

Okresné stavebné bytové družstvo, Dlhá 4, 950 50 Nitra

## **VÝROČNÁ SPRÁVA**

o činnosti a výsledkoch hospodárenia OSBD k 31.12.2020

V Nitre, marec 2021

Ing. Zdenko Dubeň v.r.  
prokurista OSBD

# 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 hnutelých vecí
13. projektovanie, montáž, vykonávanie revízií, oprava a údržba meracej a regulačnej techniky
14. vodoinštalatérsstvo 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 m<sup>2</sup> 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 živností (veľkoobchod v rozsahu voľných živností).

### 1.3. Štatutárny orgán: predstavenstvo

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

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| <b>Prokúra:</b>           | Ing. Zdenko Dubeň     |
| <b>Kontrolná komisia:</b> | 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.

V roku 1991, 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 družstevných 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 292 domoch v meste Nitra a Vráble.

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.

V súčasnosti Okresné stavebné bytové družstvo má 4225 členov (stav k 31.12.2020). OSBD k 31.12.2020 zamestnávalo 69 zamestnancov, z toho 49 THP pracovníkov a 17 pracovníkov údržbárskych profesií.

## 2. Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu

| P.č | Ukazovateľ                      | Merná jednotka | Plán 2020  | Skutočnosť k 31.12.2020 | % plnenia |
|-----|---------------------------------|----------------|------------|-------------------------|-----------|
| 1   | 2                               | 3              | 4          | 5                       | 6         |
| 1.  | Redukované výkony               | Euro           | 310 825    | 322 990                 | 103,91    |
| 2.  | Prepočítaný. evid. stav zamest. | osoba          | 68         | 66                      | 97,06     |
|     | z toho: údržbári                | osoba          | 17         | 17                      | 100,00    |
|     | THP                             | osoba          | 48         | 47                      | 97,91     |
| 3.  | Hosp. výsledok za družstvo      | Euro           | 0          | 14 202,75               | -         |
| 4.  | Stav zásob                      | Euro           | max 40 000 | 39 416                  | 101,46    |

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 aj napriek neľahkej situácii spôsobenej prijatými protipandemickými opatreniami dosiahlo zisk pred zdanením daňou z príjmov právnických osôb vo výške 14 202,75 €.

Hospodársky výsledok dosiahlo družstvo čerpaním plánovaných nákladov na 102,38% ( 2 417 600,48 €) pri prekročení plánovaných výnosov o 70 504 € čo predstavuje plnenie plánu na 102,99 %. (2 431 803,23 €)

Na dosiahnutom hospodárskom výsledku sa jednotlivé strediská podieľali nasledovne:

| Stredisko                               | Plán 2020 | Skutočnosť 2019    | Skutočnosť 2020    |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| 011 Prevádzka domov                     | 0         | 1 897,70 €         | 430,36 €           |
| 051 Správa a údržba byt. a nebyt. fondu | 0         | 18 575,26 €        | 13 772,39 €        |
| <b>OSBD celkom</b>                      | <b>0</b>  | <b>20 472,96 €</b> | <b>14 202,75 €</b> |

### **Dosiahnutý hospodársky výsledok, návrh na jeho rozdelenie**

Za hodnotené obdobie roku 2020 družstvo dosiahlo hospodársky výsledok - zisk **14 202,75 €.**

*Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:*

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| - dosiahnutý zisk    | 14 202,75 € |
| - daň z príjmov PO   | 9 483,74 €  |
| - zisk na rozdelenie | 4 719,01 €  |
| Rozdelenie zisku:    |             |
| a) Základný fond     | 1 000,00 €  |
| b) Sociálny fond     | 3 719,01 €  |

#### 4. Finančná analýza družstva

Družstvo vykazuje k 31.12.2020 celkové aktíva v objeme 44 203 034 €. V porovnaní s predchádzajúcim rokom 2019 aktíva stúpili + 210 946 €. K tomuto výsledku najviac prispel nárast krátkodobých pohľadávok o +814 124 €. Naproti tomu prišlo k poklesu dlhodobého hmotného majetku o -393 340 € (prevod bytov do OV) a poklesu zostatkov na finančných účtoch o -81 203 €.

Z pohľadu pasív k nárastu prispel najviac nárast krátkodobých záväzkov (+1 022 476 €) a dlhodobých záväzkov (+353 052 €), ktorý bol korigovaný poklesom zostatku bankových úverov o -702 tis. €. a poklesom kapitálových fondov o takmer -403 tis. €.

Z hľadiska štruktúry majetku prevláda obežný majetok v objeme 38 454 134 €, čo predstavuje 86,99 %-tný podiel z celkového objemu majetku. Podľa objemu najväčšiu položku v majetku tvoria krátkodobé pohľadávky 22,2 mil. €, čo v percentuálnom vyjadrení tvorí 57,8% obežných aktív, a 50,3% zo všetkých aktív. Podiel krátkodobých pohľadávok na celkovom majetku družstva sa oproti roku 2019 zvýšil o 1,56%.

V štruktúre zdrojov krytia majetku tvoria 84,36 %-tný podiel cudzie zdroje v objeme 37 312 495 €, tvorené krátkodobými záväzkami 24,27 mil. €, dlhodobými záväzkami 9,82 mil. € (fond oprav BD), bankovými úvermi 3,16 mil. € a zákonnými rezervami 38,5 tis. €.

| Aktíva                        | 2019              | 2020              | Rozdiel<br>2020/2019 | Index<br>2020/2019 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dlhodobý nehmotný majetok     | 0                 | 0                 | 0                    |                    |
| Dlhodobý hmotný majetok       | 6 159 279         | 5 635 939         | -523 340             | 0,92               |
| Dlhodobý finančný majetok     | 5 000             | 135 000           | 130 000              | 27                 |
| <b>Dlhodobý majetok spolu</b> | <b>6 164 279</b>  | <b>5 770 939</b>  | <b>-393 340</b>      | <b>0,94</b>        |
| Zásoby                        | 36 081            | 39 414            | 3 333                | 1,09               |
| Krátkodobé pohľadávky         | 21 417 826        | 22 231 950        | 814 124              | 1,03               |
| Krátkodobý finančný majetok   | 639 672           | 507 783           | -131 889             | 0,79               |
| Finančné účty                 | 15 756 190        | 15 674 987        | -81 203              | 0,99               |
| <b>Obežný majetok spolu</b>   | <b>37 849 769</b> | <b>38 454 134</b> | <b>604 365</b>       | <b>1,02</b>        |
| <b>Ostatné aktíva</b>         | <b>5 040</b>      | <b>4 961</b>      | <b>-79</b>           | <b>0,98</b>        |
| <b>Aktíva spolu</b>           | <b>44 019 088</b> | <b>44 230 034</b> | <b>210 946</b>       | <b>1,01</b>        |

| <b>Pasíva</b>         | <b>2019</b>       | <b>2020</b>       | <b>Rozdiel<br/>2020/2019</b> | <b>Index<br/>2020/2019</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|----------------------------|
| Základné imanie       | 528 090           | 528 090           | 0                            | 1                          |
| Kapitálové fondy      | 5 242 139         | 4 839 225         | -402 914                     | 0,92                       |
| Fondy zo zisku        | 915 777           | 907 713           | -8 064                       | 0,99                       |
| Hosp. výsledok BO     | 16 747            | 4 719             | -12 028                      | 0,28                       |
| <b>Vlastné zdroje</b> | <b>6 702 753</b>  | <b>6 279 747</b>  | <b>-423 006</b>              | <b>0,94</b>                |
| Dlhodobé záväzky      | 9 470 778         | 9 823 830         | 353 052                      | 1,04                       |
| Krátkodobé záväzky    | 23 271 186        | 24 293 662        | 1 022 476                    | 1,04                       |
| Bankové úvery         | 3 858 516         | 3 156 498         | -702 018                     | 0,82                       |
| Rezervy               | 48 528            | 38 505            | -10 023                      | 0,79                       |
| <b>Cudzíe zdroje</b>  | <b>36 649 008</b> | <b>37 312 495</b> | <b>663 487</b>               | <b>1,02</b>                |
| <b>Ostatné pasíva</b> | <b>667 327</b>    | <b>637 792</b>    | <b>-29 535</b>               | <b>0,96</b>                |
| <b>Pasíva spolu</b>   | <b>44 019 088</b> | <b>44 230 034</b> | <b>210 946</b>               | <b>1,01</b>                |

### Vývoj zdrojov financovania družstva

Pokles vlastných zdrojov spôsobený najmä poklesom kapitálových fondov o - 402,9 tis. € ktorý súvisí s prevodom bytov do osobného vlastníctva za rok 2020.

Nárast cudzích zdrojov bol v dôsledku nárastu dlhodobých záväzkov (+353 tis. €- fond oprav BD), krátkodobých záväzkov (+1,02 mil. €) korigovaný o pokles zostatku bankových úverov o -702 tis €.

| <b>Zdroje krytia majetku</b> | <b>Začiatkový stav</b> | <b>Konečný stav</b> | <b>Rozdiel</b>   | <b>%</b>   |            | <b>Odchýlka %</b> |
|------------------------------|------------------------|---------------------|------------------|------------|------------|-------------------|
| Vlastné                      | 6 702 753              | 6 279 747           | - 423 006        | 15         | 14         | -1                |
| Cudzíe                       | 36 649 008             | 37 312 495          | + 663 487        | 83         | 84         | +1                |
| Ostatné pasíva               | 667 327                | 637 792             | - 29 535         | 2          | 2          | 0                 |
| <b>Spolu</b>                 | <b>44 019 088</b>      | <b>44 230 034</b>   | <b>+ 210 946</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>0</b>          |

### Vývoj majetku družstva

Pokles investičného majetku o -393 tis. € vyplýva z odpisov dlhodobého hmotného majetku a prevodov bytov do osobného vlastníctva korigovaný nárastom dlhodobého finančného majetku (nakúpené dlhopisy Penta VI so splatnosťou 3 roky v objeme +130 tis.€). Nárast stavu obežného majetku o 604 tis. € bol spôsobený hlavne nárastom krátkodobých pohľadávok (+814 tis. €) korigovaný o pokles stavu krátkodobého finančného majetku (-132 tis. €) a poklesom stavu na účtoch v bankách. (-81 tis. €)

| <b>Majetok</b> | <b>Začiatkový stav</b> | <b>Konečný stav</b> | <b>Rozdiel</b>   | <b>%</b>   |            | <b>Odchýlka</b> |
|----------------|------------------------|---------------------|------------------|------------|------------|-----------------|
| Investičný     | 6 164 279              | 5 770 939           | - 393 340        | 14         | 13         | -1              |
| Obežný         | 37 849 769             | 38 454 134          | + 604 365        | 85,99      | 86,99      | +1              |
| Ostatné aktíva | 5 040                  | 4 961               | - 79             | 0,01       | 0,01       | 0               |
| <b>Spolu</b>   | <b>44 019 088</b>      | <b>44 230 034</b>   | <b>+ 210 946</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>0</b>        |