

**VÝROČNÉ ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV**

**2 0 1 9**

**7**

**Názov:** Výročná správa družstva za rok 2 0 1 8  
Ročná účtovná závierka 2 0 1 8  
Správa audítora k účtovnej závierke družstva za rok 2 0 1 8  
Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2 0 1 8

**Návrh na uznesenie:**

Výročné zhromaždenie delegátov

A: **Berie na vedomie**

1. výročnú správu družstva za rok 2 0 1 8
2. ročnú účtovnú závierku družstva za rok 2 0 1 8
3. správu audítora k účtovnej závierke družstva za rok 2 0 1 8
4. návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2 0 1 8

B: **Schvaľuje**

1. výročnú správu družstva za rok 2 0 1 8
2. ročnú účtovnú závierku družstva za rok 2 0 1 8
3. návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2 0 1 8

Výročná správa družstva je spracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, ktorý v § 20, ods. 1, 2 a 3 určuje účtovným jednotkám v rámci výročnej správy poskytnúť verný a pravdivý obraz o ich vývoji a činnosti.

Družstvo v roku 2018 zaznamenalo pozitívne výsledky vo svojej činnosti i napriek zložitej ekonomickej situácii uvedeného obdobia a sťažených podmienok vyplývajúcich z povinností dodržiavať jednotlivé ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vrátane jeho noviel. Počas hodnoteného obdobia zabezpečovalo plnenie legislatívnych podmienok v rámci jednotlivých bytových domov a poradenstvo podľa požiadaviek. Svojou činnosťou, ktorá bola realizovaná 47 zamestnancami (z toho 2 vedúci zamestnanci), vytvorilo na ďalšie obdobie vhodné podmienky pre starostlivosť o svoj vlastný a spravovaný majetok, ale aj pre svoju ďalšiu existenciu.

Predstavenstvo družstva v úzkej spolupráci s hospodárskym vedením venovalo počas celého hodnoteného obdobia náležitú pozornosť plneniu plánu, so zvláštnym dôrazom na plnenie hlavných úloh družstva. Plnenie plánu nákladov a výnosov za rok 2018 sa uvádza v tabuľkovej prílohe č. 2.

Z hlavných úloh družstva zaberá popredné miesto zabezpečenie údržby a opráv vlastného a spravovaného bytového fondu. Dosiiahnuté výsledky v tejto oblasti znázorňuje nasledovný tabuľkový prehľad, ktorý v zmysle zákona o účtovníctve uvádza aj výsledky dvoch bezprostredne predchádzajúcich účtovných období.

( v € )

Ukazovateľ	2 0 1 8	2 0 1 7	2 0 1 6
Výkony údržby a opráv celkom	9 015 221	5 524 810	5 566 033
v tom : a/ výkony dodávateľov	7 919 121	4 515 688	4 540 395
b/ výkony družstva	1 096 100	1 009 122	1 025 638
z toho: stredisko údržby	863 358	774 663	773 441
Redukované výkony družstva	1 019 335	949 539	929 380
Redukované výkony strediska údržby	786 593	715 080	677 183

Výkony údržby a opráv v roku 2018 ovplyvnili podstatne výkony dodávateľov, ktoré boli zabezpečované s prihliadnutím na požiadavky vlastníkov bytov v oblasti revitalizácie bytového fondu. Vecne prezentované je toto plnenie najmä výmenou okien a dverí na spoločných priestoroch bytových domov, opravou a zateplením strešného a obvodového plášťa domov, rekonštrukciou výťahov a výmenou ZTI. Zo ŠFRB bol poskytnutý v roku 2018 úver piatim bytovým domom a pre dvadsať bytových domov bol na obnovu zabezpečený komerčný úver.

Vlastnými kapacitami družstvo zabezpečilo požiadavky vlastníkov hlavne v oblasti bežnej údržby a opráv. Na základe úspešnosti vo výberovom konaní boli zabezpečované v rámci vlastnej údržby aj opravy väčšieho rozsahu – výmena ležatých a stúpacích rozvodov vody a plynu, čo sa prejavilo ďalším zvýšením ukazovateľa „výkony družstva“ oproti predchádzajúcim rokom. Uvedenú skutočnosť znázorňuje nižeuvedený graf. Vo výkone opráv väčšieho rozsahu v prípade požiadaviek bytových domov chce družstvo pokračovať aj v nasledujúcich obdobiach.

(v €)



Hospodárenie družstva sa v hodnotenom období riadilo princípom samofinancovania, s veľkým dôrazom na hospodárske strediská zabezpečujúce plnenie úloh vyplývajúcich z výkonu správy. Kladný hospodársky výsledok bol dosiahnutý s nižším počtom zamestnancov 47 oproti predchádzajúcemu roku.

Ročná bilancia – celkový **prebytok** hospodárenia družstva za hodnotené obdobie predstavuje celkom 1 809,86 €.

Na dosiahnutí uvedeného hospodárskeho výsledku svojím kladným podielom prispeli zo štyroch kumulovaných hospodárskych stredísk dve strediská, a ďalšie dve strediská súvisiace s domami mali vyrovnané hospodárenie. Je potrebné konštatovať, že v rámci ročnej bilancie žiadne hospodárske stredisko nevykázalo stratu.

Dosiahnuté výnosy a náklady za rok 2018, ako i hospodársky výsledok za rok 2018 a dve bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia, v členení podľa platných účtovných predpisov sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

(v €)

Názov strediska	Výnosy 2018	Náklady 2018	Hosp.výsl. 2018	Hosp.výsl. 2017	Hosp.výsl. 2016
Správa družstva	756 341,29	756 090,96	250,33	95,73	408,79
Údržba	1 019 335,18	1 017 775,65	1 559,53	2 419,84	2 158,69
Transformácia bytov	2 857 368,83	2 857 368,83	0,00	0,00	0,00
Stredisko prev. domov	598 458,30	598 458,30	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>	<b>5 231 503,60</b>	<b>5 229 693,74</b>	<b>1 809,86</b>	<b>2 515,57</b>	<b>2 567,48</b>

Dosiahnuté výnosy a náklady v roku 2018, ako i výnosy a náklady vo dvoch bezprostredne predchádzajúcich účtovných obdobiach za účelom porovnania sú znázornené v nasledujúcich prehľadoch:

## Výnosy

(v €)

Ukazovateľ	Výnosy 2018	Výnosy 2017	Výnosy 2016
Tržby z predaja služieb	1 429 930	1 385 228	1 241 873
Tržby z predaja dlhodob. majetku a materiálu	2 866 969	2 327 470	2 853 958
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	48 306	50 158	56 955
Výnosové úroky	670	593	957
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	13 636	16 826	16 185
Vnútropodnikové výnosy	871 993	831 936	808 728
<b>S p o l u</b>	<b>5 231 504</b>	<b>4 612 211</b>	<b>4 978 656</b>

## Náklady

(v €)

Ukazovateľ	Náklady 2018	Náklady 2017	Náklady 2016
Spotreba materiálu	172 933	149 499	30 431
Spotreba energie	11 085	11 552	11 538
Opravy a udržiavanie	12 939	6 118	4 473
Cestovné	1 007	1 483	552
Náklady spojené so zasadáním orgánov	3 208	3 128	2 732
Ostatné služby	90 455	101 720	82 168
Mzdové náklady	718 516	716 112	718 686
Odmeny funkcionárom	52 901	42 282	37 260
Zákonné sociálne zabezpečenie	261 440	258 069	253 275
Ostatné sociálne náklady	52 243	39 209	52 013
Dane a poplatky	24 487	26 358	27 991
Daň z príjmov PO a odložená daň	-836	6 261	3 975
Predaný majetok /byty, materiál/	2 866 339	2 327 012	2 848 297
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	14 823	15 454	15 222
Manká a škody	7 497	0	208
Odpisy	19 764	20 785	21 012
Nákladové úroky	5 089	5 939	6 870
Ostatné finančné náklady	43 811	46 777	50 658
Vnútropodnikové náklady	871 993	831 937	808 728
<b>S p o l u</b>	<b>5 229 694</b>	<b>4 609 695</b>	<b>4 976 089</b>

Družstvo v roku 2018 neúčtovalo o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, k 31.12.2018 nemalo žiadnu organizačnú jednotku v zahraničí a z pohľadu transferového oceňovania neboli uskutočnené transakcie medzi závislými osobami.

končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2018 - prebytok po zdanení vo výške 1 809,86 € v súlade s čl. 74, bod 2e/ Stanov družstva patrí do kompetencie Zhromaždenia delegátov.

Návrh na jeho rozdelenie predstavenstvo družstva prerokovalo ako súčasť správy o výsledkoch hospodárenia za rok 2018 dňa 25. 3. 2019 a v súlade so svojim uznesením č. 290/03/2019 ho predkladá Zhromaždeniu delegátov na schválenie.

Zároveň **o d p o r ú č a** jeho rozdelenie schváliť podľa návrhu predloženého v prílohe č. 1 tejto správy.



Ing. Stanislav Sládok  
predseda predstavenstva



Iveta Sýkorová  
člen predstavenstva

## Účtovná závierka

Účtovná závierka družstva za rok 2018 bola zostavená v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, ako i ostatnými platnými predpismi v oblasti účtovníctva.

Údaje tejto účtovnej závierky sú uvedené v účtovných výkazoch:

- Súvaha,
- Výkaz ziskov a strát,
- Poznámky .

V zmysle uznesenia ZD číslo II/13 zo dňa 27. 5. 2010 sa účtovná závierka predkladá zhromaždeniu delegátov v skrátenej forme. Účtovná závierka v plnom rozsahu spolu so správou nezávislého audítora z 15. 3. 2019 je k nahliadnutiu na OSBD Levice, Ku Bratke 3 (kancelária č. 35) od 20. 5. 2019 do 22. 5. 2019 a dňa 23. 5. 2019 od 14.00 hod. do 16.00 hod. v priestoroch konania zhromaždenia delegátov.

Stav vlastného a spravovaného majetku ku koncu roka 2018 družstvo evidovalo v nasledovnom rozsahu :

( v € )

	stav aktív k 31. 12. 2018	stav aktív k 31. 12. 2017	stav aktív k 31. 12. 2016
majetok vo vlastníctve družstva	40 341 654*	34 589 410	31 986 679
spravovaný majetok	61 251 970	58 400 217	55 630 063

\*vrátane neprevedených bytov

Ročná účtovná závierka družstva podľa § 19 ods. 1 zákona č. 431/2002 o účtovníctve podlieha kontrole auditu. Audit vykonala audítorská spoločnosť Audit TM s.r.o., Južná 1506/3, 060 01 Kežmarok, č. licencie UDVA č. 368, audítor Ing. Marián Tropp, č. licencie SKAU č. 575 v termíne 03/2019.

### Názor audítora :

„Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2018 a výsledku jej hospodárenia za rok

### Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2018

Zákazka	Výnosy	Náklady	Hosp.výsledok po zdanení	Návrh na rozdelenie HV po zdanení	v €
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
100 - Správa	756 341,29	756 090,96	250,33	prideľiť do nedeliteľného fondu správy	<b>250,33</b>
200 - Údržba	1 019 335,18	1 017 775,65	1 559,53	prideľiť do nedeliteľného fondu správy	<b>1 559,53</b>
101 - Transformácia bytov	2 857 368,83	2 857 368,83	0,00		
600 - Str.prevádzky domov	598 458,30	598 458,30	0,00		
<b>Spolu</b>	<b>5 231 503,60</b>	<b>5 229 693,74</b>	<b>1 809,86</b>		<b>1 809,86</b>

## Plnenie hospodársko-finančného plánu za rok 2018

( v EUR)

Účet	Názov účtu	Plán rok 2018	Skutočnosť rok 2018	%
501	Spotreba materiálu	193 940,00	172 933,35	89,2
502	Spotreba energie	12 710,00	11 085,35	87,2
511	Opravy a udržiavanie	13 540,00	12 939,13	95,6
512	Cestovné	1 600,00	1 007,10	62,9
513	Náklady na reprezentáciu	3 220,00	3 207,53	99,6
518	Ostatné služby	113 940,00	90 455,20	79,4
521	Mzdové náklady	751 140,00	718 516,32	95,7
523	Odmeny členom orgánom spol.a druž.	53 100,00	52 901,17	99,6
524	Zákonné sociálne zabezpečenie	276 680,00	261 439,81	94,5
525	Ostatné sociálne zabezpečenie	9 460,00	9 018,52	95,3
527	Zákonné sociálne náklady	47 000,00	43 223,90	92,0
531	Cestná daň	1 600,00	1 578,20	98,6
532	Daň z nehnuteľností	22 060,00	21 759,39	98,6
538	Ostatné dane a poplatky	1 480,00	1 149,24	77,7
541	Zost.cena pred.dlhodob.NM a dlhod. HM	3 705 740,00	2 857 368,83	77,1
542	Predaný materiál	8 500,00	8 969,69	105,5
545	Ostatné pokuty, penále a úroky z omeškani	0,00	7 000,00	0,0
548	Ostatné náklady na hosp.činnosť	17 570,00	14 822,75	84,4
549	Manká a škody	0,00	496,98	0,0
551	Odpisy dlhodob.NM a dlhodobého HM	20 250,00	19 764,29	97,6
562	Úroky	5 200,00	5 089,47	97,9
568	Ostatné finančné náklady	44 430,00	43 810,94	98,6
591	Splatná daň z príjmov z bežnej činnosti	6 010,00	127,29	2,1
592	Odložená daň z príjmov z bež.činnosti	0,00	-963,60	0,0
599	Vnútropodnikové náklady	918 330,00	871 992,89	95,0
	<b>NÁKLADY</b>	<b>6 227 500,00</b>	<b>5 229 693,74</b>	<b>84,0</b>
602	Tržby z predaja služieb	1 516 620,00	1 429 929,87	94,3
641	Tržby z predaja dlhodob.NM a dlhod.HM	3 705 740,00	2 857 368,83	77,1
642	Tržby z predaja materiálu	8 900,00	9 600,14	107,9
645	Ostatné pokuty,penále a úroky z omešk.	4 000,00	2 218,82	55,5
648	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	62 380,00	48 305,94	77,4
662	Úroky	720,00	670,20	93,1
668	Ostatné finančné výnosy	12 010,00	11 416,91	95,1
699	Vnútropodnikové výnosy	918 330,00	871 992,89	95,0
	<b>VÝNOSY</b>	<b>6 228 700,00</b>	<b>5 231 503,60</b>	<b>84,0</b>