

**Okresné stavebné bytové družstvo, Dlhá 4, 950 50 Nitra**

## **VÝROČNÁ SPRÁVA**

o činnosti a výsledkoch hospodárenia OSBD k 31.12.2018

V Nitre, marec 2019

JUDr. Marián Betka v.r.  
riaditeľ OSBD

# Obsah

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

# 1. Profil spoločnosti

## 1.1. Základné údaje

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

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

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

### 1.3. Štatutárny orgán: predstavenstvo

<b>Predseda predstavenstva:</b>	Ladislav Jakubík
<b>Podpredseda predstavenstva:</b>	Ing. Ján Ratkovský
<b>Člen predstavenstva:</b>	Miroslav Gerhát
<b>Člen predstavenstva:</b>	Ing. Gabriela Ballayová
<b>Člen predstavenstva:</b>	Ľudovít Formel
<b>Člen predstavenstva:</b>	doc. Ing. Jozef Trandžík, Phd.
<b>Člen predstavenstva:</b>	Zdenek Zaťko
<b>Prokúra:</b>	JUDr. Marián Betka
<b>Kontrolná komisia:</b>	Ing. Vojtech Schuster Lýdia Ďurišová Mgr. Alena Kočkovská

### 1.4. História družstva

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

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

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

## 1. Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu

P.č	Ukazovateľ	Merná jednotka	Plán 2018	Skutočnosť k 31.12.2018	% plnenia
1	2	3	4	5	6
1.	Redukované výkony	Euro	403 582	403 607	100,01
2.	Priemer. evid. stav zamest.	osoba	76	75	98,68
	z toho: údržbári	osoba	21	21	100,00
	THP	osoba	48	48	100,00
3.	Hosp. výsledok za družstvo	Euro	0	19 635	-
4.	Stav zásob	Euro	40 000	36 346	90,87

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

## 3. Výsledky hospodárenia družstva

Z dosiahnutého hospodárskeho výsledku družstva môžeme konštatovať, že družstvo oproti plánovanému vyrovnanému hospodárskemu výsledku dosiahlo zisk pred zdanením daňou z príjmov právnických osôb 19 635,- €.

Hospodársky výsledok dosiahlo družstvo plnením plánovaných nákladov na 102,45% pri prekročení plánovaných výnosov o 77 884,- € čo predstavuje plnenie plánu na 103,27 %.

Na dosiahnutom hospodárskom výsledku sa jednotlivé strediská podieľali nasledovne:

### Údaje v €

Stredisko	Plán 2018	Skutočnosť 2017	Skutočnosť 2018
011 Prevádzka domov	0	1 567,60	457,14
051 Správa a údržba byt. a nebyt. fondu	0	30 225,43	19 177,64
<b>OSBD celkom</b>	<b>0</b>	<b>31 793,03</b>	<b>19 634,78</b>

Náklady družstva v porovnaní s plánom sú vyššie o 58 249,- € a dosiahnuté výnosy sú vyššie oproti plánovaným o 77 884,- €.

V ďalšom hodnotení výsledkov hospodárenia sa zameriame na jednotlivé položky nákladov a výnosov a ich odchýlky od plánu.

## **Dosiahnutý hospodársky výsledok, návrh na jeho rozdelenie**

Za hodnotené obdobie roku 2018 družstvo dosiahlo hospodársky výsledok zisk 19 634,78 €.

*Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:*

- dosiahnutý zisk	19 634,78 €
- daň z príjmov PO	7 456,04 €
- zisk na rozdelenie	12 178,74 €

*Rozdelenie zisku:*

a) Základný fond	2 000,00 €
b) Sociálny fond	10 178,74 €

## **4. Finančná analýza družstva**

Družstvo vykazuje v súvahe k 31.12.2018 majetok a jeho zdroje krytia 45 642 423,- €. V porovnaní s počiatočným stavom došlo k poklesu majetku, ako aj zdrojov krytia o 1 872 084,- €.

Pokles aktív nastal poklesom dlhodobého majetku, krátkodobých pohľadávok a zásob pri náraste finančného majetku.

Na strane pasív sa pokles prejavil znížením krátkodobých záväzkov, kapitálových fondov, úverov a ostatných pasív.

Vo vecnej štruktúre majetku prevláda obežný majetok, ktorý v hodnote 38 719 700,- € predstavuje 84,83 % všetkého majetku. Čo do veľkosti najvýznamnejšou zložkou majetku družstva sú pohľadávky z obchodného styku, ktoré v sume 22 398 958,- € tvoria 57,85 % obežných aktív, čo predstavuje 49,07 % všetkých aktív družstva a ich podiel na majetku sa oproti minulému roku znížil o 1,65 %.

V zdrojoch krytia majetku družstva prevládajú cudzie zdroje, ktoré v objeme 37 617 349 € predstavujú 82,42 % všetkých zdrojov. Reprezentujú dlhodobé záväzky (fond opráv bytových domov), krátkodobé záväzky a bankové úvery.

<b>Aktíva v EUR</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>Rozdiel 2018/2017</b>	<b>Index 2018/2017</b>
Dlhodobý nehmotný majetok	751	0	- 751	0
Dlhodobý hmotný majetok	7 463 736	6 917 608	- 546 128	0,9268
<b>Dlhodobý majetok spolu</b>	<b>7 464 487</b>	<b>6 917 608</b>	<b>- 546 879</b>	<b>0,9267</b>
Zásoby	39 748	36 346	- 3 402	0,9144
Krátkodobé pohľadávky	24 099 909	22 398 958	-1 700 951	0,9294
Finančný majetok	15 905 127	16 284 396	379 269	1,0238
<b>Obežný majetok spolu</b>	<b>40 044 784</b>	<b>38 719 700</b>	<b>- 1 325 084</b>	<b>0,9669</b>
<b>Ostatné aktíva</b>	<b>5 236</b>	<b>5 115</b>	<b>-121</b>	<b>0,9769</b>
<b>Aktíva spolu</b>	<b>47 514 507</b>	<b>45 642 423</b>	<b>- 1 872 084</b>	<b>0,9606</b>

(v €)

<b>Pasíva v EUR</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>Rozdiel 2018/2017</b>	<b>Index 2018/2017</b>
Základné imanie	530 580	529 186	- 1 394	0,9974
Kapitálové fondy	6 303 045	5 876 303	- 426 742	0,9323
Fondy zo zisku	914 863	916 109	1 246	1,0014
Hospodársky výsledok BO	24 048	12 179	- 11 869	0,5064
<b>Vlastné zdroje</b>	<b>7 772 536</b>	<b>7 333 777</b>	<b>-438 759</b>	<b>0,9436</b>
Dlhodobé záväzky	9 013 263	9 232 823	219 560	1,0244
Krátkodobé záväzky	24 492 908	23 687 723	- 805 185	0,9671
Bankové úvery	5 471 770	4 654 576	- 817 194	0,8507
Rezervy	42 207	42 227	20	1,0005
<b>Cudzie zdroje</b>	<b>39 020 148</b>	<b>37 617 349</b>	<b>- 1 402 799</b>	<b>0,9640</b>
<b>Ostatné pasíva</b>	<b>721 823</b>	<b>691 297</b>	<b>- 30 526</b>	<b>0,9577</b>
<b>Pasíva spolu</b>	<b>47 514 507</b>	<b>45 642 423</b>	<b>- 1 872 084</b>	<b>0,9606</b>

### **Analýza zdrojov financovania (v €)**

<b>Zdroje krytia majetku</b>	<b>Začiatkový stav</b>	<b>Konečný stav</b>	<b>Rozdiel</b>	<b>%</b>		<b>Odchýlka %</b>
Vlastné	7 772 536	7 333 777	- 438 759	16	16	0
Cudzie	39 020 148	37 617 349	- 1 402 799	82	82	0
Ostatné pasíva	721 823	691 297	- 30 526	2	2	0
<b>Spolu</b>	<b>47 514 507</b>	<b>45 642 423</b>	<b>- 1 872 084</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

Vlastné zdroje poklesli v položke kapitálové fondy v súvislosti s prevodom bytov do vlastníctva. Cudzie zdroje poklesli v položke krátkodobé záväzky a úvery. Taktiež sa znížili ostatné pasíva.

### **Analýza majetku (€)**

<b>Názov</b>	<b>Začiatkový stav</b>	<b>Konečný stav</b>	<b>Rozdiel</b>	<b>%</b>		<b>Odchýlka</b>
Investičný	7 464 487	6 917 608	- 546 879	16	15	-1
Obežný	40 050 020	38 724 815	- 1 325 205	84	85	+1
<b>Spolu</b>	<b>47 514 507</b>	<b>45 642 423</b>	<b>- 1 872 084</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

Analýza majetku poukazuje na pokles dlhodobého majetku o 546 879 €, ktorý vyplýva z odpisov dlhodobého hmotného a nehmotného majetku a prevodu bytov do vlastníctva. Stav obežného majetku sa znížil najmä z titulu poklesu krátkodobých pohľadávok, dlhodobého hmotného majetku a zásob.