

Výročná správa družstva za rok 2018

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DRUŽSTVE

Obchodné meno účtovnej jednotky : Správcovské bytové družstvo IV Košice

Sídlo účtovnej jednotky : Levočská 3, 040 12 Košice

Deň zápisu : 16.2.1972

Hlavné činnosti družstva:

- sprostredkovanie prípravy výstavby a výstavby
- správa bytov
- predaj bytov a nebytových priestorov
- prenájom nebytových priestorov
- nákup a predaj stavebného materiálu, bytových konštrukčných prvkov a zariadení
- nákup a predaj vodoinštaláčného a elektroinštaláčného materiálu
- prevádzkovanie retransmisie na základe rozhodnutia o registrácii retransmisie č. TKR/213/2002
- kopírovacie a rozmnožovacie služby
- reklamná a propagačná činnosť
- správa bytového alebo nebytového fondu
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností

Zoznam členov orgánov družstva

1. Štatutárny orgán : predstavenstvo

Ing. Miroslav Skácel, PhD – od 25.1.2018 predseda predstavenstva

JUDr. Mária Lőrinczová – podpredseda predstavenstva

Ľudmila Jalčáková – člen

Bc. Iveta Hoľáková - člen

Bc. Miroslav Nagy – člen

Doc.RNDr. Peter Javorský, DrSc. – člen

JUDr. Vladislav Geletka – člen

Dušan Matuščík – člen

Ing. Ivan Jasečko – člen /predseda P-SBD do 25.1.2018/

Prokúra :

JUDr. Mária Lőrinczová – riaditeľ prokurista – do 30.9.2018

Ing. Maroš Čulák – riaditeľ prokurista – od 1.10.2018

2. Dozorný orgán: kontrolná komisia

Ing. Peter Niezgodský – predseda komisie

Ing. Peter Farkaš

RNDr. Nadežda Števulová

Mária Peterčáková

Dušan Semjan

2. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA ČINNOSTI DRUŽSTVA

Dňa 29. 12.1963, vzniklo III. Stavebné bytové družstvo občanov pri MsNV v Košiciach. Na základe rozhodnutia Ustanovujúcej schôdze Stavebného bytového družstva JUH Košice zo dňa 29.11.1972 vzniklo SBD JUH a to zlúčením dovtedy samostatne existujúcich: Stavebného bytového družstva KUNZ Košice, III. Stavebného bytového družstva občanov pri MsNV v Košiciach a II. Stavebného bytového družstva občanov pri MsNV v Košiciach zápisom v podnikovom registri Mestského súdu v Košiciach. K ďalšej zmene došlo zápisom Mestského súdu v Košiciach – v podnikovom registri, zmena SBD JUH na SBD IV Košice 25.5.1982.

Od začiatku založenia sa zaoberalo spravovaním bytov svojich členov a postupne odpredajom bytov do osobného vlastníctva, t. zn. spravuje aj byty v osobnom vlastníctve. K 31.12.2018 Správcovské bytové družstvo IV Košice spravovalo 5 136 bytov, z toho 4 974 vo vlastníctve a 162 družstevných. V roku 2018 došlo k prechodu bytového domu Čingovská 9 na správu na základe zmluvy o výkone správy, nakoľko sa vlastníci rozhodli zrušiť spoločenstvo vlastníkov bytov a NP.

Družstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov písomné hlasovania a ďalšie materiály potrebné ku konaniu schôdzí vlastníkov. Bytovým domom spravuje fond prevádzky, údržby a opráv, bankové účty, vybavuje a spravuje úvery na obnovu bytových domov a zabezpečuje ďalšie činnosti spojené s prevádzkou a údržbou bytov.

V roku 2009 zaviedlo do užívania nový softvér od spoločnosti ANASOFT APR spol. s r.o. Bratislava a to IS DOMUS, IS FINUS a Mzdy, ktorý podstatne uľahčil sledovanie hospodárenia bytových domov a správcovského bytového družstva. V minulom roku sme investovali do rozšírenia programového vybavenia tým spôsobom, že sme zakúpili tzv. PLUS funkčnosť na import faktúr od Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti.

Oprava kanalizácie v priestoroch bývalého baru na Levočskej ulici vo výške 6 224 eur, technické zhodnotenie prenajatých priestorov spoločnosťou Izolácie s.r.o. vo výške 1 600 eur, ako aj niektoré ďalšie menšie opravy vykonané v priestoroch administratívnych budov na Levočskej a Mlynárskej ulici /hydranty, podlaha, maľovanie/ boli zúčtované z mimoriadneho fondu opráv družstva.

Počas celého roka uhrádzalo družstvo v termíne splatnosti záväzky voči všetkým štátnym inštitúciám a poisťovniam i svojim obchodným partnerom a zamestnancom. Požiadavky bytových domov sa snažil technický úsek splniť v čo najkratšom termíne.

Aj v ďalšom období bude správcovské bytové družstvo pokračovať vo svojom predmete činnosti, hlavne v správe bytových domov a podnikateľských aktivitách. Prioritnou úlohou zostáva získavanie nových bytových domov do správy. Družstvo bude pokračovať vo významnej obnove bytových domov a investovať do najnutnejšej údržby a opráv vlastného majetku. Predpokladá ukončiť účtovný rok 2019 s kladným výsledkom hospodárenia.

3. ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA DRUŽSTVA A ZAMESTNANOSŤ

Stav a štruktúru pracovníkov k 31.12.2018 a 31.12.2017 vyjadruje nasledovná tabuľka :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný stav zamestnancov	22	24
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	22	22
počet vedúcich zamestnancov	2	3

4. DODÁVATELIA A ODBERATELIA

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

Ako odberatelia vystupujú aj podnikatelia a spoločnosti, ktorým bytové družstvo prenajíma svoje nebytové priestory. Medzi najvýznamnejších patria: PROGRES, s.r.o., IZOLÁCIE s.r.o., Pilecká Darina, KoBe Košice s.r.o., Izolcentrum, DIVERSIS, s.r.o., IDEEX, s.r.o. MILK AGRO, a.s., Burčák s.r.o., Sásfai Tibor, Sásfai Viktor a ďalší.

Do skupiny významných dodávateľov patria spoločnosti: ANASOFT ART spol. s r.o., Slovak Telekom a.s., Slovenská pošta a.s., Tepelné hospodárstvo s.r.o., Tepláreň Košice a.s., Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Východoslovenská energetika, a.s., Certa K s.r.o. a ďalší.

O výbere dodávateľov komplexnej obnovy bytových domov rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovaním na schôdzach alebo písomným hlasovaním.

5. INÉ DOLEŽITÉ INFORMÁCIE

Správcovské bytové družstvo nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Správcovské bytové družstvo IV nemá spoločníkov ani akcionárov a nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

Družstvo neúčtovalo o nadobudnutí vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov alebo akcií.

6. EKONOMICKÉ A FINANČNÉ UKAZOVATELE

6.1 Štruktúra majetku

Majetok družstva k 31.12.2018 dosiahol výšku 29 469 733 € a skladá sa z nasledovných položiek (v €):

– Neobežný majetok	1 517 235
– Obežný majetok	28 882 874
– Časové rozlíšenie	585

NEOBEŽNÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (v €)

Ukazovateľ	Počiatočný stav	Prírastok	Úbytok	Konečný stav
Obstarávacia cena				
Softvér	41 485	538	0	42 023
Pozemky	3 597	0	631	2 966
Stavby	2 071 107	250	189 961	1 881 396
Samost.hnut.veci a súbory	208 831	0	15 412	193 419
Celkom	2 325 020	788	206 004	2 119 804
Oprávky k softvéru	41 376	181	0	41 557
Oprávky k stavbám	363 034	15 516	0	378 550
Oprávky k samost.hnut.vec.a súb.	196 881	993	15 412	182 462
Oprávky celkom	601 291	16 690	15 412	602 569
Zostatková účtovná hodnota	1 723 729	-15 902	190 592	1 517 235

FINANČNÝ MAJETOK

Nižšie uvedený majetok v tabuľke zahŕňa aj majetok bytových domov. Položka bežné bankové účty je uvedená spolu s finančnými prostriedkami bytových domov. V jednotlivých bankách sú tieto peniaze vedené oddelene na samostatných účtoch bytových domov.

		v €
Druh finančného majetku	Stav k 31.12.2018	
Pokladnica	13 744	
Ceniny	1 804	
Peniaze spolu	15 548	
Bežné bankové účty	6 144 652	
Celkom finančný majetok	6 160 200	

6.2 Štruktúra kapitálu

Kapitál družstva k 31.12.2018 vo výške 30 400 694 € sa člení na vlastný kapitál, cudzí kapitál a časové rozlíšenie. Vlastný kapitál je vlastné imanie, cudzí kapitál predstavujú cudzie zdroje, teda záväzky a rezervy:

- Vlastné imanie	1 290 337 €
- Záväzky	29 081 636 €
- Časové rozlíšenie	28 721 €

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt.obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účt.obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	40 107	0	0	0	40 107
Ostatné kapitálové fondy	1 405 697	20 685	206 152	0	1 220 230
Nedeliteľný fond	29 875	0	0	0	29 875
Výsledok hospodárenia bežného účt. obdobia	100	125	100	0	125

Družstvo nemá informácie o významných rizikách a neistotách, ktorým by bolo vystavené.

Činnosť družstva je riadená tak, aby boli rešpektované zákony na ochranu životného prostredia, najmä Vyhláška MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov, Vyhláška MŽP SR č. 411/2012 Z.z. o monitorovaní emisií zo stacionárnych zdrojov znečisťovania ovzdušia a Zákon č.364/2004 Z. z. zákon o vodách (vodný zákon).

7. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Predstavenstvo navrhuje Zhromaždeniu delegátov schváliť zisk dosiahnutý za rok 2018 v celkovej výške 125,35 € nasledovne:

	v €
Čistý zisk	125,35
prídelenie do sociálneho fondu	125,35

Stav majetku a záväzkov ku koncu roka 2018 v porovnaní s koncom roka 2017 vyjadruje nasledovná tabuľka (v €):

Položka	31.12.2018	31.12.2017	Rozdiel 2018-2017	2018/2017 v %
MAJETOK SPOLU	30 400 694	29 469 733	930 961	103,16
Neobežný majetok	1 517 235	1 723 729	-206 494	88,02
Dlhodobý nehmotný majetok	466	109	357	427,52
Dlhodobý hmotný majetok	1 516 769	1 723 620	-206 851	88,00
Obežný majetok	28 882 874	27 745 277	1 137 597	104,10
Zásoby	32 018	34 780	-2 762	92,06
Dlhodobé pohľadávky	16 232 578	15 292 239	940 339	106,15
Krátkodobé pohľadávky	6 458 078	6 232 520	225 558	103,62
Finančné účty	6 160 200	6 185 738	-25 538	99,59
Časové rozlíšenie	585	727	-142	80,47
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	30 400 694	29 469 733	930 961	103,16
Vlastné imanie	1 290 337	1 475 779	-185 442	87,43
Základné imanie	40 107	40 107	0	100,00
Kapitálové fondy	1 220 230	1 405 697	-185 467	86,81
Fondy zo zisku	29 875	29 875	0	100,00
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	125	100	25	125,00
Záväzky	29 081 636	27 963 196	1 118 440	104,00
Zákonné rezervy	6 523	4 791	1 732	136,15
Dlhodobé záväzky	4 163 531	3 729 381	434 150	111,64
Dlhodobé rezervy	182 119	197 221	-15 102	92,34
Krátkodobé záväzky	6 851 544	7 344 707	-493 163	93,29
Dlhodobé bankové úvery (bytové domy)	16 378 587	15 325 832	1 052 755	106,87
Krátkodobé bankové úvery (bytové domy)	1 499 332	1 361 264	138 068	110,14
Časové rozlíšenie	28 721	30 758	-2 037	93,38

Výnosy a náklady dosiahnuté v roku 2018 oproti r. 2017 podľa položiek výkazu ziskov a strát, ktorý je súčasťou účtovnej závierky r. 2018 sú uvedené v tabuľke (v €):

Text	31.12.2018	31.12.2017	Rozdiel 2018-2017	2018/2017 v %
Tržby z predaja služieb	670 933	640 114	30 819	104,81
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	0	2 871	-2871	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	57 095	137 328	-80 233	41,58
Spotreba materiálu , energie a ostatných neskladovateľných dodávok	78 172	73 433	4 739	106,45
Služby	97 261	109 376	-12 115	88,92
Osobné náklady	507 220	539 311	-32 091	94,05
Dane a poplatky	19 494	21 261	-1 767	91,69
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	16 523	17 384	-861	95,05
Zostat.cena predaného dlhod.majetku a predaného mater.	250	0	250	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	7 943	18 257	-10 314	43,51
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1 165	1 291	-126	90,24
Ostatné výnosové úroky	0	0	0	-
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	3 332	-3 332	0,00
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 116	1 729	-613	64,55
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 116	1 602	-2 718	-69,66
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	49	2 894	-2 845	1,69
Daň z príjmov spolu, z toho	-76	2 794	-2 870	-2,72
Daň z príjmov splatná	0	2 880	-2 880	0,00
Daň z príjmov odložená	-78	-86	8	90,70
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	125	100	25	125,00



Ing. Maroš Čulák
riaditeľ-prokurista
Správcovské bytové družstvo IV Košice

