

Okresné stavebné bytové družstvo, Dlhá 4, 950 50 Nitra

VÝROČNÁ SPRÁVA

o činnosti a výsledkoch hospodárenia OSBD k 31.12.2019

V Nitre, marec 2020

JUDr. Marián Betka v.r.
riaditeľ OSBD

Obsah

1 . Profil spoločnosti	-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-
2. Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu	-3-
3. Výsledky hospodárenia družstva	-3-
4. Finančná analýza družstva	-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. vodoinštalatérstvo 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 m² 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

Predseda predstavenstva:	Ladislav Jakubík
Podpredseda predstavenstva:	Ing. Ján Ratkovský
Člen predstavenstva:	Miroslav Gerhát
Člen predstavenstva:	Ing. Gabriela Ballayová
Člen predstavenstva:	Ľudovít Formel
Člen predstavenstva:	doc. Ing. Jozef Trandžík, Phd.
Člen predstavenstva:	Zdenek Zaťko

Prokúra: JUDr. Marián Betka

Kontrolná komisia: 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-tych 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 28 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 14 168 bytov v 294 domoch v meste Nitra a Vrábľe.

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 2019	Skutočnosť k 31.12.2019	% plnenia
1	2	3	4	5	6
1.	Redukované výkony	Euro	381 850	385 246	100,89
2.	Priemer. evid. stav zamest.	osoba	74	72	98,68
	z toho: údržbári	osoba	21	21	100,00
	THP	osoba	48	48	100,00
3.	Hosp. výsledok za družstvo	Euro	0	20 473	-
4.	Stav zásob	Euro	40 000	36 082	90,21

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 20 473,- €.

Hospodársky výsledok dosiahlo družstvo plnením plánovaných nákladov na 100,74% pri prekročení plánovaných výnosov o 38 802,- € čo predstavuje plnenie plánu na 101,58 %.

Na dosiahnutom hospodárskom výsledku sa jednotlivé strediská podieľali nasledovne:

Údaje v €

Stredisko	Plán 2019	Skutočnosť 2018	Skutočnosť 2019
011 Prevádzka domov	0	457,14	1 897,70
051 Správa a údržba byt. a nebyt. fondu	0	19 177,64	18 575,26
OSBD celkom	0	19 634,78	20 472,96

Náklady družstva v porovnaní s plánom sú vyššie o 18 329,07 € a dosiahnuté výnosy sú vyššie oproti plánovaným o 38 802 €.

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 2019 družstvo dosiahlo hospodársky výsledok zisk 20 472,96 €.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

- dosiahnutý zisk	20 473,38 €
- daň z príjmov PO	3 726,60 €
- zisk na rozdelenie	16 747,20 €

Rozdelenie zisku:

a) Základný fond	2 000,00 €
b) Sociálny fond	14 746,78 €

4. Finančná analýza družstva

Družstvo vykazuje v súvahe k 31.12.2019 majetok a jeho zdroje krytia 44 019 088,- €. V porovnaní s počiatočným stavom došlo k poklesu majetku, ako aj zdrojov krytia o 1 623 335,- €.

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 37 849 769,- € predstavuje 85,98 % všetkého majetku. Čo do veľkosti najvýznamnejšou zložkou majetku družstva sú pohľadávky z obchodného styku, ktoré v sume 21,4 mil.€ tvoria 56,58 % obežných aktív, čo predstavuje 48,7 % všetkých aktív družstva a ich podiel na majetku sa oproti minulému roku znížil o 0,42 %.

V zdrojoch krytia majetku družstva prevládajú cudzie zdroje, ktoré v objeme 36 649 008 € predstavujú 83,3 % všetkých zdrojov. Reprezentujú dlhodobé záväzky (fond opráv bytových domov), krátkodobé záväzky a bankové úvery.

Aktíva v EUR	2018	2019	Rozdiel 2019/2018	Index 2019/2018
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0		
Dlhodobý hmotný majetok	6 917 608	6 159 279	- 758 928	0,89
Dlhodobý majetok spolu	6 917 608	6 159 279	758 329	0,89
Zásoby	36 346	36 081	- 265	0,99
Krátkodobé pohľadávky	22 398 958	21 417 826	-981 132	0,96
Finančný majetok	16 284 396	16 400 862	116 466	1,01
Obežný majetok spolu	38 719 700	37 849 769	- 869 931	0,98
Ostatné aktíva	5 115	5 040	-75	0,99
Aktíva spolu	45 642 423	44 019 088	- 1 623 335	0,96

Pasíva v EUR	2018	2019	Rozdiel 2019/2018	Index 2019/2018
Základné imanie	529 186	528 090	- 1 096	1,00
Kapitálové fondy	5 876 303	5 242 139	- 544 164	0,91
Fondy zo zisku	916 109	915 777	-332	1,00
Hospodársky výsledok BO	12 179	16 747	4 568	1,37
Vlastné zdroje	7 333 777	6 702 753	- 631 024	0,91
Dlhodobé záväzky	9 232 823	9 470 778	237 955	1,03
Krátkodobé záväzky	23 687 723	23 271 186	- 416 537	0,98
Bankové úvery	4 654 576	3 858 516	- 796 080	0,83
Rezervy	42 227	48 528	6 301	1,15
Cudzíe zdroje	37 617 349	36 649 008	- 968 341	0,97
Ostatné pasíva	691 297	667 327	- 23 970	0,97
Pasíva spolu	45 642 423	44 019 088	- 1 623 335	0,97

Analyza zdrojov financovania

Zdroje krytia majetku	Začiatkový stav	Konečný stav	Rozdiel	%		Odchýlka %
Vlastné	7 333 777	6 702 753	- 631 024	16	15	-1
Cudzíe	37 617 349	36 649 008	- 968 341	82	83	+1
Ostatné pasíva	691 297	667 327	- 23 970	2	2	0
Spolu	45 642 423	44 019 088	- 1 623 335	100	100	0

Pokles vlastných zdrojov spôsobený poklesom kapitálových fondov o 544 tis. €, ktorý súvisí s prevodom bytov do osobného vlastníctva za rok 2019. Pokles cudzích zdrojov v dôsledku poklesu zostatku bankových úverov o 796 tis. € a krátkodobých záväzkov o 416,5 tis. €.

Analyza majetku

Názov	Začiatkový stav	Konečný stav	Rozdiel	%		Odchýlka
Investičný	6 917 608	6 164 279	- 753 329	15	14	-1
Obežný	38 724 815	37 854 809	- 870 006	85	86	+1
Spolu	45 642 423	44 019 088	- 1 623 335	100	100	0

Pokles investičného majetku o 753 tis. € vyplýva z odpisov dlhodobého hmotného majetku a prevodov bytov do osobného vlastníctva. Pokles stavu obežného majetku o 870 tis. € bol spôsobený hlavne poklesom krátkodobých pohľadávok.