

Výročná správa družstva za rok 2019

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 – predseda predstavenstva
JUDr. Mária Lórinčová – podpredseda predstavenstva
Ing. Maroš Čulák – člen od 30.5.2019
JUDr. Vladislav Geletka – člen
Bc. Iveta Holáková - člen
Ľudmila Jalčáková – člen
Bc. Miroslav Nagy – člen
Ing. Ivan Jasečko – člen - do 29.5.2019
Doc. RNDr. Peter Javorský, DrSc. – člen – do 29.5.2019
Dušan Matuščák – člen – do 29.5.2019

Prokúra : Ing. Maroš Čulák – riaditeľ prokurista

2. Dozorný orgán: kontrolná komisia

Ing. Peter Niezgodský – predseda komisie – do 29.5.2019
Doc. RNDr. Peter Javorský, DrSc. - predseda komisie od 30.5.2019
Jozef Ferenc – od 30.5.2019
Dušan Semjan
Ing. Peter Farkaš – do 29.5.2019
RNDr. Nadežda Številová do 29.5.2019
Mária Peterčáková – do 29.5.2019

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. j. spravuje aj byty v osobnom vlastníctve. K 31.12.2019 Správcovské bytové družstvo IV Košice spravovalo 5 140 bytov, z toho 4 997 bytov vo vlastníctve a 143 družstevných bytov a garážový dom so 116 garážami. V roku 2019 sa ukončila správa bytového domu Rastislavova 41 z dôvodu ich prechodu pod iného správcu.

Družstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov písomné hlasovania a ďalšie materiály potrebné ku konaniu schôdzí. 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 Tepelného hospodárstva, s.r.o a upgradli a rozšírili sme hardware, na čo nadväzovala konfigurácia servera a inštalácia Windows 10. Tieto práce zabezpečila spoločnosť W.I.S, s.r.o.

Oprava vstupného priestoru a schodiska do budovy SBD IV (v čom boli zahrnuté práce - dobetónovanie stupňov, pokládka novej dlažby, maľovanie konštrukcie prístrešku a exteriérových stien vstupu) vo výške 2 814 € a opravu klimatizačnej jednotky na klientskom centre (v čom boli zahrnuté práce – dodávka a výmena kompresora a riadiacej jednotky vonkajšej, vákuovanie zariadenia...) vo výške 2 411 € ako aj niektoré ďalšie menšie opravy vykonané v priestoroch administratívnych budov na Levočskej a Mlynárskej ulici /svietidlá, zámky, interiérové dvere, vybavenie soc. zariadení/ boli zúčtované do nákladov 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 IV Košice 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 2020 s kladným výsledkom hospodárenia.

3. ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA DRUŽSTVA A ZAMESTNANOSŤ

Stav a štruktúru pracovníkov k 31.12.2019 a 31.12.2018 vyjadruje nasledovná tabuľka :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný stav zamestnancov	21	22
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	20	22
počet vedúcich zamestnancov	2	2

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, 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 DÔLEŽITÉ 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 31.12.2019 dosiahol výšku 30 231 603 € a skladá sa z nasledovných položiek (v €):

– Neobežný majetok	1 351 273
– Obežný majetok	28 879 613
– Časové rozlíšenie	717

NEOBEŽNÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (v €)

Ukazovateľ	Počiatočný stav	Prírastok	Úbytok	Konečný stav
Obstarávacia cena				
Softvér	42 023	555	0	42 578
Pozemky	2 966	0	661	2 305
Stavby	1 881 396	0	152 513	1 728 883
Samost.hnut.veci a súbory	193 419	3 852	619	196 652
Celkom	2 119 804	4 407	153 793	1 970 418
Oprávky k softvéru	41 557	515	0	42 072
Oprávky k stavbám	378 550	15 516	0	394 066
Oprávky k samost.hnut.vec.a súb	182 462	1 163	618	183 007
Oprávky celkom	603 847	17 194	618	619 145
Zostatková účtovná hodnota	1 515 957	-12 787	153 175	1 351 273

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 31.12.2019
Pokladnica	6 314
Ceniny	3 725
Peniaze spolu	10 039
Bežné bankové účty	6 465 996
Celkom finančný majetok	6 476 035

6.2 Štruktúra kapitálu

Kapitál družstva k 31.12.2019 vo výške 30 231 603 € 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	1 208 041 €
- Záväzky	28 994 922 €
- Časové rozlíšenie	28 640 €

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	1 220 230	27 800	155 534	0	1 092 496
Nedeliteľný fond	29 875	0	0	0	29 875
Výsledok hospodárenia bežného účt. obdobia	125	45 563	125	0	45 563

Začiatkom roka 2020 ovplyvnila celosvetová pandémia COVID-19 aj naše podnikanie. Aj napriek možným nižším tržbám oproti predchádzajúcemu roku bude družstvo pokračovať vo svojej činnosti a aj v roku 2020 plánuje dosiahnuť kladný hospodársky výsledok.

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 2019 v celkovej výške 45 562,83 € nasledovne:

	v €
Čistý zisk	45 562,83
prídel do sociálneho fondu	5 562,83
prídel do mimoriadneho fondu opráv družstva	40 000,00

Stav majetku a záväzkov ku koncu roka 2019 v porovnaní s koncom roka 2018 vyjadruje nasledovná tabuľka (v €):

Položka	31.12.2019	31.12.2018	Rozdiel 2019-2018	2019/2018 v %
MAJETOK SPOLU	30 231 603	30 400 694	-169 091	99,44
Neobežný majetok	1 351 273	1 517 235	-165 962	89,06
Dlhodobý nehmotný majetok	506	466	40	108,58
Dlhodobý hmotný majetok	1 350 767	1 516 769	-166 002	89,06
Obežný majetok	28 879 613	28 882 874	-3 261	99,99
Zásoby	19 803	32 018	-12 215	61,85
Dlhodobé pohľadávky	16 115 338	16 232 578	-117 240	99,28
Krátkodobé pohľadávky	6 268 437	6 458 078	-189 641	97,06
Finančné účty	6 476 035	6 160 200	315 835	105,13
Časové rozlíšenie	717	585	132	122,56
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	30 231 603	30 400 694	-169 091	99,44
Vlastné imanie	1 208 041	1 290 337	-82 296	93,62
Základné imanie	40 107	40 107	0	100,00
Kapitálové fondy	1 092 496	1 220 230	-127 734	89,53
Fondy zo zisku	29 875	29 875	0	100,00
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	45 563	125	45 438	36 450,40
Záväzky	28 994 922	29 081 636	-86 714	99,70
Krátkodobé rezervy	10 391	6 523	3 868	159,30
Dlhodobé záväzky	4 702 292	4 163 531	538 761	112,94
Dlhodobé rezervy	182 119	182 119	0	100,00
Krátkodobé záväzky	6 353 884	6 851 544	-497 660	92,74
Dlhodobé bankové úvery (bytové domy)	16 233 644	16 378 587	-144 943	99,12
Krátkodobé bankové úvery (bytové domy)	1 512 592	1 499 332	13 260	100,88
Časové rozlíšenie	28 640	28 721	-81	99,72

Výnosy a náklady dosiahnuté v roku 2019 oproti r. 2018 podľa položiek výkazu ziskov a strát, ktorý je súčasťou účtovnej závierky r. 2019 sú uvedené v tabuľke (v €):

Text	31.12.2019	31.12.2018	Rozdiel 2018-2017	2018/2017 v %
Tržby z predaja služieb	731 512	670 933	60 579	109,03
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	420	0	420	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	135 911	57 095	78 816	238,04
Spotreba materiálu , energie a ostatných neskladovateľných dodávok	123 086	78 172	44 914	157,46
Služby	138 020	97 261	40 759	141,91
Osobné náklady	488 976	507 220	-18 244	96,40
Dane a poplatky	27 313	19 494	7 819	140,11
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	17 195	16 523	672	104,07
Zostat.cena predaného dlhod.majetku a predaného mater.	0	250	-250	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	14 215	7 943	6 272	178,96
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	59 038	1 165	57 873	5 067,64
Ostatné výnosové úroky	0	0	0	-
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 070	1 116	-46	95,88
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 070	-1 116	46	95,88
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	57 968	49	57 919	118 302,04
Daň z príjmov spolu, z toho	12 405	-76	12 481	-16 322,37
Daň z príjmov splatná	10 158	0	10 158	-
Daň z príjmov odložená	2 247	-78	2 325	-2 880,77
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	45 563	125	45 438	36 450,40



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

