

Okresné stavebné bytové družstvo Levice, Ku Bratke 3, 934 01 Levice

VÝROČNÉ ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV

2020

Názov: Výročná správa družstva za rok 2019
Ročná účtovná závierka 2019
Správa audítora k účtovnej závierke družstva za rok 2019
Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2019

Návrh na uznesenie:

Výročné zhromaždenie delegátov

A: Berie na vedomie

1. výročnú správu družstva za rok 2019
2. ročnú účtovnú závierku družstva za rok 2019
3. správu audítora k účtovnej závierke družstva za rok 2019
4. návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2019

B: Schvaľuje

1. výročnú správu družstva za rok 2019
2. ročnú účtovnú závierku družstva za rok 2019
3. návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2019

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 2019 pokračovalo vo svojej činnosti a zaznamenalo pozitívne výsledky 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 a zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov. Počas hodnoteného obdobia zabezpečovalo plnenie legislatívnych podmienok v rámci jednotlivých bytových domov a poradenstvo podľa požiadaviek. Svojou činnosťou, ktorá bola realizovaná 45 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 2019 sa uvádza v tabuľkovej prílohe č. 2.

Z hlavných úloh družstva zaberá popredné miesto zabezpečenie údržby a opráv vlastného a spravovaného bytového fondu. Dosiahnuté 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 9	2 0 1 8	2 0 1 7
Výkony údržby a opráv celkom	9 513 073	9 015 221	5 524 810
v tom : a/ výkony dodávateľov	8 466 027	7 919 121	4 515 688
b/ výkony družstva	1 047 046	1 096 100	1 009 122
z toho: stredisko údržby	831 468	863 358	774 663
Redukované výkony družstva	912 956	1 019 335	949 539
Redukované výkony strediska údržby	697 378	786 593	715 080

Výkony údržby a opráv v roku 2019 ovplyvnili podstatne výkony dodávateľov, ktoré boli zabezpečované s prihliadnutím na požiadavky vlastníkov bytov v oblasti revitalizácie bytového fondu, u ktorých bol zaznamenaný ďalší nárast oproti roku 2018. Vecne prezentované je toto plnenie najmä výmenou okien a dverí na spoločných priestoroch bytových domov, opravou a zateplením strešného a obvodového plášťa domov, montážou nových lôggií, rekonštrukciou výťahov a výmenou ZTI. Zo ŠFRB bol poskytnutý v roku 2019 úver deviatim 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. V roku 2019 však boli na tieto práce požiadavky v menšom rozsahu ako v predchádzajúcich rokoch. Družstvo chce napriek klesajúcemu záujmu bytových domov v ponuke opráv väčšieho rozsahu pokračovať aj v nasledujúcom období. Na hospodárenie družstva v ďalšom období však budú mať nepriaznivý dopad aj opatrenia z dôvodu koronavírusu COVID-19, ktorých rozsah v súčasnom období ešte nie je možné predpokladať.

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 45 oproti predchádzajúcemu roku.

Ročná bilancia – celkový **prebytok** hospodárenia družstva za hodnotené obdobie predstavuje celkom 2 121,33 €.

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 2019, ako i hospodársky výsledok za rok 2019 a dve bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia, v členení podľa platných účtovných predpisov sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

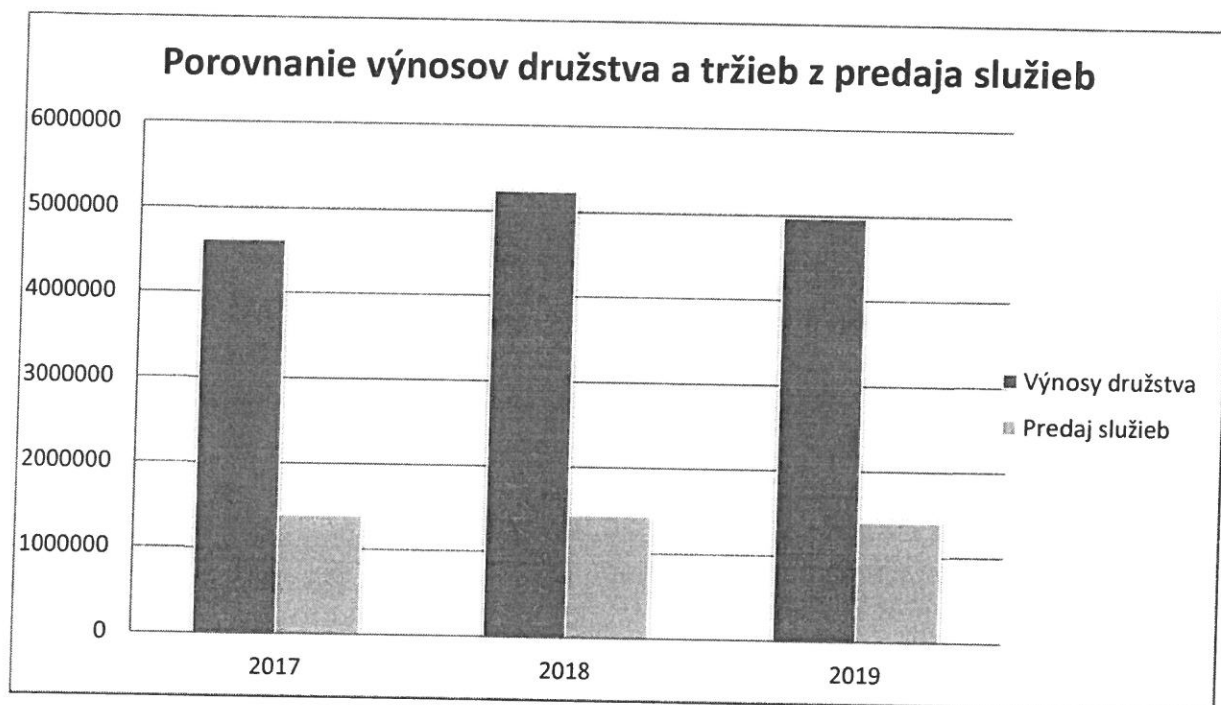
(v €)

Názov strediska	Výnosy 2019	Náklady 2019	Hosp.výsl. 2019	Hosp.výsl. 2018	Hosp.výsl. 2017
Správa družstva	816 499,59	816 403,55	96,04	250,33	95,73
Údržba	912 955,79	910 930,50	2 025,29	1 559,53	2 419,84
Transformácia bytov	2 642 941,31	2 642 941,31	0,00	0,00	0,00
Stredisko prev. domov	593 860,09	593 860,09	0,00	0,00	0,00
Spolu	4 966 256,78	4 964 135,45	2 121,33	1 809,86	2 515,57

Družstvo v roku 2019 neúčtovalo o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, k 31.12.2019 nemalo žiadnu organizačnú jednotku v zahraničí a z pohľadu transferového oceňovania neboli uskutočnené transakcie medzi závislými osobami.

Porovnanie výnosov družstva a tržieb z predaja služieb znázorňuje nižšie uvedený graf. Celkové výnosy družstva sú ovplyvnené hlavne ukazovateľom „tržby z predaja dlhodobého majetku“, ktorý zahŕňa prevod bytov do osobného vlastníctva a revitalizáciu bytových domov na základe požiadaviek vlastníkov bytov.

(v €)



Dosiahnuté výnosy a náklady v roku 2019, ako i výnosy a náklady vo dvoch bezprostredne predchádzajúcich účtovných obdobiach za účelom porovnania sú znázornené v nasledujúcich prehľadoch:

Výnosy

(v €)

Ukazovateľ	Výnosy 2019	Výnosy 2018	Výnosy 2017
Tržby z predaja služieb	1 403 629	1 429 930	1 385 228
Aktivácia vnútroorganizačných služieb	891	0	0
Tržby z predaja dlhodob. majetku a materiálu	2 650 002	2 866 969	2 327 470
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	57 550	48 306	50 158
Výnosové úroky	542	670	593
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	11 524	13 636	16 826
Vnútropodnikové výnosy	842 118	871 993	831 936
S p o l u	4 966 256	5 231 504	4 612 211

Náklady

(v €)

Ukazovateľ	Náklady 2019	Náklady 2018	Náklady 2017
Spotreba materiálu	120 580	172 933	149 499
Spotreba energie	12 035	11 085	11 552
Opravy a udržiavanie	15 343	12 939	6 118
Cestovné	716	1 007	1 483
Náklady spojené so zasadaním orgánov	3 288	3 208	3 128
Ostatné služby	97 038	90 455	101 720
Mzdové náklady	761 235	718 516	716 112
Odmeny funkcionárom	46 170	52 901	42 282
Zákonné sociálne zabezpečenie	272 262	261 440	258 069
Ostatné sociálne náklady	44 247	52 243	39 209
Dane a poplatky	24 141	24 487	26 358
Daň z príjmov PO a odložená daň	-228	-836	6 261
Predaný majetok /byty, materiál/	2 649 298	2 866 339	2 327 012
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	14 403	14 823	15 454
Manká a škody	0	7 497	0
Odpisy	15 764	19 764	20 785
Nákladové úroky	4 372	5 089	5 939
Ostatné finančné náklady	41 353	43 811	46 777
Vnútropodnikové náklady	842 118	871 993	831 937
S p o l u	4 964 135	5 229 694	4 609 695

Účtovná závierka

Účtovná závierka družstva za rok 2019 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 20. 3. 2020 je k nahliadnutiu na OSBD Levice, Ku Bratke 3 (kancelária č. 35) v týždni konania zhromaždenia delegátov a v deň konania ZD od 14.00 hod. do 16.00 hod. v priestoroch konania zhromaždenia delegátov.

Stav vlastného a spravovaného majetku ku koncu roka 2019 družstvo evidovalo v nasledovnom rozsahu :

(v €)

	stav aktív k 31. 12. 2019	stav aktív k 31. 12. 2018	stav aktív k 31. 12. 2017
majetok vo vlastníctve družstva	45 868 908*	40 341 654*	34 589 410*
spravovaný majetok	67 076 461	61 251 970	58 400 217

*vrátane neprevedených bytov

Ročná účtovná závierka družstva podľa § 19 ods. 1 zákona č. 431/2002 o účtovníctve podlieha kontrole auditu. Audit vykonala v súlade s uznesením ZD č. 4/2019 zo dňa 29.5.2019 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 03/2020.

Názor audítora :

„Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2019 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 „zákona o účtovníctve“).“

Rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2019 - prebytok po zdanení vo výške 2 121,33 € 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 2019 dňa 30. 3. 2020 a v súlade so svojím uznesením č. 384/03/2020 a s poukazom na uznesenie ZD č. 3/2019 zo dňa 23.5.2019 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.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2019

Zákazka	Výnosy	Náklady	Hosp.výsledok po zdanení	Návrh na rozdelenie HV po zdanení	v €
	1	2	3	4	5
100 - Správa	816 499,59	816 403,55	96,04	pridelit' do nedeliteľného fondu správy	96,04
200 - Údržba	912 955,79	910 930,50	2 025,29	pridelit' do nedeliteľného fondu správy	2 025,29
101 - Transformácia bytov	2 642 941,31	2 642 941,31	0,00		
600 - Str.prevádzky domov	593 860,09	593 860,09	0,00		
Spolu	4 966 256,78	4 964 135,45	2 121,33		2 121,33

Plnenie hospodársko-finančného plánu za rok 2019

(v EUR)				
Účet	Názov účtu	Plán rok 2019	Skutočnosť rok 2019	%
501	Spotreba materiálu	130 950,00	120 579,45	92,1
502	Spotreba energie	13 220,00	12 035,24	91,0
511	Opravy a udržiavanie	18 430,00	15 342,79	83,2
512	Cestovné	1 230,00	715,99	58,2
513	Náklady na reprezentáciu	3 300,00	3 287,99	99,6
518	Ostatné služby	108 190,00	97 037,76	89,7
521	Mzdové náklady	778 010,00	761 235,32	97,8
523	Odmeny členom orgánom spol.a druž.	46 200,00	46 169,50	99,9
524	Zákonné sociálne zabezpečenie	293 140,00	272 261,52	92,9
525	Ostatné sociálne zabezpečenie	10 490,00	10 049,96	95,8
527	Zákonné sociálne náklady	51 650,00	34 198,23	66,2
531	Cestná daň	1 700,00	1 534,13	90,2
532	Daň z nehnuteľností	20 760,00	20 491,68	98,7
538	Ostatné dane a poplatky	2 250,00	2 115,50	94,0
541	Zost.cena pred.dlhodob.NM a dlhod. HM	3 565 420,00	2 642 941,31	74,1
542	Predaný materiál	5 500,00	6 356,76	115,6
548	Ostatné náklady na hosp.činnosť	15 140,00	14 403,14	95,1
551	Odpisy dlhodob.NM a dlhodobého HM	16 280,00	15 763,61	96,8
562	Úroky	4 460,00	4 371,71	98,0
568	Ostatné finančné náklady	42 290,00	41 353,15	97,8
591	Splatná daň z príjmov z bežnej činnosti	1 000,00	103,06	10,3
592	Odložená daň z príjmov z bež.činnosti	0,00	-330,98	0,0
599	Vnútropodnikové náklady	871 310,00	842 118,63	96,6
	NÁKLADY	6 000 920,00	4 964 135,45	82,7
602	Tržby z predaja služieb	1 488 770,00	1 403 628,88	94,3
622	Aktivácia vnútroorganizačných služieb	900,00	891,20	99,0
641	Tržby z predaja dlhodob.NM a dlhod.HM	3 565 420,00	2 642 941,31	74,1
642	Tržby z predaja materiálu	6 000,00	7 060,48	117,7
645	Ostatné pokuty,penále a úroky z omešk.	1 500,00	1 783,52	118,9
648	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	57 500,00	57 549,62	100,1
662	Úroky	700,00	542,58	77,5
668	Ostatné finančné výnosy	10 200,00	9 740,56	95,5
699	Vnútropodnikové výnosy	871 310,00	842 118,63	96,6
	VÝNOSY	6 002 300,00	4 966 256,78	82,7