník je kontaktná osoba medzi vlastními bytového domu a správcom, ktorý zabezpečuje výmenu všetkých informácií a písomností potrebných k výkonu správy bytového domu. Zabezpečuje vedenie agendy bytového domu týkajúcej sa rozhodovania vlastníkov bytového domu o spôsobe užívania bytu a nebytových priestorov tak, aby boli v súlade s platnou legislatívou. Pravidelne na mesačnej báze alebo podľa potreby Profesionálny domovník zvoláva stretnutie výboru bytového domu, pokiaľ je zvolený, kde informuje o úkonoch, ktoré boli v rámci správy vykonané a zbiera požiadavky zo strany vlastníkov a prostredníctvom správcu zvoláva schôdzu vlastníkov bytového domu podľa potreby alebo požiadaviek, minimálne však raz ročne.

## **F. Analýza prevádzkových nákladov a výnosov – tvorba hospodárskeho výsledku, súvaha a výkaz ziskov a strát**

V roku 2017 sa vedenie družstva v oblasti prevádzky zameralo na zvyšovanie výnosov pri znižovaní a optimalizácii vstupných nákladov do výrobnjej spotreby a vstupných nákladov pri dodávke služieb. Základnými ukazovateľmi hospodárenia boli nákladovosť výnosov a rentabilita. Novozámocké bytové družstvo dosiahlo za rok 2017 hospodársky výsledok po zdanení – stratu vo výške 3 941 €, pri celkových nákladoch 2 520 973 € a celkových výnosoch 2 517 032 €. Hospodársky výsledok a jednotlivé položky výkazov verne kopírujú zmeny zavádzané v procesoch vo výkone správy. Z hľadiska majetku došlo medziročne k poklesu o 929 tis.€, čo je v dôsledku úbytku dlhodobého majetku – predaja bytov.

Celková členská základňa poklesla zo 6 641 členov na 6 382, a prišlo k zníženiu celkových aktív na člena v hodnote 1 585,- €. Na jedného člena pripadá čistá hodnota vlastného imania vo výške 684,- Eur. Z dôvodu vývoja zamestnanosti a vykonania vyúčtovania došlo k nárastu počtu neplatičov medziročne o 165 užívateľov, pričom ich celkový počet k 31.12.2017 bol 1 360. Úroveň výroby za rok 2017 bola o 240 380,- € vyššia ako v roku 2016 a dosiahla úroveň 1 537 786,-€. Objem pridanej hodnoty bol v porovnaní s predchádzajúcim rokom väčší. Personálne zmeny ako aj budovanie nových procesov vo výkone správy spôsobili pokles mzdových prostriedkov. Pridaná hodnota na jedného pracovníka dosiahla výšku 17 505,70 €. Na výšku hospodárskeho výsledku vplývajú aj vykonávané zmeny v poplatkoch a v cenníku služieb, a hlavne objednávanie si služieb dodávateľsky mimo NZBD.

Nie je prvoradým cieľom dosahovanie vysokých ziskov, ale vysokej spokojnosti vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Zámerom družstva je poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru pre vlastníkov a nájomcov, prevažne vo vlastnej réžii, pokiaľ to charakter služby a legislatívne normy dovoľujú. Tržby z predaja služieb medziročne narástli o 302 636,- € a aktivácia vnútropodnikových služieb poklesla o 62 256,-€. V týchto položkách sa premietla služba poskytovania servisu a montáže vyhradených technických zariadení bytových domov – správa výťahov. Výrobná spotreba v roku 2017 dosiahla výšku 487444,- €, čo je medziročný pokles o 43 863,- €. Pridaná hodnota dosiahla v roku 2017 výšku 1 050 342,-€, čo je medziročný nárast o 284 243,- €. Optimalizácia počtu zamestnancov priniesla zníženie mzdových nákladov. Mzdové náklady v porovnaní s predchádzajúcim rokom klesli medziročne o 13,70 %. Dôvodom znižovania mzdových nákladov je aj zmena procesov vo výkone správy. Finančné náklady v porovnaní s predchádzajúcim rokom narástli o 45 352,- €.

## Výkaz ziskov a strát k 31.12.2017

č. riadku	Názov riadku	účet	12/2016	12/2017	Rozdiel 12/2017 12/2016	Koeficient 12/2016 12/2017
<b>1</b>	<b>Čistý obrat</b>		<b>1093502</b>	<b>1396138</b>	<b>302636</b>	<b>1,28</b>
<b>2</b>	<b>Výnosy z hosp. činnosti spolu</b>		<b>2570729</b>	<b>2516971</b>	<b>-53758</b>	<b>0,98</b>
5	Tržby z predaja vlastných služieb	602	1093502	1396138	302636	1,28
7	Aktivácia	62	203904	141648	-62256	0,69
8	Tržby z predaja dlh.majetku a mat.	641,642	846213	839802	-6411	0,99
9	Ostatné výnosy z hospod. činnosti	644,648	427110	139382	-287728	0,33
<b>10</b>	<b>Náklady na hosp. činnosť spolu</b>		<b>2402233</b>	<b>2383044</b>	<b>-19189</b>	<b>0,99</b>
12	Spotreba materiálu, energie...	501,502	353934	186760	-167174	0,53
14	Služby	51	177373	300684	123311	1,70
15	Osobné náklady		1166515	1012414	-154101	0,87
16	Mzdové náklady	521	769341	663927	-105414	0,86
17	Odmeny členom orgánov družstva	523	27 900	28 531	631	1,02
18	Náklady na sociálne poistenie	524,525	316649	271530	-45119	0,86
19	Sociálne náklady	527	52625	48426	-4199	0,92
20	Dane a poplatky	53	8390	8425	35	1,00
21	Odpisy a opr. položky k dlh.maj.		74700	223427	148727	2,99
22	Odpisy DNM a DHM	551	74700	223427	148727	2,99
24	Zost.cena predaného dlh. maj. a mat.	541	599253	643088	43835	1,07
25	Opravné položky k pohľadávkam	547			0	0,00
26	Ostatné náklady na hospod. činnosť	546,548	22068	8246	-13822	0,37
<b>27</b>	<b>Výsl. hospárenia z hosp. činnosti</b>		<b>168496</b>	<b>133927</b>	<b>-34569</b>	<b>0,79</b>
<b>28</b>	<b>Pridaná hodnota</b>		<b>766099</b>	<b>1050342</b>	<b>284243</b>	<b>1,37</b>
<b>29</b>	<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu</b>		<b>235</b>	<b>61</b>	<b>-174</b>	<b>0,26</b>
39	Výnosové úroky		235	61	-174	0,26
41	Ostatné výnosové úroky	662A	235	61	-174	0,26
<b>45</b>	<b>Náklady na finančnú činnosť spolu</b>		<b>88142</b>	<b>133494</b>	<b>45352</b>	<b>1,51</b>
49	Nákladové úroky	r.50+r.51	51538	108407	56869	2,10
51	Ostatné nákladové úroky	562A	51 538	108 407	56869	2,10
54	Ostatné náklady na finančnú činnosť	568, 569	36604	25087	-11517	0,69
<b>55</b>	<b>Výsl. hospodárenia z fin. činnosti</b>		<b>-87907</b>	<b>-133433</b>	<b>-45526</b>	<b>1,52</b>
<b>56</b>	<b>Výsl. hospod. za ÚO pred zdan.</b>		<b>80589</b>	<b>494</b>	<b>-80095</b>	<b>0,01</b>
57	Daň z príjmov		22990	4435	-18555	0,19
58	- splatná	591	31139	9737	-21402	0,31
59	- odložená	592	-8 149	-5 302	2847	0,00
<b>61</b>	<b>Výsl. hospod. za ÚO po zdanení</b>		<b>57599</b>	<b>-3941</b>	<b>-61540</b>	<b>-0,07</b>

<b>Produkcia na 1 zamestnanca</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Počet zamestnancov k 31.12.</b>	60	60
Výroba na 1 pracovníka	21 623,43	25 629,77
<b>Pridaná hodnota na 1 pracovníka</b>	12 768,32	17 505,70
Osobné náklady na 1 pracovníka	19 441,92	16 873,57
Hospodársky výsledok po zdanení na 1 pracovníka	959,98	-65,68
<b>Pridaná hodnota na € osobných nákladov</b>	0,66	1,04
<b>Výroba na € osobných nákladov</b>	1,11	1,52

Celkové aktíva družstva boli k 31.12. 2017 evidované vo výške 9 731 185,- €, čo je v porovnaní s rokom 2016 pokles o 929 391,- €. Tento pokles bol najmä dôsledku úbytku dlhodobého majetku – predaja bytov.

Vlastné imanie družstva dosahovalo v roku 2017 hodnotu 4 200 308 €. Zaznamenávame pokles stavu bankových úverov o 769 546,- €, z dôvodu zmeny spôsobu evidencie účtovníctva bytových domov v správe NZBD. Od 1.1.2016 je účtovníctvo bytových domov evidované podsúvahovo. Táto zmena sa týka aj krátkodobých záväzkov. Celková hodnota výšky čerpaných úverových zdrojov bola k 31.12.2017 vo výške 4 542 330,- €, vrátane zostatkov z úverov poskytnutých v minulých rokoch.

#### Súvaha aktív a pasív k 31.12.2017

č. riadku	Názov riadku	účet	12/2016	12/2017	Rozdiel 12/2017 12/2016	Koeficient 12/2016 12/2017
<b>1</b>	<b>Spolu majetok</b>		<b>10 660 576</b>	<b>9 731 185</b>	<b>-929 391</b>	<b>0,91</b>
<b>2</b>	<b>Neobežný majetok</b>		<b>9 515 909</b>	<b>8 508 958</b>	<b>-1 006 951</b>	<b>0,89</b>
<b>3</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
5	Softvér	013 - 073	0	0	0	0,00
<b>11</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok</b>		<b>9 515 409</b>	<b>8 508 458</b>	<b>-1 006 951</b>	<b>0,89</b>
12	Pozemky	031	466 150	491 012	24 862	1,05
13	Stavby	021 - 081	8 685 885	7 795 746	-890 139	0,90
14	Samostatné hnutelné veci a súbory	022 - 082	107 089	221 700	114 611	2,07
18	Obstarávací dlhodobý hmotný majetok	042	256 285	0	-256 285	0,00
19	Poskytnuté predd. na dlhodobý h.majetok	052	0	0	0	0,00
<b>21/22</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok</b>		<b>500</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>33</b>	<b>Obežný majetok</b>		<b>1 134 244</b>	<b>1 219 627</b>	<b>85 383</b>	<b>1,08</b>
<b>34</b>	<b>Zásoby súčet</b>		<b>22 238</b>	<b>53 028</b>	<b>30 790</b>	<b>2,38</b>
35	Materiál	112	22 238	53 028	30 790	2,38
<b>41/51</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky</b>		<b>623 374</b>	<b>467 125</b>	<b>-156 249</b>	<b>0,75</b>
<b>42</b>	<b>Pohľadávky z obch. styku</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
45	Ost.pohľadávky z obch.styku	31xA,391A	0	0	0	0,00
<b>53</b>	<b>Krátkodobé pohľadávky</b>		<b>456 296</b>	<b>657 305</b>	<b>201 009</b>	<b>1,44</b>
<b>54</b>	<b>Pohľadávky z obch. styku</b>		<b>224 152</b>	<b>609 407</b>	<b>385 255</b>	<b>2,72</b>
57	Ost. pohľadávky z obch. styku	31xA,391A	224 152	609 407	385 255	2,72
63	Daňové pohľadávky a dotácie	341	203 938	19 993	-183 945	0,10
65	Iné pohľadávky	335A,378A	28 206	27 905	-301	0,99
<b>71</b>	<b>Finančné účty</b>		<b>32 336</b>	<b>42 169</b>	<b>9 833</b>	<b>1,30</b>
72	Peniaze	211, 213	4 889	2 868	-2 021	0,59

73	Účty v bankách	221A,22X	27 447	39 301	11 854	1,43
74	<b>Časové rozlíšenie</b>		<b>10 423</b>	<b>2 600</b>	<b>-7 823</b>	<b>0,25</b>
76	Náklady budúcich období krátkodobé	381A	10 423	2 600	-7 823	0,25
77	Prijmy budúcich období krátkodobé	385A	0	0	0	0,00
79	<b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>		<b>10 660 576</b>	<b>9 731 185</b>	<b>-929 391</b>	<b>0,91</b>
80	<b>Vlastné imanie</b>		<b>4 823 721</b>	<b>4 200 308</b>	<b>-623 413</b>	<b>0,87</b>
81	<b>Základné imanie</b>		<b>206 819</b>	<b>209 559</b>	<b>2 740</b>	<b>1,01</b>
82	Základné imanie	411	206 819	209 559	2 740	1,01
86	<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>413</b>	<b>3 909 807</b>	<b>3 354 901</b>	<b>-554 906</b>	<b>0,86</b>
87	<b>Zákonné rezervné fondy</b>		<b>622 157</b>	<b>502 654</b>	<b>-119 503</b>	<b>0,81</b>
88	Zák.reserv.fond a nedeliteľný fond	422	622 157	502 654	-119 503	0,81
90	<b>Ostatné fondy zo zisku</b>		<b>27 339</b>	<b>137 135</b>	<b>109 796</b>	<b>5,02</b>
91	Štatutárne fondy	423, 42x	23 681	69 761	46 080	2,95
92	Ostatné fondy	427, 42x	3 658	67 374	63 716	18,42
97	<b>Výsledok hospodárenia min. období</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0,00</b>
100	<b>Výsledok hospodár. za účt. obd.</b>		<b>57 599</b>	<b>-3 941</b>	<b>-61 540</b>	<b>-0,07</b>
101	<b>Záväzky</b>		<b>5 813 203</b>	<b>5 519 022</b>	<b>-294 181</b>	<b>0,95</b>
102	<b>Dlhodobé záväzky</b>		<b>180 359</b>	<b>130 859</b>	<b>-49 500</b>	<b>0,73</b>
110	Ostatné dlhodobé záväzky	479A, 47xA	159 587	120 070	-39 517	0,75
114	Záväzky zo sociálneho fondu	472	2 895	1 368	-1 527	0,47
115	Iné dlhodobé záväzky	474	6 790	3 635	-3 155	0,00
117	Odložený daňový záväzok	481A	11 087	5 786	-5 301	0,52
121	<b>Dlhodobé bankové úvery</b>	<b>461A, 46xA</b>	<b>4 776 099</b>	<b>4 187 544</b>	<b>-588 555</b>	<b>0,88</b>
122	<b>Krátkodobé záväzky</b>		<b>300 061</b>	<b>815 827</b>	<b>515 766</b>	<b>2,72</b>
123	<b>Záväzky z obchodného styku</b>		<b>117 002</b>	<b>194 422</b>	<b>77 420</b>	<b>1,66</b>
126	Ost.záväzky z obch.styku	32xA,47xA	117 002	194 422	77 420	1,66
130	Záväzky voči spoločníkom a združeniu	365			0	0,00
131	Záväzky voči zamestnancom	331	37 282	35 532	-1 750	0,95
132	Záväzky zo sociálneho poistenia	336A	85 078	28 736	-56 342	0,34
133	Daňové záväzky a dotácie	341,342,343,3 45	46 744	42 788	-3 956	0,92
135	Iné záväzky	379A	13 955	514 349	500 394	36,86
136	<b>Krátkodobé rezervy</b>		<b>20 907</b>	<b>30 006</b>	<b>9 099</b>	<b>1,44</b>
137	Zákonné rezervy	323A	19 007	27 606	8 599	1,45
138	Ostatné rezervy	323A32X45X A	1 900	2 400	500	1,26
139	<b>Bežné bankové úvery</b>	221A 231 232 23X 416 A 46 XA	<b>315 777</b>	<b>354 786</b>	<b>39 009</b>	<b>1,12</b>
140	<b>Krátkodobé finančné výpomoci</b>	249	<b>220 000</b>	<b>0</b>	<b>-220 000</b>	<b>0,00</b>
141	<b>Časové rozlíšenie</b>		<b>23 652</b>	<b>11 855</b>	<b>-11 797</b>	<b>0,50</b>
143	Výdavky budúcich období krátkodobé	383A	23 268	403	-22 865	0,00
145	Výnosy budúcich období krátkodobé	384A	384	11 452	11 068	29,82

<b>Podiel majetku na člena</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Počet členov vlastníkov	6077	5682
Počet členov nájomcov	602	459
Spolu členovia družstva	6679	6141
Nečlenovia	223	241
<b>Spolu</b>	<b>6679</b>	<b>6382</b>
Podiel celkových aktív na člena	1596	1585
Podiel hmotného majetku na člena	1425	1386
Podiel obežného majetku na člena	170	199
z toho pohľadávky na člena	162	183
Podiel finančných účtov na člena	5	7
Podiel vlastného imania na člena	722	684
Z toho základné imanie a kap.fondy na člen	616	580
Závazky na člena bez úverov na byt. jednotky	33	70

Družstvo sa z hľadiska prevádzky v roku 2017 členilo na strediská:

- Správa – tu sú zahrnuté všetky dosahované náklady a výnosy týkajúce sa výkonu správy
- Údržbárske stredisko – na tomto stredisku boli čerpané náklady a vytvárané výnosy týkajúce sa dodávky služieb v oblasti údržby a obnovy bytového domu

V roku 2017 sa pokračovalo z hľadiska riadenia hospodárenia družstva, metódou adekvátnym zvyšovaním výnosov v nadväznosti na efektívne zvyšovanie nákladov v porovnaní s predchádzajúcim obdobím, avšak s uprednostnením zvyšovania kvality výkonu správy. V roku 2017 boli prevádzané podrobné analýzy jednotlivých procesov týkajúcich sa výkonu správy a služieb s ňou spojených, v jednotlivých nákladových položkách a na jej základe boli prijímané opatrenia na ich znižovanie alebo zefektívnenie. Samotná podielová mzda má v sebe zabudovaný mechanizmus, ktorý nedovoľuje nárast mzdových nákladov bez nárastu výnosov, ktorých sa mzdové náklady týkajú. Kontrola čerpania nákladov družstva, ale aj jednotlivých bytových domov bola realizovaná prostredníctvom zavedenia objednávkového systému, pri ktorom nemôže dôjsť k čerpaniu nákladov bez ich odsúhlasenia vopred. Prostredníctvom tohto procesu je kontrolovaná potreba čerpania jednotlivých nákladov a presne stanovená zodpovednosť osôb za ich čerpanie. Samotné schvaľovanie objednávok tovarov a služieb podlieha schváleniu nákladu žiadateľom, schválenie z hľadiska finančného krytia a z technického hľadiska a schválenie zo strany riaditeľa družstva. Týmto procesom a stupňami schvaľovania sa predchádza čerpaniu a objednávaniu nákladov, ktoré nie sú potrebné pre výkon správy a dodávku služieb s ňou spojených. Pri schvaľovaní objednávok bola prijatá zásada, že náklady, ktoré sa týkajú úkonov a činností, ktoré je schopné družstvo realizovať vo vlastnej réžii v nižších nákladoch a za predpokladu rovnakej kvality, čerpanie takýchto nákladov nemusí byť schválené zo strany zodpovedných zamestnancov.

## Čerpania jednotlivých nákladov spolu za družstvo:

Názov položky	Rok 2016	Rok 2017	Rozdiel 2017-2016
<b>Celkové náklady spolu</b>	<b>2 513 365</b>	<b>2 520 973</b>	<b>7 608</b>
Spotreba materiálu spolu	334 825	179 073	-155 752
Spotreba materiálu - kancelárske potreby	10 716	7 834	-2 882
Spotreba materiálu -potraviny	12 556	0	-12 556
Spotreba materiálu do 1700 €	15 551	60 040	44 489
Spotreba propagačného materiálu	1 585	3 312	1 727
Spotreba materiálu-výťahy a stupačky	288 924	104 544	-184 380
Spotreba PHM	5 493	3 343	-2 150
Spotreba energií spolu	19 109	7 687	-11 422
Spotreba elektrickej energie	10 508	3 052	-7 456
Spotreba plynu	8 601	4 635	-3 966
Opravy a udržiavanie spolu	4 064	3 415	-649
Bežná údržba a opravy	4 064	3 415	-649
Opravy v bytoch výlučne vlastníctvo NZBD	0	0	0
Náklady na cestovné	607	54	-553
Reprezentačné náklady a občerstvenie	5 808	5 835	27
Náklady na ostatné služby spolu	166 894	291 380	124 486
Poštovné	5 093	4 734	-359
Náklady na telefóny	18 116	106 111	87 995
Náklady na internetové služby	580	661	81
Náklady na vodné a stočné	1 404	1 743	339
Školenia a semináre	3 601	2 817	-784
Prenájom tlačiarň	6 948	7 732	784
Služby na výpočtovej technike	17 078	12 977	-4 101
Právne služby a audit	8 888	24 070	15 182
Služby dražobnej spoločnosti	2 662	35 475	32 813
Služby spojené s výmenou ležatých a zvislých vedení	56 308	34 786	-21 522
Stavebný dozor	1 168	15 070	13 902
Ostatné služby	42 370	42 412	42
Notárske poplatky	2 678	2 792	114
Mzdové náklady spolu	797 241	692 458	-104 783
Zákonné sociálne náklady spolu	336 440	290 476	-45 964
Doplnkové dôchodkové sporenie	32 834	29 480	-3 354
Ostatné nepriame dane a poplatky spolu	8 391	8 425	34
Daň z motorových vozidiel	1 128	1 200	72
Daň z nehnuteľností	3 808	4 416	608
Zostatková cena predaných bytov	599 253	643 088	43 835
Poskytnuté dary	0	0	0
Pokuty a penále	2 202	1 618	-584
Ostatné prevádzkové náklady spolu	19 865	6 628	-13 237
Manká a škody	0	0	0
Odpisy DNHM a DHM	74 700	223 427	148 727
Úroky	51 538	108 407	56 869
Ostatné finančné náklady	36 604	25 087	-11 517
Poistenie majetku	5 058	7 745	2 687
Bankové poplatky	29 224	17 227	-11 997
Postterminál provízie	2 322	115	-2 207
Daň z príjmov z bežnej činnosti spolu	22 990	4 435	-18 555
Splatná daň z príjmu z bežnej činnosti	31 097	9 732	-21 365
Zrážková daň	42	5	-37
Splatná daň odložená	-8 149	-5 302	2 847
Zostatková cena voľného bytu	0	0	0

**Tvorba jednotlivých výnosov spolu za družstvo:**

Názov položky	Rok 2016	Rok 2017	Rozdiel 2017-2016
<b>Celkové výnosy spolu</b>	<b>2 570 964</b>	<b>2 517 032</b>	<b>-53 932</b>
Tržby s predaja služieb <b>spolu</b>	<b>1 093 502</b>	<b>1 396 138</b>	<b>302 636</b>
Príspevok na správu - vlastníci	384 568	420 231	35 663
Príspevok na správu - nájomníci	36 475	35 286	-1 189
Tržby s prenájmu majetku NZBD	0	425 948	425 948
Tržby manipulačný poplatok, zápisné	4 160	3 938	-222
Tržby za pokladňu	1 695	175	-1 520
Poplatok za zmenu počtu osôb	200	233	33
Poplatok za udelenie súhlasu pri rekonštrukcii	363	358	-5
Tržby za revízie plynových zariadení externe	0	0	0
Tržby za reklamu	0	0	0
Poplatky z transformácie	19 446	17 531	-1 915
Poplatok za urovanie pri výpovedi z nájmu	620	0	-620
Poplatky za výberové konania	3 444	3 980	536
Poplatky za ostatné potvrdenia	7 365	6 091	-1 274
Tržby za inžiniersku činnosť	104 195	81 144	-23 051
Tržby za výmenu ležatých a zvislých rozvodov	128 365	178 117	49 752
Ostatné tržby z predaja služieb	257 868	75 529	-182 339
Tržby za revízie technických a zdvíhacích zariadení	34 097	29 353	-4 744
Tržby za služby údržbárske stredisko	110 641	118 224	7 583
Aktivácia vnútropodnikových služieb <b>spolu</b>	<b>203 904</b>	<b>141 648</b>	<b>-62 256</b>
Aktivácia ostatné	91 344	114 823	23 479
Tržby za revízie vo vlastnej réžii	21 192	24 436	3 244
Aktivácia služieb dopravy	2 390	2 389	-1
Aktivácia dlhodobého hmotného majetku	88 978	0	-88 978
Tržby z predaja materiálu	<b>39 088</b>	<b>0</b>	<b>-39 088</b>
Tržby z predaja bytov do vlastníctva-pozemky	<b>807 125</b>	<b>839 802</b>	<b>32 677</b>
Zmluvné pokuty a penále <b>spolu</b>	<b>47 292</b>	<b>22 481</b>	<b>-24 811</b>
Poplatky z omeškania - vlastníci	0	0	0
Poplatky z omeškania - nájomcovia	24 844	8 690	-16 154
Zmluvné pokuty - vlastníci	22 448	13 791	-8 657
Odpísané pohľadávky	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	49 999	84 267	34 268
Výnosy z prenájmu bytov výlučné vlastníctvo NZBD	1 324	642	-682
Výnosy z ocenenia pozemku	328 495	31 992	-296 503
Ostatné prevádzkové výnosy <b>spolu</b>	<b>379 818</b>	<b>116 901</b>	<b>-262 917</b>
Výnosové úroky	<b>235</b>	<b>62</b>	<b>-173</b>

**Poplatky za poskytované služby:**

Por.č.	Názov položky poplatkov	Rok 2016	Rok 2017	Rozdiel 2017-2016
1.	Za uzatvorenie zmluvy o podnájme uvoľneného bytu	20	0	-20
2.	Za prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve	3 000	2 800	-200
3.	Pri vzájomnej výmene bytov:	600	700	100
4.	Za udelenie súhlasu predsedu NZBD na podnájom	180	275	95
5.	Za usporiadanie členského a nájomného vzťahu	330	163	-167
6.	Za prevod bytu do osobného vlastníctva	4 160	4 290	130
7.	Registrácia zmeny vlastníka bytu	14 836	13 241	-1 595
8.	Poplatok za dodatok k uzatvorenej zmluve	3 122	265	-2 857
9.	Za udelenie súhlasu na prenájom a úpravu	0	0	0
10.	Za udelenie súhlasu na stavebné úpravy bytu	363	358	-5
11.	Poplatok za vydanie dodatočného súhlasu úpravy bytu	0	0	0
12.	Za udelenie súhlasu umiestniť firemnú tabuľu na BD(m2)	0	0	0
13.	Vyhotovenie fotokópie pôdorysu bytu na základe žiadosti	48	35	-13
14.	Vyhotovenie potvrdenia o veku budovy	60	64	4
15.	Vyhotovenie fotokópie nájomnej zmluvy, zmluvy o výkone	0	18	18
16.	Vydanie potvrdenia o členstve v družstve, resp.pre nečlena	72	4	-68
17.	Vydanie rôznych potvrdení na základe žiadosti	1 172	1 180	8
18.	Vydanie potvrdenia o výške zostatkovej hodnoty	152	20	-132
19.	Poplatok pri zaplatení úhrad spojených s užívaním bytu	1 696	175	-1 521
20.	Poplatok za inžiniersku činnosť -montáž vodomero	465	0	-465
21.	Poplatok za doprovod policajtov ( za 1 hod.jedného policajta)	0	0	0
22.	Poplatok za ponukové konanie, ktoré hradí uchádzač	3 444	3 980	536
23.	Poplatok za vyhotovenie fotokópie rôzneho druhu	1 505	0	-1 505
24.	Jednorazový poplatok za zmenu poštovej adresy	200	233	33
25.	Jednorazový poplatok za zmenu poštovej adresy doporučené	0	0	0
26.	Poplatok za uzatvorenie Dohody o urovnaní	620		-620
27.	Poplatok za inžiniersku činnosť	104 195	81 144	-23 051
28.	Poplatok za uzatvorenie zmlúv a dodatkov k nim	1 718	0	-1 718
29.	Ostatné poplatky	530	581	51
30.	Poplatok za každé zaslanie písomného dokladu o nedoplatkoch	0	0	0
31.	Zmena zálohového predpisu na základe individuálnej požiadavky	200	0	-200
32.	Súčinnosť správcu pri protipožiarinej kontrole za bytový dom	0	0	0
	<b>Celkom poplatky:</b>	<b>142 688</b>	<b>109 526</b>	<b>-33 162</b>

**Čerpanie mzdových nákladov**

Názov položky	Rok 2016	Rok 2017	Rozdiel 2017-2016
Mzdové náklady spolu	797 241	692 458	-104 783
Mzdové náklady	769 341	663 927	-105 414
Odmeny členom orgánov družstva	27 900	28 531	631
Zákonné sociálne náklady	52 625	48 426	-4 199
Zákonné sociálne zabezpečenie	283 815	242 050	-41 765
Doplňkové dôchodkové zabezpečenie	32 834	29 480	-3 354
Zákonná tvorba sociálneho fondu	6 044	4 852	-1 192
Tvorba sociálne fondu nad zákonnú povinnosť	3 022	2 426	-596
Odchodné	3 094	1 102	-1 992
Odstupné	8 605	9 483	878
Závodné stravovanie	26 569	23 525	-3 044
Garančný fond	1 940	1 650	-290
Náhrada príjmu pri dočerpaní PN	1 021	3 708	2 687
Ostatné zákonné sociálne náklady	1 215	1 615	400
Ostatné zákonné soc. Nákl.-preventívne prehl.	1 115	65	-1 050

**Hospodárenie podľa jednotlivých stredísk:**

Názov položky	Rok 2016	Rok 2017	Rozdiel 2017-2016
<b>Stredisko Správa</b>			
<b>Celkové náklady spolu</b>	<b>1 604 068</b>	<b>1 882 132</b>	278 064
Spotreba materiálu a energie	50 394	78 420	28 026
Náklady na dodané služby a ostatné	1 096 974	1 429 659	332 685
Mzdové náklady	428 800	345 522	-83 278
Odmeny členom predstavenstva a kontrolnej komisie	27 900	28 531	631
<b>Celkové výnosy spolu</b>	<b>1 837 616</b>	<b>1 950 985</b>	113 369
Tržby za dodávku služieb a ostatné	1 777 757	1 948 082	170 325
Aktivácia vnútro podnikových služieb	4 833	2 903	-1 930
Aktivácia dlhodobého hmotného majetku	55 026	0	-55 026
<b>Celkom Hospodársky výsledok na stredisku - ZISK</b>	<b>233 548</b>	<b>68 853</b>	-164 695
z toho stredisko Výkon Správy - strata	346 322	-88 536	-434 858
stredisko DSS - Zisk	-112 774	157 389	270 163
<b>Stredisko Údržbárske</b>			
<b>Celkové náklady spolu</b>	<b>909 298</b>	<b>638 841</b>	-270 457
Spotreba materiálu a energie	303 540	108 340	-195 200
Náklady na dodané služby	265 217	212 096	-53 121
Mzdové náklady	340 541	318 405	-22 136
<b>Celkové výnosy spolu</b>	<b>733 349</b>	<b>566 047</b>	-167 302
Tržby za dodávku služieb - údržba	297 339	322 420	25 081
Ostatné tržby z predaja služieb	257 868	75 529	-182 339
Tržby za revízie plynových a elektrických zariadení	21 192	24 436	3 244
Tržby za revízie výťahov	34 097	29 353	-4 744
Aktivácia vnútro podnikových služieb	88 901	114 309	25 408
Aktivácia dlhodobého hmotného majetku	33 952	0	-33 952
<b>Celkom Hospodársky výsledok na stredisku - STRATA</b>	<b>-175 949</b>	<b>-72 794</b>	103 155
z toho : stredisko Údržba - strata	-103 728	-37 257	66 471
stredisko Výťahári - strata	-51 920	-2 451	49 469
stredisko Investičný útvar - strata	-20 301	-33 086	-12 785

**Analýza stavu v roku 2017:**

Stav analýzy súčasného stavu je rovnaký ako v predchádzajúcom roku a spočíva v nasledovných faktoroch. V oblasti hospodárenia družstva sa prejavujú klasické riziká ako u iných spoločností. Najväčším rizikom je optimalizácia čerpania nákladov, ktoré vstupujú do spotreby a v oblasti dodávaných služieb. Pri optimalizácii nákladov je potrebné dbať, aby znižovanie vstupných nákladov neprinieslo zhoršenie kvality dodávaných služieb v rámci údržby a obnovy bytových domov. Zle nastavená optimalizácia vstupných nákladov sa môže vypomstiť zvýšením nákladov v súvislosti s odstraňovaním reklamácií v záručnej dobe ako dopad zhoršenej kvality použitých materiálov. Rizikom v čerpaní nákladov je aj opodstatnenosť čerpania nákladov, ich nadbytočné čerpanie z hľadiska potreby pri dodávke jednotlivých služieb v rámci výkonu správy. Pri čerpaní dodania služieb je dôležitá kontrola ich opodstatnenosti z hľadiska ich potreby a zároveň je potrebné aj posúdenie, či danú službu nie je možné vykonať vo vlastnej réžii družstvom. Samotný tlak odberateľov – bytových domov na výšku cien dodávaných služieb môže ovplyvniť kvalitu dodávaných služieb a zvyšuje riziko reklamácií v záručnej dobe.

**Realizácia opatrení:**

Taktiež návrh opatrení prijatých v minulom roku zostáva dlhodobým cieľom a spočíva v nasledovných zásadách. V oblasti čerpania nákladov je potrebné prísne dodržiavať smernicu o objednávaní tovarov a služieb, na základe ktorej dôjde k optimalizácii čerpania nákladov. Schvaľovacím postupom pri vystavovaní objednávok sa dosiahne nielen ich optimalizácia z hľadiska množstva, ale aj z hľadiska ich kvality a ceny. Veľmi dôležitý proces pri dodávke služieb pri údržbe a obnove bytových domov je zapojenie do kontrolného a preberacieho procesu zástupcov vlastníkov bytového domu. Cieľom v oblasti služieb bude maximalizácia dodávky služieb vo vlastnej réžii, ale ich dodávka nemôže byť na úkor nižšej kvality. Dôležité pri čerpaní nákladov je ich posudzovanie z hľadiska kvality, čím sa znižuje možnosť budúcich reklamácií v záručnej dobe. Nastavenie a prísne sledovanie podielovej mzdy a spolupráca so zástupcami vlastníkov bytového domu pri preberaní dodávaných výkonov prinesie prirodzenú rovnováhu medzi kvalitou a cenou dodávaných služieb.

**G. Finančná analýza – ekonomické finančné ukazovatele****Výkaz ziskov a strát, NZBD**

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	12.15	12.16	12.17
001 - *	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	623 977	1 093 502	1 396 138
002 - **	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	2 177 317	2 570 729	2 516 971
003 - I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)			
004 - II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)			
005 - III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	884 881	1 093 502	1 396 138
006 - IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)			
007 - V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	116 483	203 904	141 648
008 - VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	705 434	846 213	839 803
009 - VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	470 519	427 110	139 382
010 - **	Náklady na hospodársku činnosť spolu (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26)	2 135 363	2 402 233	2 383 044
011 - A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)			
012 - B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	119 582	353 934	186 760
013 - C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)			
014 - D.	Služby (účtová skupina 51)	257 805	177 373	300 684
015 - E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	1 032 043	1 166 515	1 012 414
016 - E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	675 391	769 341	663 927
017 - E.2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	25 036	27 900	28 531
018 - E.3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	272 636	316 649	271 530
019 - E.4.	Sociálne náklady (527, 528)	58 980	52 625	48 426
020 - F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	5 446	8 390	8 425
021 - G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	46 185	74 700	223 427
022 - G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	46 185	74 700	223 427
023 - G.2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)			
024 - H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	635 598	599 253	643 088
025 - I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)			
026 - J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	38 704	22 068	8 246
027 - ***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	41 954	168 496	133 927

028 - *	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	623 977	766 099	1 050 342
029 - **	Výnosy z finančnej činnosti spolu (r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44)	2 293	235	61
030 - VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)			
031 - IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)			
032 - IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)			
033 - IX.2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)			
034 - IX.3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)			
035 - X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)			
036 - X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)			
037 - X.2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)			
038 - X.3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)			
039 - XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	2 293	235	61
040 - XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)			
041 - XI.2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	2 293	235	61
042 - XII.	Kurzové zisky (663)			
043 - XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)			
044 - XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)			
045 - **	Náklady na finančnú činnosť spolu (r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54)	11 406	88 142	133 494
046 - K.	Predané cenné papiere a podiely (561)			
047 - L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)			
048 - M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)			
049 - N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	752	51 538	108 407
050 - N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)			
051 - N.2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	752	51 538	108 407
052 - O.	Kurzové straty (563)			
053 - P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)			
054 - Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	10 654	36 604	25 087
055 - ***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	-9 113	-87 907	-133 433
056 - ****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	32 841	80 589	494
057 - R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	29 324	22 990	4 435
058 - R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	13 401	31 139	9 737
059 - R.2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	15 923	-8 149	-5 302
060 - S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/-) (596)			
061 - ****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	3 517	57 599	-3 941

**Súvaha - aktíva, NZBD**

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	12.15	12.16	12.17
1	SPOLU MAJETOK (r. 02 + r. 33 + r. 74)	24 468 182	10 660 576	9 731 185
002 - A.	Neobežný majetok (r. 03 + r. 11 + r. 21)	7 020 889	9 515 909	8 508 958
003 - A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	3 243		
004 - A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/			
005 - A.I.2.	Softvér (013) - /073, 091A/	3 243		
006 - A.I.3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/			
007 - A.I.4.	Goodwill (015) - /075, 091A/			
008 - A.I.5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/			
009 - A.I.6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/			
010 - A.I.7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/			
011 - A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	7 017 646	9 515 409	8 508 458
012 - A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	128 843	466 150	491 012
013 - A.II.2.	Stavby (021) - /081, 092A/	4 813 015	8 685 885	7 795 746
014 - A.II.3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	36 079	107 089	221 700
015 - A.II.4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/			
016 - A.II.5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/			
017 - A.II.6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/			
018 - A.II.7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	1 923 541	256 285	
019 - A.II.8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	116 168		
020 - A.II.9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098			
021 - A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)		500	500
022 - A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/		500	500
023 - A.III.2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/			
024 - A.III.3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/			
025 - A.III.4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/			
026 - A.III.5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/			
027 - A.III.6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/			
028 - A.III.7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/			
029 - A.III.8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/			
030 - A.III.9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)			
031 - A.III.10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/			

032 - A.III.11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/			
033 - B.	Obežný majetok (r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71)	17 437 059	1 134 244	1 219 627
034 - B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	19 170	22 238	53 028
035 - B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	19 170	22 238	53 028
036 - B.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/			
037 - B.I.3.	Výrobky (123) - /194/			
038 - B.I.4.	Zvieratá (124) - /195/			
039 - B.I.5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/			
040 - B.I.6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/			
041 - B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	6 970 260	623 374	467 125
042 - B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)			
043 - B.II.1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/			
044 - B.II.1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/			
045 - B.II.1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/			
046 - B.II.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)			
047 - B.II.3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/			
048 - B.II.4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/			
049 - B.II.5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/			
050 - B.II.6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)			
051 - B.II.7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	6 970 260	623 374	467 125
052 - B.II.8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)			
053 - B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	6 049 330	456 296	657 305
054 - B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	5 856 309	224 152	609 407
055 - B.III.1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/			
056 - B.III.1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/			
057 - B.III.1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	5 856 309	224 152	609 407
058 - B.III.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)			
059 - B.III.3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/			
060 - B.III.4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/			
061 - B.III.5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/			

062 - B.III.6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/			
063 - B.III.7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	22 947	203 938	19 993
064 - B.III.8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)			
065 - B.III.9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	170 074	28 206	27 905
066 - B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)			
067 - B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/			
068 - B.IV.2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/			
069 - B.IV.3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)			
070 - B.IV.4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/			
071 - B.V.	Finančné účty (r. 72 + r. 73)	4 398 299	32 336	42 169
072 - B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	10 020	4 889	2 868
073 - B.V.2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	4 388 279	27 447	39 301
074 - C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	10 234	10 423	2 600
075 - C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)			
076 - C.2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	10 234	10 423	2 600
077 - C.3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)			
078 - C.4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)			

### Súvaha - Pasíva, NZBD

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	12.15	12.16	12.17
079	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY (r. 80 + r. 101 + r. 141)	24 468 182	10 660 576	9 731 185
080 - A.	Vlastné imanie (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100)	5 143 695	4 823 721	4 200 308
081 - A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	205 175	206 819	209 559
082 - A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	205 175	206 819	209 559
083 - A.I.2.	Zmena základného imania (+/- 419)			
084 - A.I.3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)			
085 - A.II.	Emisné ážio (412)			
086 - A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	4 277 264	3 909 807	3 354 901
087 - A.IV.	Zákonné rezervné fondy (r. 88 + r. 89)	621 805	622 157	502 654
088 - A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	621 805	622 157	502 654
089 - A.IV.2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)			
090 - A.V.	Ostatné fondy zo zisku (r. 91 + r. 92)	35 934	27 339	137 135
091 - A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	23 681	23 681	69 761
092 - A.V.2.	Ostatné fondy (427, 42X)	12 253	3 658	67 374

093 - A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)			
094 - A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)			
095 - A.VI.2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)			
096 - A.VI.3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)			
097 - A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov (r. 98 + r. 99)			
098 - A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)			
099 - A.VII.2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)			
100 - A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	3 517	57 599	-3 941
101 - B.	Záväzky (r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140)	19 288 928	5 813 203	5 519 022
102 - B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	3 437 863	180 359	130 859
103 - B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)			
104 - B.I.1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)			
105 - B.I.1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)			
106 - B.I.1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)			
107 - B.I.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)			
108 - B.I.3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)			
109 - B.I.4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)			
110 - B.I.5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	3 405 529	159 587	120 070
111 - B.I.6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)			
112 - B.I.7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)			
113 - B.I.8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)			
114 - B.I.9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	3 333	2 895	1 368
115 - B.I.10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	9 765	6 790	3 635
116 - B.I.11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)			
117 - B.I.12.	Odložený daňový záväzok (481A)	19 236	11 087	5 786
118 - B.II.	Dlhodobé rezervy (r. 119 + r. 120)			
119 - B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)			
120 - B.II.2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)			
121 - B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	8 362 229	4 776 099	4 187 544
122 - B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	6 619 253	300 061	815 827
123 - B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	6 341 178	117 002	194 422

124 - B.IV.1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)			
125 - B.IV.1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)			
126 - B.IV.1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	6 341 178	117 002	194 422
127 - B.IV.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)			
128 - B.IV.3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)			
129 - B.IV.4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)			
130 - B.IV.5.	Závazky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)			
131 - B.IV.6.	Závazky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	129 440	37 282	35 532
132 - B.IV.7.	Závazky zo sociálneho poistenia (336A)	97 965	85 078	28 736
133 - B.IV.8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	47 128	46 744	42 788
134 - B.IV.9.	Závazky z derivátových operácií (373A, 377A)			
135 - B.IV.10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	3 542	13 955	514 349
136 - B.V.	Krátkodobé rezervy (r. 137 + r. 138)	27 353	20 907	30 006
137 - B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	25 453	19 007	27 606
138 - B.V.2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	1 900	1 900	2 400
139 - B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	842 230	315 777	354 786
140 - B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)		220 000	
141 - C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	35 559	23 652	11 855
142 - C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)			
143 - C.2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)		23 268	403
144 - C.3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)			
145 - C.4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	35 559	384	11 452

**Tabuľka finančných ukazovateľov**

č.r.	Text položky	12.15	12.16	12.17
1	Likvidita 1.stupňa (Cashratio)	0,59	0,04	0,04
2	Likvidita 2.stupňa (Quickratio)	1,39	0,58	0,59
3	Likvidita 3.stupňa (Currentratio)	1,40	0,61	0,64
6	Obrat neobežného majetku	0,23	0,2	0,30
7	Obrat obežného majetku	0,09	1,69	2,06
27	Rentabilita celkového kapitálu	0	0,01	0,00
28	Rentabilita vlastného kapitálu	0	0,01	0,00
29	Rentabilita tržieb	0	0,03	0,00
30	Rentabilita nákladov	0	0,02	0,00
34	Ukazovateľ finančnej samostatnosti	0,21	0,45	0,43
35	Ukazovateľ finančnej stability	0,35	0,47	0,45
36	Podiel cudzieho a vlastného kapitálu	3,75	1,21	1,31
37	Podiel vlastného a cudzieho kapitálu	0,27	0,83	0,76
38	Celková zadlženosť	0,79	0,55	0,57
39	Koeficient zadlženosti	1,27	1,83	1,76
40	Ukazovateľ úverovej zadlženosti	0,38	0,50	0,43
41	Úrokové krytie	44,67	2,56	1,00
42	Úrokové zaťaženie zisku	0,21	0,89	-27,51
43	Krátkodobá intenzita zadlženia	0,39	0,14	0,21

**Analýza rentability**

Ukazovatele rentability vyjadrujú výnosnosť podnikového úsilia. Do ich hodnôt sa zlučuje vývoj likvidity, aktivity aj zadlženosti. Spoločnou črtou všetkých ukazovateľov rentability je to, že dávajú do pomeru čistý výsledok podnikovej činnosti s určitým menovateľom (najčastejšie objem vložených prostriedkov).

**Tabuľka: Analýza rentability, NZBD**

č.r.	Text položky	Dec15	Dec16	Dec 17
027	Rentabilita celkového kapitálu	0,00	0,01	0,00
028	Rentabilita vlastného kapitálu	0,00	0,01	0,00
029	Rentabilita tržieb	0,00	0,03	0,00
030	Rentabilita nákladov	0,00	0,02	0,00

**027 - RENTABILITA CELKOVÉHO KAPITÁLU**

$$\text{RENTABILITA CELKOVÉHO KAPITÁLU} = \frac{\text{ZISK PO ZDANENÍ}}{\text{PASÍVA CELKOM}}$$

**028 - RENTABILITA VLASTNÉHO KAPITÁLU**

$$\text{RENTABILITA VLASTNÉHO KAPITÁLU} = \frac{\text{ZISK PO ZDANENÍ}}{\text{VLASTNÉ IMANIE}}$$

**029 - RENTABILITA TRŽIEB**

$$\text{RENTABILITA TRŽIEB} = \frac{\text{ZISK PO ZDANENÍ}}{\text{TRŽBY}}$$

TRŽBY je položka čerpaná z Výkazu ziskov a strát (riadky 003+004+005+008+030), predstavuje tržby za predaj tovaru, vlastných výrobkov, služieb, dlhodobého majetku a materiálu.

Ukazovateľ je meradlom schopnosti podniku premieňať zásoby na hotové peňažné prostriedky, v časovom vývoji by mal dosahovať stúpajúce hodnoty, pričom pre naše podmienky sú odporúčané hodnoty vyššie ako 0,1.

### 030 - RENTABILITA NÁKLADOV

$$\text{RENTABILITA NÁKLADOV} = \frac{\text{ZISK PO ZDANENÍ}}{\text{NÁKLADY}}$$

Ukazovateľ odráža efektívnosť hospodárenia, udáva hodnotu zisku, ktorá pripadá na jednotku vynaložených nákladov, čiže v podniku by mala byť rastúca miera zisku vzhľadom k nákladom. Najlepší obraz o hodnote tohto ukazovateľa dostaneme porovnaním s podnikmi rovnakého zamerania.

### Analýza likvidity

Ukazovatele likvidity informujú o platobnej schopnosti alebo likvidite podniku. Táto stránka finančnej situácie je najdôležitejšou a najsledovanejšou nielen manažmentom podniku, ale aj externými subjektami, s ktorými je podnik v kontakte.

#### Tabuľka: Analýza likvidity, NZBD

č.r.	Text položky	Min	Opt	Max	Dec15	Dec16	Dec 17
001	Likvidita 1.stupňa (Cashratio)	0,20	0,60	1,00	0,59	0,04	0,04
002	Likvidita 2.stupňa (Quickratio)	1,00	1,50	2,00	1,39	0,58	0,59
003	Likvidita 3.stupňa (Currentratio)	1,50	2,00		1,40	0,61	0,64

#### Legenda:

Hodnota je v medziach Min-Max a k Opt sa bliži na viac ako 90 percent.

Hodnota je v medziach Min-Max a k Opt sa bliži na viac ako 30, ale menej ako na 90 percent.

Hodnota sa pohybuje v okolí Min alebo v okolí Max.

Hodnota je menšia ako Min alebo väčšia ako Max.

Vzťah medzi hodnotami Min, Opt, Max je nejasný.

Ukazovatele likvidity sú pod odporúčanou hodnotou, ale oproti minulému roku mierne narástli.

#### 001 - Likvidita 1.stupňa (Cashratio)

$$\text{OKAMŽITÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{FINANČNÝ MAJETOK}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

FINANČNÝ MAJETOK je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 066+071), predstavuje súčet položiek: Peniaze, Účty v bankách, Krátkodobý finančný majetok.

KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 122+139+140+143+145) a predstavuje súčet všetkých krátkodobých záväzkov podniku, napr. záväzky z obchodného styku voči spoločníkom, voči zamestnancom, štátu.

Ukazovateľ vlastne vyjadruje solventnosť. Jeho ideálna hodnota je 1, vtedy je k dispozícii toľko

platobných prostriedkov, koľko činia záväzky. Za optimálne hodnoty sú považované hodnoty z intervalu 0,9 - 1,0.

#### 002 - Likvidita 2.stupňa (Quickratio)

$$\text{BEŽNÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{KRÁTKODOBÉ POHLADÁVKY} + \text{FINANČNÝ MAJETOK}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

KRÁTKODOBÉ POHLADÁVKY sú položky čerpané zo Súvahy (riadok 033-034-041+076+078) a predstavuje súčet všetkých pohľadávok podniku.

FINANČNÝ MAJETOK je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 066+071), predstavuje súčet položiek: Peniaze, Účty v bankách, Krátkodobý finančný majetok.

FINANČNÝ MAJETOK je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 122+139+140+143+145), predstavuje súčet položiek: Peniaze, Účty v bankách, Krátkodobý finančný majetok.

KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 122+139+140+143+145) a predstavuje súčet všetkých krátkodobých záväzkov podniku, napr. záväzky z obchodného styku voči spoločníkom, voči zamestnancom, štátu.

Odporúčané hodnoty ukazovateľa sú 1 - 1,5. Za optimálnu hodnotu sa považuje 1,5. Pri bežnej likvidite sa neberú do úvahy zásoby, pretože predstavujú najproblematickejšiu časť obežných aktív. S ich premenou na platobné prostriedky môžu byť spojené značné straty.

#### 003 - Likvidita 3.stupňa (Currentratio/workingcapitalratio)

$$\text{CELKOVÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{OBEŽNÝ MAJETOK}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

OBEŽNÝ MAJETOK je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 033-041+076+078). Súčasťou obežného majetku sú zásoby, dlhodobé pohľadávky, krátkodobé pohľadávky a finančné účty.

KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 122+139+140+143+145) a predstavuje súčet všetkých krátkodobých záväzkov podniku, napr. záväzky z obchodného styku voči spoločníkom, voči zamestnancom, štátu.

Optimálna hodnota ukazovateľa je 2,0. Z tejto hodnoty možno interpretovať, že krátkodobé záväzky nemajú presiahnuť 50% hodnoty obežných aktív.

#### Analýza zadĺženosti

Ukazovatele zadĺženosti vyjadrujú rozsah použitia cudzieho kapitálu v celkových zdrojoch podniku. Majú veľmi vysokú vypovedaciu schopnosť hlavne spolu s ukazovateľmi rentability a likvidity, na ktoré môže mať práve rozsah cudzieho kapitálu pozitívny ale aj negatívny vplyv.

#### Tabuľka: Analýza zadĺženosti, NZBD

č.r.	Text položky	Min	Opt	Max	Dec15	Dec16	Dec17
034	Ukazovateľ finančnej samostatnosti	0,50			0,21	0,45	0,43
035	Ukazovateľ finančnej stability				0,35	0,47	0,45
036	Podiel cudzieho a vlastného kapitálu			0,70	3,75	1,21	1,31
037	Podiel vlastného a cudzieho kapitálu	1,50			0,27	0,83	0,76
038	Celková zadĺženosť			0,50	0,79	0,55	0,57
039	Koeficient zadĺženosti				1,27	1,83	1,76
040	Ukazovateľ úverovej zadĺženosti				0,38	0,50	0,43
041	Úrokové krytie	3,00	5,00		44,67	2,56	1,00
042	Úrokové zaťaženie zisku				0,21	0,89	-27,51
043	Krátkodobá intenzita zadĺženia		0,20		0,39	0,14	0,21

**Legenda:**

Hodnota je v medziach Min-Max a k Opt sa blíži na viac ako 90 percent.

Hodnota je v medziach Min-Max a k Opt sa blíži na viac ako 30, ale menej ako na 90 percent.

Hodnota sa pohybuje v okolí Min alebo v okolí Max.

Hodnota je menšia ako Min alebo väčšia ako Max.

Vzťah medzi hodnotami Min, Opt, Max je nejasný.

**034 - UKAZOVATEĽ FINANČNEJ SAMOSTATNOSTI**

$$\text{UKAZOVATEĽ FINANČNEJ SAMOSTATNOSTI} = \frac{\text{VLASTNÉ IMANIE}}{\text{CELKOVÝ MAJETOK}}$$

CELKOVÝ MAJETOK predstavuje sumu všetkých aktív podniku (Súvaha riadok 001).

Zvyšovaním hodnoty ukazovateľa sa zvyšuje finančná stabilita, ale nemusí to byť účinné. Hodnota je závislá od konkrétnej situácie, všeobecne by mala byť vyššia ako 0,5, priaznivé sú už hodnoty vyššie ako 0,3. Možno z nich určiť, či podnik dosahuje dostatočne veľký zisk. Vysoká hodnota ukazovateľa môže však signalizovať pokles rentability.

**035 - UKAZOVATEĽ FINANČNEJ STABILITY**

$$\text{UKAZOVATEĽ FINANČNEJ STABILITY} = \frac{\text{VLASTNÉ IMANIE} + \text{DLHODOBÉ ZÁVÄZKY}}{\text{CELKOVÝ MAJETOK}}$$

CELKOVÝ MAJETOK predstavuje sumu všetkých aktív podniku (Súvaha riadok 001).

**036 - PODIEL CUDZIEHO A VLASTNÉHO KAPITÁLU**

$$\text{PODIEL CUDZIEHO A VLASTNÉHO KAPITÁLU} = \frac{\text{CUDZIE ZDROJE}}{\text{VLASTNÉ IMANIE}}$$

Hodnota ukazovateľa by sa mala porovnať s priemerom odvetvia, v odvetví kde je vyššia výnosovosť môže byť aj vyšší podiel cudzieho kapitálu. Všeobecne sa za prijateľné hodnoty pre tento ukazovateľ udávajú čísla nižšie ako 0,7, prípadne pomer cudzieho a vlastného kapitálu 1:1.

**037 - PODIEL VLASTNÉHO A CUDZIEHO KAPITÁLU**

$$\text{PODIEL VLASTNÉHO A CUDZIEHO KAPITÁLU} = \frac{\text{VLASTNÉ IMANIE}}{\text{CUDZIE ZDROJE}}$$

**038 - CELKOVÁ ZADLŽENOSŤ**

$$\text{CELKOVÁ ZADLŽENOSŤ} = \frac{\text{CUDZIE ZDROJE}}{\text{CELKOVÝ MAJETOK}}$$

CELKOVÝ MAJETOK predstavuje sumu všetkých aktív podniku (Súvaha riadok 001).

Hodnota ukazovateľa by mala byť menšia ako 0,5, ale veľmi záleží na konkrétnej situácii v akej sa podnik nachádza, hlavne od odvetvia v akom podnik pracuje. Tu je nevyhnutné sledovanie časového vývoja ukazovateľa a porovnanie s inými podnikmi v rovnakom odvetví.

**039 - KOEFICIENT ZADLŽENOSTI**

$$\text{KOEFICIENT ZADLŽENOSTI} = \frac{\text{CELKOVÝ MAJETOK}}{\text{CUDZIE ZDROJE}}$$

CELKOVÝ MAJETOK predstavuje sumu všetkých aktív podniku (Súvaha riadok 001).

Predstavuje prevrátenú hodnotu ukazovateľa celkovej zadĺženosti, ale na rozdiel od iných ukazovateľov, ktoré sa môžu vyjadrovať aj v percentách, táto hodnota zostáva vždy koeficientom.

#### 040 - UKAZOVATEĽ ÚVEROVEJ ZADĽŽENOSTI

$$\text{UKAZOVATEĽ ÚVEROVEJ ZADĽŽENOSTI} = \frac{\text{BANKOVÉ ÚVERY A VÝPOMOCI}}{\text{CELKOVÝ MAJETOK}}$$

CELKOVÝ MAJETOK predstavuje sumu všetkých aktív podniku (Súvaha riadok 001).

#### 041 - ÚROKOVÉ KRYTIE

$$\text{ÚROKOVÉ KRYTIE} = \frac{\text{ZISK PRED ZDANENÍM + NÁKLADOVÉ ÚROKY}}{\text{NÁKLADOVÉ ÚROKY}}$$

Úrokové krytie vyjadruje koľkokrát je podnik schopný zaplatiť úroky zo zisku pred zdanením.

#### 042 - ÚROKOVÉ ZAŤAŽENIE ZISKU

$$\text{ÚROKOVÉ ZAŤAŽENIE ZISKU} = \frac{\text{NÁKLADOVÉ ÚROKY}}{\text{ZISK PO ZDANENÍ}}$$

Úrokové zaťaženie zisku udáva, aká časť z dosiahnutého zisku je zaťažená platením úrokov.

#### 043 - KRÁTKODOBÁ INTENZITA ZADĽŽENIA

$$\text{KRÁTKODOBÁ INTENZITA ZADĽŽENIA} = \frac{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}{\text{CUDZIE ZDROJE}}$$

Podľa pravidiel financovania by sa hodnota ukazovateľa mala pohybovať okolo 0,2.

## **H. Životné prostredie.**

Spoločnosť svojimi aktivitami prispieva k ochrane životného prostredia. Spoločnosť nevlastní technológie produkujúce škodliviny, naopak samotná činnosť spoločnosti je zameraná na zneškodňovanie odpadov a nebezpečných látok. Spoločnosť využíva pri svojej činnosti ekologicky najpriateľnejšiu techniku, aká je z jej ekonomického pohľadu možná.

## **I. Organizačná zložka v zahraničí**

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí a nie je predpoklad jej založenia ani počas roka 2018.

## **J. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja**

Spoločnosť v roku 2017 nevyvíjala žiadnu činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

## **K. Vlastné akcie a obchodné podiely**

NZBD, družstvo na základe schváleného plánu rozvoja spoločnosti zhromaždením delegátov ukončilo investičný zámer – prevádzka Zariadenia pre seniorov. Z dôvodu prispôbenia prevádzkovania Zariadenia pre seniorov v zmysle zákona 448/2008 Z.z. o sociálnych službách o súčasnej platnej legislatíve a možnosti čerpania príspevku zo štátneho rozpočtu SR, družstvo zriadilo zakladacou listinou, na základe rozhodnutia mimoriadneho zhromaždenia delegátov konaného 12.8.2016, neziskovú organizáciu NZBD Astra n.o. so sídlom Nábřežná 22, Nové Zámky. Jediným zakladateľom neziskovej organizácie t.j. 100%-ným zakladateľom je Novozámocké bytové družstvo, družstvo. Nezisková organizácia NZBD Astra n.o. so sídlom Nábřežná 22, Nové Zámky, bola zriadená notárskou zápisnicou NE155/2016 podľa zákona č. 213/1997 Z.z. a zákona č. 35/2001 Z.z. dňa 16.8.2016, ktorá bola spísaná notárom JUDr. Martou Botkovou. Spoločnosť NZBD vložila do neziskovej organizácie základné imanie vo výške 500 €. Nezisková organizácia Astra n.o. bola zapísaná do Registra Okresného úradu Nitra pod č.VVS/NO/16/2016. Znenie zakladacej listiny na základe vyššie uvedeného rozhodnutia zhromaždenia delegátov je nasledovné:



**NZBD ASTRA n.o.**  
 Nábrežná 22, 940 01 Nové Zámky  
 IČO: 50480430 DIČ: 2021032343

Nezisková organizácia je zapísaná do registra Okresného úradu Nitra pod č. VVS/NO-16/2016

---

## ZAKLADACIA LISTINA

### o zriadení zariadenia pre seniorov NZBD ASTRA n. o.

Podľa zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov a zákona č. 213/1997 Z. z. a zákona číslo 35/2001/ Z. z. v znení neskorších predpisov

Nezisková organizácia NZBD ASTRA n. o., so sídlom Nábrežná 22, 940 01 Nové Zámky, IČO:50480430 DIČ: 2021032343 zapísaná do registra Okresného úradu Nitra pod č. VVS/NO-16/2016 v zastúpení riaditeľom, a teda štatutárnym orgánom neziskovej organizácie NZBD ASTRA n. o. Ing. Petronelou Klobučníkovou, nar. 21. 9. 1972 bytom Bernolákovo námestie č. 22, 940 01 nové Zámky zakladá prevádzku Zariadenia pre seniorov NZBD ASTRA n. o. so sídlom Nábrežná č. 22, 940 01 Nové Zámky

**Forma poskytovania starostlivosti:** pobytová forma, celoročná sociálna služba na neurčitý čas

**Počet klientov:** 84 miest v zariadení pre seniorov + 1 izolačka

V zariadení pre seniorov sa poskytuje sociálna služba fyzickým osobám ktoré:

- a) dovŕšili dôchodkový vek a sú odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a ich stupeň odkázanosti je najmenej IV podľa prílohy č. 3 zákona o sociálnych službách, alebo
- b) fyzickým osobám, ktoré dovŕšili dôchodkový vek a poskytovanie sociálnych služieb v tomto zariadení potrebuje z iných vážnych dôvodov.

V zariadení pre seniorov NZBD ASTRA n. o. sa poskytujú, zabezpečujú alebo vytvárajú podmienky na tieto činnosti:

- a) odborné činnosti
  - základné sociálne poradenstvo
  - pomoc pri odkázanosti fyzickej osoby na pomoc inej fyzickej osoby podľa prílohy č. 3 a v rozsahu prílohy č. 4 zákona o sociálnych službách
  - sociálnu rehabilitáciu
  - ošetrovateľskú starostlivosť
  - pracovnú terapiu
- b) obslužné činnosti

- ubytovanie
- stravovanie
- upratovanie
- pranie, žehlenie a údržba bielizne a šatstva
- c) ďalšie činnosti
  - utváranie podmienok na prípravu a výdaj stravy
  - utváranie podmienok na úschovu cenných vecí
  - utváranie podmienok na záujmovú činnosť a zabezpečovanie záujmovej činnosti
  - utváranie podmienok na rôzne druhy terapie
  - poskytovanie donášky stravy
- d) iné činnosti, ktoré zákon o sociálnych službách neupravuje, ale zvyšujú kvalitu sociálnej služby podľa § 15 ods. 3 zákona o sociálnych službách.

**NZBD ASTRA n.o.**  
Nábrežná 22, 940 01 Nové Zámky  
IČO: 50480430 DIČ: 2120336075

- 1 -  


.....  
Riaditeľ NZBD ASTRA n. o.

V Nových Zámkoch, dňa 02.09. 2016

**Po 31. decembri 2017 do dňa zostavenia účtovnej závierky spoločnosti nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2017.**

### **L. Návrh vysporiadanie hospodárskeho výsledku**

Novozámocké bytové družstvo, na základe vykonanej riadnej účtovnej závierky k 31.12.2017 za rok 2017, ktorá bola overená nezávislým audítorom Ing. Julianou Farkasovou, licencia SKAu č.474, dosiahlo pri celkových nákladoch 2 520 973 EUR a celkových výnosoch 2 517 032 EUR hospodársky výsledok po zdanení stratu v celkovej výške 3 941 EUR.

Návrhom na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2017, stratu v celkovej výške po zdanení 3 941 EUR je úhrada z nedeliteľného fondu družstva v zmysle platných stanov Novozámockého bytového družstva.

v Nových Zámkoch dňa 30.11.2018

Eva Ottingerová v.r.

Predseda predstavenstva NZBD

## M. Stanovisko a výrok audítora

Ing. Juliana Farkasová – zodpovedný audítor SKAU číslo licencie 474

### SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Predstavenstvu a predsedovi predstavenstva Novozámocké bytové družstvo, družstvo

#### Správa z auditu účtovnej závierky

##### Podmienový názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **Novozámocké bytové družstvo, družstvo** ("družstvo"), Nábrežná 22, Nové Zámky 940 01, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, okrem vplyvu skutočností opísanej v odseku Základ pre podmienený názor, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

##### Základ pre podmienený názor

Družstvo má k 31. decembru 2017 obchodné pohľadávky v sume 113.911 eur a nebola k nim zaúčtovaná žiadna opravná položka na možné budúce strany. Pretože konečná vymožiteľnosť týchto pohľadávok je veľmi neistá, sme toho názoru, že Družstvo malo vytvoriť 100% opravnú položku na tieto pohľadávky. Z toho dôvodu mali byť pohľadávky nižšie o 113.911 eur a hospodársky výsledok po zdanení by bola strata vo výške 117.852 eur.

Družstvo k 31. decembru 2017 nespĺnilo určité finančné ukazovatele obsiahnuté v úverových zmluvách. Na základe úverových zmlúv je banka oprávnená, okrem iného, požadovať predčasné splatenie úveru. Z tohto dôvodu by dlhodobé bankové úvery vykázané v súvahe na riadku 121 (Bankové úvery dlhodobé) v sume 3.361.906 eur mali byť vykázané ako krátkodobé úvery v súvahe na riadku 139 (Bežné bankové úvery).

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

##### Významná neistota týkajúca sa nepretržitosti pokračovania v činnosti

Upozorňujeme na bod II. a) v poznámkach účtovnej závierky, v ktorom sa uvádza, že účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni. Schopnosť Družstva pokračovať nepretržite vo svojej činnosti pritom závisí od dostupnosti likvidity poskytovanej zo strany financujúcej banky. Dostupnosť likvidity je

Ing. Juliana Farkasová – zodpovedný auditor SKAU číslo licencie 474

závislá od plnenia úverových podmienok a ďalších ukazovateľov dohodnutých s financujúcou bankou. Neplnenie týchto podmienok navodzuje pochybnosti, či bude Družstvo schopné pokračovať nepretržite vo svojej činnosti. V nadväznosti na uvedené skutočnosti sa v účtovnej závierke nevykonali žiadne úpravy, ktoré by mohli vyplývať z riešenia tejto neistoty. Náš názor nie je z tohto dôvodu modifikovaný.

#### **Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku**

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Družstva nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Družstvo zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

#### **Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky**

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivé alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme

---

Ing. Juliana Farkasová – zodpovedný auditor SKAU číslo licencie 474

---

k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Ing. Juliana Farkasová – zodpovedný auditor SKAU číslo licencie 474

## SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

### Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Družstva obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

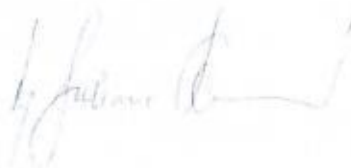
- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Nové Zámky, 29.06.2018

Ing. Juliana Farkasová

licencia SKAU č. 474  
Námestie hrdinov 7  
940 01 Nové Zámky



## N. Odpočet realizácie Návrhu opatrení na zlepšenie hospodárenia schválených vo výročnej správe za rok 2017

### Uvedenie zariadenia pre seniorov do prevádzky

Družstvo ukončilo investičný zámer výstavby zariadenia pre seniorov kolaudáciou stavby v mesiaci júl 2016, ku ktorej bolo vydané kolaudačné rozhodnutie príslušného stavebného úradu pod č.38033-5/2016/195/JF ktorého právoplatnosť bola zapísaná dňa 19.8.2016 Po ukončení kolaudácie bola stavba ocenená a zapísaná do Správy katastra Nových Zámkov na list vlastníctva č.13613, ktorého výlučným vlastníkom je Novozámocké bytové družstvo, družstvo. Na stavbu na základe podpísaných zmlúv o financovaní výstavby bolo zriadené záložné právo zo strany financujúcej banky OTP banka Slovensko a.s.

Uvedenie prevádzky zariadenia sa konalo dňa 7.1.2017. NZBD ako zakladateľ neziskovej organizácie zabezpečuje všetky právne a legislatívne úkony potrebné k povoleniu prevádzkovania Zariadenia pre seniorov vrátane interných smerníc a štatútov potrebných k prevádzkovaniu samotného zariadenia. Prevádzkovateľom zariadenia na základe uzavretej nájomnej zmluvy je NZBD Astra n.o., ktorej 100%tným zakladateľom je Novozámocké bytové družstvo, družstvo. Výška nájmu je stanovená na základe výšky splátok investičného úveru a stanovenej miery zisku z ročných odpisov nehnuteľností, ktoré sú predmetom prenájmu. K 31.12.2017 dosiahlo zariadenie pre seniorov 92,5 %-nú obsadenosť.

Počet klientov NZBD Astra, n.o.

Obdobie	Prírastok	Úbytok	Stav k poslednému dňu v mesiaci
01/2017	29	0	29
02/2017	12	3	39
03/2017	8	2	44
04/2017	9	3	50
05/2017	3	3	50
06/2017	4	1	53
07/2017	4	2	55
08/2017	6	2	59
09/2017	4	4	59
10/2017	7	3	63
11/2017	9	2	70
12/2017	5	1	74

v Nových Zámkoch dňa 30.11.2018

Eva Ottingerová v.r.

Predseda predstavenstva NZBD

## **O. Stanovisko audítora k výročnej správe za rok 2017**

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2017

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F Ğ H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 1 0 3 2 3 4 3	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2 0 1 7
IČO 3 4 1 2 2 7 1 1	mimoriadna	X veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 1 7
SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 6 do 1 2 2 0 1 6

Priložené súčasti účtovnej závierky

Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)

Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)

Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Novozámocké bytové družstvo, družstvo

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

NÁBREŽNÁ

Číslo

2 2

PSČ

Obec

9 4 0 0 1 NOVÉ ZÁMKY

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Telefónne číslo

0 3 5 6 4 1 0 7 1 6

Faxové číslo

E-mailová adresa

NZBD@NZBD.SK

Zostavená dňa:

2 9 . 0 6 . 2 0 1 8

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

NOVOZÁMOCKÉ BYTOVÉ  
DRUŽSTVO, družstvo

Nábřežná 22, 940 01 Nové Zámky

IČO: 34122711 IČ DPH: SK2021032343

-23-

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 0 5 0 1 0 2 3	9 7 3 1 1 8 5		
			7 6 9 8 3 8		1 0 6 6 0 5 7 6	
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	9 2 7 8 7 9 6	8 5 0 8 9 5 8		
			7 6 9 8 3 8		9 5 1 5 9 0 9	
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03	5 5 9 5 2	0		
			5 5 9 5 2			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	5 5 9 5 2	0		
			5 5 9 5 2			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11	9 2 2 2 3 4 4	8 5 0 8 4 5 8		
			7 1 3 8 8 6		9 5 1 5 4 0 9	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	4 9 1 0 1 2	4 9 1 0 1 2		
					4 6 6 1 5 0	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	8 2 6 6 6 9 8	7 7 9 5 7 4 6		
			4 7 0 9 5 2		8 6 8 5 8 8 5	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	4 6 4 6 3 4	2 2 1 7 0 0		
			2 4 2 9 3 4		1 0 7 0 8 9	



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
				3	
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			2 5 6 2 8 5
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	5 0 0	5 0 0	5 0 0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	5 0 0	5 0 0	5 0 0
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		Netto
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok</b> r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 2 1 9 6 2 7	1 2 1 9 6 2 7	1 1 3 4 2 4 4
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby</b> súčet (r. 35 až r. 40)	34	5 3 0 2 8	5 3 0 2 8	2 2 2 3 8
<b>B.I.1.</b>	<b>Materiál</b> (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	5 3 0 2 8	5 3 0 2 8	2 2 2 3 8
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky</b> súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	4 6 7 1 2 5	4 6 7 1 2 5	6 2 3 3 7 4
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky</b> z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
				3	Netto
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	4 6 7 1 2 5	4 6 7 1 2 5	6 2 3 3 7 4
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	6 5 7 3 0 5	6 5 7 3 0 5	4 5 6 2 9 6
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	6 0 9 4 0 7	6 0 9 4 0 7	2 2 4 1 5 2
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	6 0 9 4 0 7	6 0 9 4 0 7	2 2 4 1 5 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	1 9 9 9 3	1 9 9 9 3	2 0 3 9 3 8
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	2 7 9 0 5	2 7 9 0 5	2 8 2 0 6
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto 2
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	4 2 1 6 9	4 2 1 6 9	
					3 2 3 3 6
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2 8 6 8	2 8 6 8	
					4 8 8 9
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 9 3 0 1	3 9 3 0 1	
					2 7 4 4 7
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	2 6 0 0	2 6 0 0	
					1 0 4 2 3
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	2 6 0 0	2 6 0 0	
					1 0 4 2 3
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			
Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 80 + r. 101 + r. 141	79	9 7 3 1 1 8 5		1 0 6 6 0 5 7 6
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	4 2 0 0 3 0 8		4 8 2 3 7 2 1
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 0 9 5 5 9		2 0 6 8 1 9
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 0 9 5 5 9		2 0 6 8 1 9
2.	Zmena základného imania +/- 419	83			
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84			
A.II.	Emisné ážio (412)	85			
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	3 3 5 4 9 0 1		3 9 0 9 8 0 7
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 0 2 6 5 4		6 2 2 1 5 7
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 0 2 6 5 4		6 2 2 1 5 7
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89			



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	1 3 7 1 3 5	2 7 3 3 9
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	6 9 7 6 1	2 3 6 8 1
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	6 7 3 7 4	3 6 5 8
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 3 9 4 1	5 7 5 9 9
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 5 1 9 0 2 2	5 8 1 3 2 0 3
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 3 0 8 5 9	1 8 0 3 5 9
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	1 2 0 0 7 0	1 5 9 5 8 7
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	1 3 6 8	2 8 9 5
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	3 6 3 5	6 7 9 0
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odlložený daňový záväzok (481A)	117	5 7 8 6	1 1 0 8 7



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
	2. Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	4 1 8 7 5 4 4	4 7 7 6 0 9 9
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	8 1 5 8 2 7	3 0 0 0 6 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 9 4 4 2 2	1 1 7 0 0 2
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 9 4 4 2 2	1 1 7 0 0 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	3 5 5 3 2	3 7 2 8 2
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 8 7 3 6	8 5 0 7 8
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	4 2 7 8 8	4 6 7 4 4
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	5 1 4 3 4 9	1 3 9 5 5
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	3 0 0 0 6	2 0 9 0 7
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	2 7 6 0 6	1 9 0 0 7
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 4 0 0	1 9 0 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	3 5 4 7 8 6	3 1 5 7 7 7
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		2 2 0 0 0 0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 1 8 5 5	2 3 6 5 2
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
	2. Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	4 0 3	2 3 2 6 8
	3. Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
	4. Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 1 4 5 2	3 8 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 3 9 6 1 3 8	1 0 9 3 5 0 2
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 5 1 6 9 7 1	2 5 7 0 7 2 9
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 3 9 6 1 3 8	1 0 9 3 5 0 2
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	1 4 1 6 4 8	2 0 3 9 0 4
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	8 3 9 8 0 3	8 4 6 2 1 3
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 3 9 3 8 2	4 2 7 1 1 0
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 3 8 3 0 4 4	2 4 0 2 2 3 3
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 8 6 7 6 0	3 5 3 9 3 4
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	3 0 0 6 8 4	1 7 7 3 7 3
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 0 1 2 4 1 4	1 1 6 6 5 1 5
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	6 6 3 9 2 7	7 6 9 3 4 1
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	2 8 5 3 1	2 7 9 0 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	2 7 1 5 3 0	3 1 6 6 4 9
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	4 8 4 2 6	5 2 6 2 5
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	8 4 2 5	8 3 9 0
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 2 3 4 2 7	7 4 7 0 0
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 2 3 4 2 7	7 4 7 0 0
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	6 4 3 0 8 8	5 9 9 2 5 3
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	8 2 4 6	2 2 0 6 8
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 3 3 9 2 7	1 6 8 4 9 6



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	6 1	2 3 5
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	6 1	2 3 5
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	6 1	2 3 5
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 3 3 4 9 4	8 8 1 4 2
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 0 8 4 0 7	5 1 5 3 8
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 0 8 4 0 7	5 1 5 3 8
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 5 0 8 7	3 6 6 0 4

Výkaz ziskov a strát  
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 1 0 3 2 3 4 3

IČO 3 4 1 2 2 7 1 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 3 3 4 3 3	- 8 7 9 0 7
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	4 9 4	8 0 5 8 9
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	4 4 3 5	2 2 9 9 0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	9 7 3 7	3 1 1 3 9
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 5 3 0 2	- 8 1 4 9
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 3 9 4 1	5 7 5 9 9

## POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE ZOSTAVENEJ K 31. decembru 2017

### I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	<b>Novozámocké bytové družstvo, družstvo</b>
Sídlo:	Nábrežná č. 22
Právna forma:	Družstvo
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra: 12.06.1995, Dr. vo vložke 115N
Hlavný predmet podnikania:	Správa nehnuteľnosti na základe zmluvy alebo poplatkov
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť Novozámocké bytové družstvo, družstvo nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 Z o U).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2017

#### 2) Neobmedzené ručenie:

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### 3) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie:

Účtovná závierka za rok 2016 bola schválená na riadnom valnom zhromaždení dňa 23. júna 2017

#### 4) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

#### 5) Údaje o skupine:

Účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku a účtovná jednotka nie je materskou účtovnou jednotkou.

#### 6) Počet zamestnancov:

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	56	56
Počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	60	60
- počet vedúcich zamestnancov	3	3

### II – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

#### a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná jednotka bude **nepretržite pokračovať** vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve.

Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

#### b) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca v ktorom sa majetok uviedol do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 2 400 EUR, sa zaraďuje na účet drobného nehmotného dlhodobého majetku.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	číslo účtu	doba odpisovania (počet rokov)	odpisová sadzba (%)
Softvér	013	5	20

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia majetku do používania. Majetok, ktorý z hľadiska výšky ocenenia v rozpätí do 33 EUR nespĺňa kritéria pre zaradenie do kategórie DM, účtuje Spoločnosť priamo do spotreby na ľarchu účtu 501 110, 501 120 a 501 130. Uvedený majetok eviduje Spoločnosť podsúvahovo. Dlhodobý hmotný majetok s obstarávacou cenou vyššou ako 100 EUR a nižšou ako 1 700 EUR s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok, je zaradený do dlhodobého hmotného majetku a účtuje sa o ňom na účte 022 260 ako o drobnom dlhodobom hmotnom majetku.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	číslo účtu	doba odpisovania (počet rokov)	odpisová sadzba (%)
Budovy a stavby	021.AE	40	2,5
Klimatizácia	022.100	12	8,33
Počítače s príslušenstvom	022.100	4	25
Dopravné prostriedky	022.230	4	25
Ostatné stroje a zariadenia	022.240	6	16,67
Drobný dlhodobý hmotný majetok	022.260	4	25
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	022.250	4	25

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

#### c) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, maržu a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby.

Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou FIFO.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

**d) Pohľadávky**

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok. Spoločnosť tvorí opravné položky k pohľadávkam u týchto pohľadávok:

- pohľadávok, u ktorých sa dá predpokladať, že dlžník pohľadávku nevyrovná čiastočne alebo úplne,
- pri sporných pohľadávkach, t.j. k pohľadávkam voči dlžníkom, s ktorými vedie spor o uznanie

Spoločnosť tvorí opravné položky nasledovne:

365 dní, sa zahrnie do výdavkov do výšky 20% menovitej hodnoty pohľadávky alebo jej nesplatenej časti bez príslušenstva v zdaňovacom období v ktorom uplynula táto doba

720 dní, sa zahrnie do výdavkov do výšky 50% menovitej hodnoty pohľadávky alebo jej nesplatenej časti bez príslušenstva v zdaňovacom období v ktorom uplynula táto doba

1080 dní, sa zahrnie do výdavkov do výšky 100% menovitej hodnoty pohľadávky alebo jej nesplatenej časti bez príslušenstva v zdaňovacom období v ktorom uplynula táto doba

**e) Finančné účty**

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

**f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**g) Opravné položky**

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

**h) Rezervy**

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť tvorila zákonné rezervy na zostatkové dovolenky a odvody z týchto súm a z ostatných rezerv vytvorila rezervu na overenie účtovnej závierky a výročnej správy. Spoločnosť predpokladá, že rezervy použije v roku 2018.

**i) Záväzky**

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou.

**j) Zamestnanecké požitky**

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťovních fondov, platená ročná dovolenka a bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť, poistenie zodpovednosti za škodu) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

Zamestnanec má na základe Zákonníka práce pri odchode do starobného dôchodku nárok na odmenu vo výške jednej priemernej mesačnej mzdy.

**k) Splatná daň z príjmu**

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

**l) Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

**m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**n) Leasing (Spoločnosť je nájomca)**

Finančný leasing. Finančný leasing je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu tohto majetku. Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60% doby odpisovania podľa daňových predpisov, nie však menej ako 3 roky. Finančné náklady sa vykazujú ako úroky.

Finančný leasing (zmluvy uzatvorené po 1. januári 2004) sa aktivuje v účtovníctve nájomcu v deň prijatia majetku na príslušný účet majetku so súvzťažným zápisom v prospech záväzkov z nájmu v ocenení, ktoré sa rovná celkovej výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady. Majetok obstaraný formou finančného prenájmu sa odpisuje v účtovníctve nájomcu.

**o) Cudzí mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

**p) Vykazovanie výnosov**

Výnosy z predaja tovarov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia tovaru do cieľového miesta.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby za výkon správy bytov a nebytových priestorov, za výmenu stúpačiek, výťahov.

#### q) Oprava chýb minulých období

V roku 2017 Spoločnosť účtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období na ľarchu účtu 422 – Nedeliteľný fond a to zostatkovú hodnotu predaných bytov do osobného vlastníctva, ktoré boli predané v minulých účtovných obdobiach v celkovej výške 125.263 Eur.

#### r) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

### III – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ POLOŽKY SÚVAHY

#### Informácie k položkám – AKTÍV SÚVAHY

##### 1) Dlhodobý nehmotný majetok

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku za bežné účtovné obdobie a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v nadväznosti na členenie položiek súvahy:

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							SPOLU
	Náklady na vývoj (účet 012)	Softvér (013)	Oceniteľné práva (014)	Goodwill (015)	Ostatný DNM (019)	Obstaranie DNM (041)	Poskytnuté preddavky na DNM (051)	
<i>Prvotné ocenenie</i>								
Stav na začiatku		55 952						55 952
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci		55 952						55 952
<i>Oprávky</i>								
Stav na začiatku		55 952						55 952
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci		55 952						55 952
<i>Opravné položky</i>								
Stav na začiatku								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci								
<i>Zostatková hodnota 0</i>								
Stav na začiatku		0						0
Stav na konci		0						0

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							SPOLU
	Náklady na vývoj (účet 012)	Softvér (013)	Ocenené práva (014)	Goodwill (015)	Ostatný DNM (019)	Obstaranie DNM (041)	Poskytnuté preddavky na DNM (051)	
<i>Prvotné ocenenie</i>								
<b>Stav na začiatku</b>		55 952						55 952
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav na konci</b>		55 952						55 952
<i>Oprávky</i>								
<b>Stav na začiatku</b>		52 709						52 709
Prírastky		3 243						3 243
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav na konci</b>		55 952						55 952
<i>Opravné položky</i>								
<b>Stav na začiatku</b>								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav na konci</b>								
<i>Zostatková hodnota</i>								
<b>Stav na začiatku</b>		3 243						3 243
<b>Stav na konci</b>		0						0

## 2) Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku za bežné účtovné obdobie a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v nadväznosti na členenie položiek súvahy:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								SPOLU
	Pozemky (účet 031)	Stavby (021)	Veci a súbory (022)	Pestovateľské porasty (025)	Stádo a ľahné zvieratá (026)	Ostatný DHM (029)	Obstaranie DHM (042)	Preddavky na DHM (052)	
<i>Prvotné ocenenie</i>									
<b>Stav na začiatku</b>	466 150	9 015 949	274 152				256 285		10 012 536
Prírastky	31 992		199 283						231 275
Úbytky	7 130	749 251	8 801				256 285		1 021 467
Presuny									
<b>Stav na konci</b>	491 012	8 266 698	464 634				0		9 222 344
<i>Oprávky</i>									
<b>Stav na začiatku</b>		330 064	167 063						497 127
Prírastky		439 033	84 673						523 706
Úbytky		298 145	8 802						306 947
Presuny									
<b>Stav na konci</b>		470 952	242 934				0		313 748
<i>Opravné položky</i>									
<b>Stav na začiatku</b>									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
<b>Stav na konci</b>									
<i>Zostatková hodnota</i>									
<b>Stav na začiatku</b>	466 150	8 685 885	107 089				256 285		9 515 409
<b>Stav na konci</b>	491 012	7 795 746	221 700				0		8 508 457

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky (účet 031)	Stavby (021)	Veci a súbory (022)	Pestovateľské porasty (025)	Stádo a ťažné zvieratá (026)	Ostatný DHM (029)	Obstaranie DHM (042)	Preddavky na DHM (052)	SPOLU
<i>Prvotné ocenenie</i>									
Stav na začiatku	128 843	5 085 866	185 890				1 923 541	116 169	7 440 309
Prírastky	337 694	4 529 173	102 097				2 973 173	1 130 186	9 072 323
Úbytky	387	599 090	13 835				4 640 429	1 246 355	6 500 096
Presuny									
Stav na konci	466 150	9 015 949	274 152				256 285	0	10 012 536
<i>Oprávky</i>									
Stav na začiatku		272 850	149 811						422 661
Prírastky		57 214	21 834						79 048
Úbytky			4 582						4 582
Presuny									
Stav na konci		330 064	167 063						497 127
<i>Opravné položky</i>									
Stav na začiatku									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci									
<i>Zostatková hodnota</i>									
Stav na začiatku	128 843	4 813 016	36 079				1 923 541	116 169	7 017 648
Stav na konci	466 150	8 685 885	107 089				256 285	0	9 515 409

Spoločnosť má zriadené záložné právo na dlhodobý hmotný majetok z titulu zabezpečenia úverov bližšie popísaných v časti III. Pasíva bod 6.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	4 879 869
Dlhodobý hmotný majetok, s obmedzeným právom s ním nakladať	

### 3) Dlhodobý finančný majetok

Informácie o štruktúre dlhodobého finančného majetku (DFM) a jeho umiestnení:

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Bežné účtovné obdobie				
	Podiel ÚJ na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Hodnota vlastného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Výsledok hospodárenia ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Účtovná hodnota DFM
CP a podiely v prepojenej ÚJ – podielová účasť v dcérskej ÚJ s rozhodujúcim vplyvom (riadok 22 súvahy)					
NZBD Astra, n.o.	100	100	420	-364 272	500
CP a podiely, okrem PUJ - podielová účasť v inej ÚJ s podstatným vplyvom - nad 20 % (riadok 23 súvahy)					
CP a podiely – zmluvne dohodnuté zdieľanie rozhodujúceho vplyvu					

Informácie o dlhodobom finančnom majetku v členení podľa jednotlivých položiek súvahy na začiatku bežného účtovného obdobia, prírastky, úbytky a presuny tohto majetku (zmeny) počas bežného účtovného obdobia a stav na konci bežného účtovného obdobia:

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie										SPOLU
	Podielová účasť v PUJ (061A,062A,063A)	Podielová účasť, okrem PUJ (062A)	Ostatné CP a podiely (063A)	Pôžičky PUJ (066A)	Pôžičky, okrem PUJ (066A)	Ostatné pôžičky (067A)	Dlhové CP a ostatný DFM (065A,069A)	Pôžičky a ostatný DFM (T≥1R) (066A,067A,069A)	Účty v bankách (T>1R) (22xA)	Obstaranie a preddavky (043,053)	
<i>Prvotné ocenenie</i>											
Stav na začiatku	500										500
Prírastky											
Úbytky											
Presuny											
Stav na konci	500										500
<i>Opravné položky</i>											
Stav na začiatku											
Prírastky											
Úbytky											
Presuny											
Stav na konci											
<i>Účtovná hodnota</i>											
Stav na začiatku	500										500
Stav na konci	500										500

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie										SPOLU
	Podielová účasť v PUJ (061A,062A,063A)	Podielová účasť, okrem PUJ (062A)	Ostatné CP a podiely (063A)	Pôžičky PUJ (066A)	Pôžičky, okrem PUJ (066A)	Ostatné pôžičky (067A)	Dlhové CP a ostatný DFM (065A,069A)	Pôžičky a ostatný DFM (T≥1R) (066A,067A,069A)	Účty v bankách (T>1R) (22xA)	Obstaranie a preddavky (043,053)	
<i>Prvotné ocenenie</i>											
Stav na začiatku											
Prírastky	500										500
Úbytky											
Presuny											
Stav na konci	500										500
<i>Opravné položky</i>											
Stav na začiatku											
Prírastky											
Úbytky											
Presuny											
Stav na konci											
<i>Účtovná hodnota</i>											
Stav na začiatku	0										0
Stav na konci	500										500

Na dlhodobý finančný majetok nie je zriadené záložné právo.

## 4) Pohľadávky

Účtovná jednotka nevytvárala v bežnom účtovnom období opravné položky k rizikovým pohľadávkam.

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

názov položky	Bežné účtovné obdobie		
	do lehoty splatnosti	po lehote splatnosti	pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky	467 125	x	467 125
Krátkodobé pohľadávky	145 242	512 063	657 305

názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	do lehoty splatnosti	po lehote splatnosti	pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky	623 374	x	623 374
Krátkodobé pohľadávky	174 125	282 171	456 296

Spoločnosť má na pohľadávky zriadené záložné právo z titulu zabezpečenia úverov bližšie popísané v časti III. Pasíva bod 6.

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu záložného práva	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia		
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	X	1 124 431
Hodnota pohľadávok, s obmedzeným právom s nimi nakladať	X	

## 5) Odložená daňová pohľadávka

Titul	Účtovná základňa	Daňová základňa	Rozdiel	Sadzba dane (%)	Odložená daňová pohľadávka
Dočasný rozdiel zostatkových cien odpisovaného majetku (UZC<DZC)				21	
Nedaňové opravné položky k zásobám				21	
Nedaňové opravné položky k pohľadávkam				21	
Nedaňové rezervy	2 400	0	2 400	21	504
Odpočet daňovej straty	x			21	
Závazky (náklady) podmienené zaplatením (§ 17/19; § 17/27 ZDP)	1 210	0	1 210	21	254
Závazky 360 dní po splatnosti	13 025	0	13 025	21	2 735
<b>SPOLU:</b>	x	x	x	x	3 493

Spoločnosť má povinnosť auditu a preto má aj povinnosť účtovať o odloženej dani (§ 10 PU).

Odložená daňová pohľadávka bola zaúčtovaná na ľarchu účtu 481 a v prospech účtu 592.

6) Informácie o zložkách krátkodobého finančného majetku :

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať. Spoločnosť má otvorený kontokorentný účet v OTP Banka Slovensko a.s, ktorý k 31. decembru 2017 čerpal vo výške 185.792 Eur.

7) Významné položky časového rozlíšenia aktív - nákladov budúcich období a príjmov budúcich období:

Názov položky	Suma
Náklady budúcich období dlhodobé	x
<b>Náklady budúcich období krátkodobé</b>	<b>2 600</b>
<i>Predĺženie záruky na server</i>	x
<i>Poistenie zodpovednosti za škodu</i>	730
<i>Havarijné poistenie áut</i>	694
<i>Zmluvné poistenie áut</i>	778
<i>Poradca podnikateľa</i>	140
<i>Zlaté stránky</i>	258
Príjmy budúcich období dlhodobé	x
Príjmy budúcich období krátkodobé	x
	x
	x

### Informácie k položkám – PASÍV SÚVAHY

#### 1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX.

#### 2. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Závazky zo sociálneho fondu (účet 472):

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Začiatkový stav sociálneho fondu (SF)</b>	2 895	3 333
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	7 278	9 067
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	5 760	3 165
Ostatná tvorba sociálneho fondu	x	1 580
<b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>	<b>13 038</b>	<b>13 812</b>
<b>Čerpanie sociálneho fondu</b>	<b>14 565</b>	<b>14 250</b>
<b>Konečný zostatok SF (R114 súvahy):</b>	<b>1 368</b>	<b>2 895</b>

#### 3. Odložený daňový záväzok

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Výpočet odloženého daňového záväzku (§ 10 PU):

Titul	Účtovná základňa	Daňová základňa	Rozdiel	Sadzba dane (%)	Odložený daňový záväzok
Dočasný rozdiel zostatkových cien odpisovaného majetku (UZC>DZC)	5 254 557	5 210 370	44 187	21	9 279
Pohľadávky (výnosy) podmienené prijatím (§ 17/19/c; § 52/12 ZDP)					

Iné .....					
<b>SPOLU:</b>	X	x	X	x	9279

ÚJ má povinnosť auditu a preto má aj povinnosť účtovať o odloženej dani (§ 10 PU).

Odložený daňový záväzok bol zaúčtovaný ako zníženie daňového záväzku (481/592).

#### 4. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2017:

názov položky	Bežné účtovné obdobie		
	do lehoty splatnosti	po lehote splatnosti	záväzky spolu
Dlhodobé záväzky	130 859	0	130 859
Krátkodobé záväzky	224 784	591 043	815 827

názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	do lehoty splatnosti	po lehote splatnosti	záväzky spolu
Dlhodobé záväzky	180 359		180 359
Krátkodobé záväzky	234 975	65 086	300 061

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>130 859</b>	<b>180 359</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 5 rokov vrátane	130 859	180 359
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>815 827</b>	<b>300 061</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	224 784	234 975
Záväzky po lehote splatnosti	591 043	65 086

#### 5. Záväzky z finančného prenájmu (u nájomcu)

Záväzky z finančného prenájmu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
Istina	3 155	3 635		2 975	6 790	
Finančný náklad	316	126		497	442	
<b>Spolu</b>	<b>3 471</b>	<b>3 761</b>		<b>3 472</b>	<b>7 232</b>	

#### 6. Bankové úvery a pôžičky

Spoločnosť má zazmluvnený úverový zdroj od banky OTP Banka Slovensko, a.s. vo forme dlhodobého splátkového úveru na výstavbu domova sociálnych služieb NZBD Astra, no. K 31. decembru 2017 Spoločnosť čerpala úver vo výške 1 728 621 EUR. Splatnosť úveru je stanovená dňa 30. júna 2031.

Zabezpečenie splátkového úveru na výstavbu domova sociálnych služieb NZBD Astra, no., je formou zriadenia záložného práva na nehnuteľný majetok, na súčasné a budúce pohľadávky, na výplatu vkladu vo výške minimálne 3 300 000 EUR a formou prístupia k záväzku treťou osobou NZBD Astra no.

Spoločnosť má zazmluvnený úverový zdroj od banky OTP Banka Slovensko, a.s. vo forme dlhodobého splátkového úveru s podporou finančného nástroja JEREMIE na financovanie nákladov na výstavbu zariadenia pre seniorov NZBD Astra, no. Spoločnosť čerpala úver vo výške 421 875 EUR. Splatnosť úveru je stanovená dňa 30 septembra 2024.

Zabezpečenie splátkového úveru na výstavbu domova sociálnych služieb NZBD Astra, no, je formou zriadenia záložného práva na nehnuteľný majetok, na súčasné a budúce pohľadávky, na výplatu vkladu vo výške minimálne 3 300 000 EUR a formou prístupia k záväzku treťou osobou NZBD Astra no.

Spoločnosť má zazmluvnený úverový zdroj od banky OTP Banka Slovensko, a.s. vo forme dlhodobého splátkového úveru s podporou finančného nástroja JEREMIE na financovanie nákladov na výstavbu zariadenia pre seniorov NZBD Astra, no. K 31. decembru 2017 Spoločnosť čerpala úver vo výške 421 875 EUR. Splatnosť úveru je stanovená dňa 30. septembra 2024.

Zabezpečenie splátkového úveru na výstavbu domova sociálnych služieb NZBD Astra, no, je formou zriadenia záložného práva na nehnuteľný majetok, na súčasné a budúce pohľadávky, na výplatu vkladu vo výške minimálne 3 300 000 EUR a formou prístupia k záväzku treťou osobou NZBD Astra no.

Spoločnosť má zazmluvnený úverový zdroj od banky OTP Banka Slovensko, a.s. vo forme dlhodobého splátkového úveru na kúpu stavby a pozemku obytného domu E. K 31. decembru 2017 Spoločnosť čerpala úver vo výške 958 530 EUR. Splatnosť úveru je stanovená dňa 25. novembra 2031.

Zabezpečenie splátkového úveru na výstavbu obytného domu E, je formou zriadenia záložného práva na nehnuteľný majetok, na súčasné a budúce pohľadávky z nájomného v bytovom dome E a na výplatu vkladu minimálne vo výške 1 099 725 EUR.

Spoločnosť má zazmluvnený úverový zdroj od banky OTP Banka Slovensko, a.s. vo forme kontokorentného úveru na financovanie prevádzkových potrieb do výšky 350 000 EUR. Zostatok úveru k 31. decembru 2017 predstavuje 185 792 EUR. Splatnosť úveru je stanovená dňa 27. decembra 2018.

Zabezpečenie kontokorentného úveru od banky OTP Banka Slovensko, a.s., je formou zriadenia záložného práva na nehnuteľný majetok, na súčasné a budúce pohľadávky, na výplatu vkladu minimálne vo výške 350 000 EUR a formou prístupia k záväzku treťou osobou NZBD Astra no.

Spoločnosť má zazmluvnený úverový zdroj od banky Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. vo forme účelového úveru na financovanie prevádzkových nákladov súvisiacich s udržaním zamestnanosti, na financovanie do dlhodobého majetku súvisiacich s udržaním zamestnanosti a na financovanie splatenia záväzkov voči Sociálnej poisťovni a zdravotným poisťovniam vo výške 202.000 EUR. K 31. decembru 2017 Spoločnosť čerpala úver vo výške 25 848 EUR. Splatnosť úveru je stanovená dňa 16. marca 2018.

Zabezpečenie úverov poskytnutých od banky Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., je formou vlastnej blankozmenky a záruky za úver od MF SR.

Spoločnosť má zazmluvnený úverový zdroj od spoločnosti UniCredit Leasing Slovakia a.s. vo forme spotrebného úveru na financovanie nového osobného vozidla vo výške 17 032 EUR zo dňa 29. februára 2016.

Zabezpečenie spotrebného úveru je formou zriadenia zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva na financovaný majetok.

Spoločnosť má zazmluvnený dlhodobý úverový zdroj od spoločnosti PROSPECT, spol s r. o. vo forme dlhodobej pôžičky vo výške 180 000 EUR zo dňa 2. decembra 2014. K 31. decembru 2017 Spoločnosť čerpala pôžičku vo výške 138.000 EUR. Splatnosť pôžičky je stanovená dňa 25. septembra 2021.

Zabezpečenie pôžičky je formou zriadenia záložného práva na nehnuteľný majetok.

Hodnota úverov v úhrnej výške 799 790 EUR nie je uvádzaná podrobne, nakoľko sa jedná o úvery, pri ktorých spoločnosť nevystupuje ako dlžník, lebo dlžníkmi sú jednotlivé bytové domy v správe spoločnosti.

Názov položky	mena	charakter úveru (napr. investičný, prevádzkový, preklenovací)	hodnota v eur	výška úroku p.a. (%)	splatnosť
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>					
OTP DSS – NZBD Astra no	EUR	Splátkový	1 728 621	3,50 + EURIBOR fixovaný pre 12- mesačné depozitá	30.6.2031
OTP DSS – NZBD Astra no	EUR	Splátkový – Jeremie	421 875	3,17 + 50% hodnoty EURIBOR fixovanej pre 50% hodnoty 12 mesačné depozitá	30.9.2024
OTP DSS – NZBD Astra no	EUR	Splátkový - Jeremie	421 875	2,59 + EURIBOR fixovaný pre 12 mesačné depozitá	30.9.2024
OTP obytný dom E	EUR	Splátkový	958 530	2,90 + EURIBOR fixovaný pre 12- mesačné depozitá	25.11.2031
UniCredit Leasing Slovakia a.s.	EUR	Účelový spotrebný úver na kúpu vozidla	8 025	18,79	06.05.2018
Prospect, spol s r.o.	EUR	Bez účelu	138 000	3,50	25.9.2021
<b>Krátkodobé bankové úvery</b>					
OTP - KTK	EUR	Kontokorent	185 792	3,51 + EURIBOR fixovaný pre 12 mesačné depozitá	27.12.2018
DSS – SZRB	EUR	Prevádzkový	25 846	7,06	16.3.2018

## 7. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2017 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy spolu (riadok 118 súvahy):	x	x	x	x	x
- z toho:					
Krátkodobé rezervy spolu (riadok 136 súvahy):	20 907	30 006	20 907	x	30 006
- z toho:					
Rezerva n dovolenky+poist.	19 007	27 606	19 007	x	27 606
Rezerva na audit	1 900	2 400	1 900	x	2 400
Rezerva na pokuty	x	x	x	x	x

Všetky rezervy boli vytvorené za účelom ich doby použitia 1 rok.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy spolu	x	x	x	x	x

(riadok 118 súvahy):					
- z toho:					
Krátkodobé rezervy spolu (riadok 136 súvahy):	27 353	20 907	27 353	x	20 907
- z toho:					
Rezerva na dovolenky+poist.	25 453	19 007	25 453	x	19 007
Rezerva na audit	1 900	1 900	1 900	x	1 900

**8. Časové rozlíšenie**

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Suma
Výdavky budúcich období dlhodobé - účet 383A (R142 súvahy)	x
Výdavky budúcich období krátkodobé – účet 383A (R143 súvahy)	403
Nevyfakturované úroky z pôžičky 12/2017 – Prospect	403
Výnosy budúcich období dlhodobé – účet 384A (R144 súvahy)	x
Výnosy budúcich období krátkodobé – účet 384A (145 súvahy)	11 452
Reklama TECHEM	380
Predpis vopred na Január 2018	11 072

**IV - INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Čistý obrat**

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja tovaru (604, 607)	x	x
Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	x	x
Tržby z predaja služieb (602, 606)	1 396 138	1 093 502
Iné súvisiace výnosy (64x, 66x)		
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>1 393 138</b>	<b>1 093 502</b>

**VÝNOSY****2. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Geografické oblasti odbytu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tuzemsko (typ - výrobky, tovar, služby)	1 396 138	1 093 502
Európska únia (typ - výrobky, tovar, služby)	x	x
Tretie štáty (typ - výrobky, tovar, služby)	x	x

### 3. Opis a suma významných položiek výnosov pri aktivácii nákladov (účtová skupina 62x):

Opis účtovného prípadu aktivácie	Suma aktivovaných výnosov	
	Bežný rok	Minulý rok
Aktivácia výkonu činnosť údržbárov	141 648	114 926
Aktivácia DHM – budova DSS		88 978

V Spoločnosti sa aktivujú náklady na výkon činnosti údržbárov. Do aktivácie vchádza cena ľudskej práce.

### 4. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Opis účtovného prípadu	Suma výnosov z hospodárskej činnosti	
	Bežný rok	Minulý rok
Tržby z predaja DHIM		807 125
tržby z predaja materiálu	839 802	39 088
zmluvné pokuty a penále	22 481	47 292
<b>Ostatné významné položky výnosov z HČ (648), z toho:</b>	<b>116 901</b>	<b>379 819</b>
ocenenie pozemkov	31 992	328 495
Poplatok, za vyúčtovanie, za upomienky, obedy	28 119	31 447
Rabat pri nákupe materiálu	56 790	19 877
<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu, z toho:</b>	<b>61</b>	<b>235</b>
Výnosové úroky (662)	61	235
Kurzové zisky počas roku (663.A)	x	x
Kurzové zisky k závierkovému dňu (663.A).	x	x
Ostatné finančné výnosy (66x)	x	x

## NÁKLADY

### 5. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobných nákladov a nákladov na audit účtovnej závierky je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Opis účtovného prípadu	Náklady na nákup služieb	
	Bežný rok	Minulý rok
oprava a údržba	3415	4 064
pracovné cesty	54	607
náklady na reprezentáciu	5 835	5 808
ostatné služby	40 354	36 823
spracovanie dát	12 976	17 078
stúpačky, výťahy, stavebný dozor	49 856	57 475
poštovné	4 733	5 092
skolenie	2 817	3 601
notárske, dražobné služby	57 938	10 429
prenájom ostatný	7 792	9 595
Vodné, stočné	1 743	1 404
telefónne poplatky, internet	106 771	18 697
reklama a inzercia	2 000	2 900
<b>Náklady na nákup služieb</b>	<b>296 284</b>	<b>173 573</b>
zostatková cena predaného materiálu	643 088	599 253
dary	x	x
pokuty a penále	1 619	2 202

nedaňový odpis pohľadávok	x	2 277
tvorba a zúčtovanie opr. položiek k pohľadávkam	x	x
ostatné náklady hospodárskej činnosti - poisťné	1 231	948
ostatné náklady hospodárskej činnosti	5 396	16 641
škody na zásobách	x	x
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti</b>	<b>8 246</b>	<b>22 068</b>
Náklady z predaja CP a podielov (561)	x	x
Nákladové úroky (562)	108 407	51 538
Kurzové straty počas roku (563.A)	x	x
Kurzové straty k závierkovému dňu (563.A)	x	x
Ostatné finančné náklady (56x)	25 087	36 604
<b>Náklady na finančnú činnosť spolu</b>	<b>133 494</b>	<b>88 142</b>

Celková suma nákladov za overenie individuálnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou, iné uisťovacie služby, daňové poradenstvo a ostatné neauditorské služby poskytnuté týmto audítorom alebo auditorskou spoločnosťou:

Opis účtovného prípadu	Náklady na audit a poradenstvo	
	Bežný rok	Minulý rok
Náklady za overenie účtovnej závierky	4 400	3 800
Iné uisťovacie služby	x	x
Daňové poradenstvo	x	x
Neauditorské služby	x	x

Valným zhromaždením zo dňa 23. júna 2017 bol schválený audítor na vykonanie auditu o hospodárení Spoločnosti za rok 2017.

## 6. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Opis účtovného prípadu	Suma osobných nákladov	
	Bežný rok	Minulý rok
Mzdové náklady	692 458	797 241
Ostatné osobné náklady na závislú činnosť	29 480	32 834
Sociálna poisťovňa	169 869	198 670
Zdravotná poisťovňa	72 181	85 145
Iné osobné a sociálne náklady	48 426	52 625
<b>Osobné náklady spolu</b>	<b>1 012 414</b>	<b>1 166 515</b>

## 7. Dane

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Bežné účtovné obdobie				
č.	Názov položky	základ dane	suma dane	% dane
1	Výsledok hospodárenia pred zdanením (R100 DP)	494	x	x
2	Teoretická daň (bez pripočítateľných a odpočítateľných položiek)	x	104	21
3	Pripočítateľné položky spolu (R200 DP)	48 244	10 131	2 051
4	Odpočítateľné položky (R300 DP)	-2 393	-503	-102
5	Odpočet daňovej straty (R410 DP)	x	x	x
6	Základ dane (R500 DP):	46 345	9 732	1 970
7	Úpravy splatnej dane (úľavy, zápočet, licencia)	x	4	x
8	Splatná daň z príjmov po úpravách:	x	9 736	1 970

9	Odložená daň z príjmov:	x	-5 302	-1 073
10	CELKOVÁ DAŇ Z PRÍJMOV:	x	4 434	897
<b>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>				
č.	Názov položky	základ dane	suma dane	% dane
1	Výsledok hospodárenia pred zdanením (R100 DP)	80 589	x	x
2	Teoretická daň (bez pripočítateľných a odpočítateľných položiek)	x	17 730	22
3	Pripočítateľné položky spolu (R200 DP)	62 884	13 834	17
4	Odpočítateľné položky (R300 DP)	-2 125	- 468	-1
5	Odpočet daňovej straty (R410 DP)	x	x	x
6	Základ dane (R500 DP):	141 348	31 139	38
7	Úpravy splatnej dane (úľavy, zápočet, licencia)	X	X	
8	Splatná daň z príjmov po úpravách:	X	31 139	38
9	Odložená daň z príjmov:	X	-8 149	-10
10	CELKOVÁ DAŇ Z PRÍJMOV:	x	22 990	28

V roku 2017 došlo k zmene sadzby dane oproti roku 2016. Sadzba bola znížená na 21%.

#### V - INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

##### **Podmienené záväzky**

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

Zamestnanec má na základe Zákonníka práce pri odchode do starobného dôchodku nárok na odmenu vo výške jednej priemernej mesačnej mzdy. Spoločnosť odhadla, že výška takéhoto záväzku Spoločnosti voči zamestnancom nie je významná. Účtovné výkazy neobsahujú žiadnu úpravu z tohto titulu.

##### **Podsúvahové účty**

Položky dlhodobého hmotného majetku pod 100 EUR jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok účtovná jednotka účtuje ako náklad a evidujú sa podsúvahovo.

Spoločnosť má v priestoroch budovy konsignačný sklad pre spoločnosť Výťahy s.r.o. Výťahy s.r.o. majú uskladnené zásoby v sídle Spoločnosti. Tieto zásoby Spoločnosť spotrebuje pri výkone svojej činnosti, pričom dodávateľ vyfakturuje zásoby družstvu až po ich použití. Majiteľom zásob je spoločnosť Výťahy s.r.o. K 31. decembru 2017 je hodnota zásob evidovaná v konsignačnom sklade vo výške 24 328 Eur.

Okrem vyššie uvedených Spoločnosť nemá vedomosť o inom podmienenom majetku alebo podmienených záväzkoch, ktoré sa nevykazujú v súvahe.

##### **Vnútroorganizačné účtovníctvo**

Spoločnosť sa člení na vnútroorganizačné útvary – strediská. Má vytvorené všetky predpoklady na vedenie vnútroorganizačného účtovníctva, ktoré sa zameriava na evidenciu účtovných prípadov vo vnútri Spoločnosti.

**VI - UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**  
**(Následné udalosti)**

**Zmena spoločníkov účtovnej jednotky:**

Dňa 05 júla .2017 bola v Obchodnom registri zapísaná zmena vlastnickej štruktúry Spoločnosti.

Okrem vyššie uvedeného po 31. decembri 2017 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2017.

**VII – INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH**

Prijmy a výhody členov orgánov

Ukazovateľ:	Štatutárny orgán		Dozorný orgán		Iný orgán	
	suma	úroková sadzba	suma	úroková sadzba	suma	úroková sadzba
Celková suma priznaných odmien k poslednému dňu účtovného obdobia	20 731	x	7 800	x	0	x
Celková suma záruk podľa jednotlivých druhov záruk (záruky, garancie, ručenie na zmenke, ručenie za pôžičku, hypotéku)	0	x	0	x	0	x
Celková suma poskytnutých pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia	0		0		0	
Celková suma splatených pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia	0	x	0	x	0	x
Celková suma odpustených pôžičiek a odpísaných pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia	0	x	0		0	x
Celková suma finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné	0	x	0		0	x

**VIII - OSTATNÉ INFORMÁCIE**

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Na Spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

**IX - PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA**

**1. Vlastné imanie**

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie zapísané do OR	14 938	X	x	x	14 938
Základné imanie	191 881	3 103	363	x	194 621

nezapísané do OR					
Emisné ážio	x	x	x	x	x
Ostatné kapitálové fondy	3 909 807	96 600	651 506	x	3 354 901
Zákonné rezervné fondy	622 157	x	125 263	5 760	502 654
Oceňovacie rozdiely nezahnuté do HV	x	x	x	x	x
Ostatné fondy tvorené zo zisku	23 681	x	x	46 080	69 761
Nerozdelený zisk minulých rokov	x	x	x	x	x
Neuhradená strata minulých rokov	x	x	x	x	x
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obd. Z/S	57 599	-3 941	5 759	-51 840	-3 941
Vyplatené dividendy	x	x	x	x	x
Ostatné položky vlastného imania	3 658	73 964	10 248	x	67 374
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby-podnikateľa	x	x	x	x	x

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	B	c	d	e	f
Základné imanie zapísané do OR	14 938	x	x	x	14 938
Základné imanie nezapísané do OR	190 237	3 334	1 690	x	191 881
Emisné ážio	x				
Ostatné kapitálové fondy	4 277 264	253 579	621 036	x	3 909 807
Zákonné rezervné fondy	621 805	x	x	352	622 157
Oceňovacie rozdiely nezahnuté do HV	x	x	x	x	x
Ostatné fondy tvorené zo zisku	23 681	x	x	x	23 681
Nerozdelený zisk minulých rokov	x	x	x	x	x
Neuhradená strata minulých rokov	x	x	x	x	x
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obd. Z/S	3 517	57 599	3 165	-352	57 599
Vyplatené dividendy	x	x	x	x	x
Ostatné položky vlastného imania	12 253	x	8 595	x	3 658

Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby- podnikateľa	x	x	x	x	x
---	---	---	---	---	---

## 2. Rozdelenie účtovného zisku vykázanej v predchádzajúcom účtovnom období

Účtovný zisk za rok 2016 vo výške 57 599 EUR bol v plnej výške na základe rozhodnutia Valného zhromaždenia Spoločnosti zo dňa 23. júna 2017 prerozdelený nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Účtovný zisk</b>	57 599
<b>Rozdelenie účtovného zisku</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>
Prídel do zákonného rezervného fondu	x
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	x
Prídel do sociálneho fondu	5 760
Prídel na zvýšenie základného imania	x
Úhrada straty minulých období	x
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	x
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	x
Prídel do nedeliteľného fondu	5 760
Prídel do fondu rozvoja	46 079
<b>Spolu</b>	<b>57 599</b>

## 3. Rozdelenie zisku za bežný rok 2017

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol spôsob vysporiadania straty za rok 2017.

### X - PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy – vid' príloha.

## PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH (nepriama metóda)

za obdobie od 1.1.2017 ..... do 31.12.2017.....

IČO: 34122711

Názov a sídlo účtovnej jednotky  
Novozámocké bytové družstvo, družstvo  
Nábřežná č. 22  
Nové Zámky  
94001

Označení položky	Názov položky	Skutočné bežné obdobie	Minulé obdobie
<b>PEŇAŽNÉ TOKY Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI</b>			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	494	80 589
A.1.	<b>Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (súčet A.1.1. až A.1.13.) (+/-)</b>	140 184	-98 134
A.1.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	223 427	74 700
A.1.2.	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného a hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť s výnimkou jeho predaja (+/-)		
A.1.3.	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)		
A.1.4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	9 099	-6 446
A.1.5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)		
A.1.6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-3 571	-12 096
A.1.7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)		
A.1.8.	Úroky účtované do nákladov (+)	108 004	51 538
A.1.9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-61	-235
A.1.10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-)		
A.1.11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)		
A.1.12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-196 714	-207 872
A.1.13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)		2 277
A.2.	<b>Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A.2.1. až A.2.4.)</b>	470 977	5 600 878
A.2.1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-24 810	11 937 643
A.2.2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	526 577	-6 333 697
A.2.3.	Zmena stavu zásob (-/+)	-30 790	-3 068
A.2.4.	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)		
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-) (súčet S/Z + A.1. + A.2.)</b>	611 655	5 583 333
A.3.	Príjaté úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančnej činnosti (+)	61	235
A.4.	Výdavky na zaplatené úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančnej činnosti (-)	-108 407	-51 538
A.5.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičnej činnosti (+)		
A.6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančnej činnosti (-)		
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-) (súčet S/Z + A.1. až A.6.)</b>	503 309	5 532 030
A.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičnej činnosti alebo finančnej činnosti (-/+)	-47 784	-20 237
A.8.	Príjmy vynimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)		

Označení položky	Název položky	Skutočné bežné obdobie	Minulé obdobie
A.9.	Výdavky vynimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť(-)		
<b>A.</b>	<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (súčet S/Z + A.1. až A.9.)</b>	<b>455 525</b>	<b>5 511 793</b>
<b>PEŇAŽNÉ TOKY Z INVESTIČNEJ ČINNOSTI</b>			
B.1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)		
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	140 436	-3 168 473
B.3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)		-500
B.4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)		
B.5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	839 802	807 125
B.6.	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)		
B.7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		
B.8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		
B.9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		
B.10.	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		
B.11.	Príjaté úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkovej činnosti (+)		
B.12.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkovej činnosti (+)		
B.13.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie alebo, ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (-)		
B.14.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie alebo, ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (+)		
B.15.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičnej činnosti (-)		
B.16.	Príjmy vynimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B.17.	Výdavky vynimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B.18.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B.19.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
<b>B.</b>	<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B.1. až B.19.)</b>	<b>980 238</b>	<b>-2 361 848</b>
<b>PEŇAŽNÉ TOKY Z FINANČNEJ ČINNOSTI</b>			
<b>C.1.</b>	<b>Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C.1.1. až C.1.8.)</b>		
C.1.1.	Príjmy z upísania akcií a obchodných podielov (+)	-613 712	-374 408
C.1.2.	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ak je účtovnou jednotkou (+)	2 740	1 644
C.1.3.	Príjaté peňažné dary (+)		
C.1.4.	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)		
C.1.5.	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)		
C.1.6.	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)		
C.1.7.	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky a fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (-)		
C.1.8.	Výdavky z ďalších dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)	-616 452	-376 052
<b>C.2.</b>	<b>Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti (súčet C.2.1. až C.2.9.)</b>	<b>-812 218</b>	<b>-7 141 500</b>
C.2.1.	Príjmy z emisie dlžných cenných papierov (+)		
C.2.2.	Výdavky na úhradu záväzkov z dlžných cenných papierov (-)		

Označení položky	Název položky	Skutočné bežné obdobie	Minulé obdobie
C.2.3.	Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)		
C.2.4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)	- 769 546	- 3 892 583
C.2.5.	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)		
C.2.6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)		
C.2.7.	Výdavky na úhradu záväzkov z užívania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci (-)		
C.2.8.	Príjmy z ostatných dlhodobých a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov		
C.2.9.	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-)	- 42 672	- 3 248 917
C.3.	Výdavky na zaplatené úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkovej činnosti (-)		
C.4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkovej činnosti (-)		
C.5.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (-)		
C.6.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (+)		
C.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančnej činnosti (-)		
C.8.	Príjmy vynimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)		
C.9.	Výdavky vynimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)		
<b>C.</b>	<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C.1. až C.9.)</b>	<b>-1 425 930</b>	<b>-7 515 908</b>
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-) (súčet A. + B. + C.)	9 833	-4 365 963
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	32 336	4 398 299
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	42 169	32 336
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)		
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia, upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	42 169	32 336

Zostavené dňa: 29.6.2018	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:
Schválené dňa:			