

VÝROČNÉ ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV
2 0 2 1

7

Názov: Výročná správa družstva za rok 2 0 2 0 :

- ročná účtovná závierka 2020
- správa audítora k účtovnej závierke družstva za rok 2020
- návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2020

Návrh na uznesenie:

Výročné zhromaždenie delegátov

A: Berie na vedomie

1. výročnú správu družstva za rok 2 0 2 0
2. ročnú účtovnú závierku družstva za rok 2 0 2 0
3. správu audítora k účtovnej závierke družstva za rok 2 0 2 0
4. návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2 0 2 0

B: Schvaľuje

1. výročnú správu družstva za rok 2 0 2 0
2. ročnú účtovnú závierku družstva za rok 2 0 2 0
3. návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2 0 2 0

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 2020 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. Nepriaznivý vplyv na hospodárenie a celkovú činnosť družstva malo počas roka 2020 aj vyhlásenie núdzového stavu v súvislosti s nebezpečnou nákazlivou ľudskou chorobou COVID-19. 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 2020 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 2 0	2 0 1 9	2 0 1 8
Výkony údržby a opráv celkom	6 399 892	9 513 073	9 015 221
v tom : a/ výkony dodávateľov	5 546 641	8 466 027	7 919 121
b/ výkony družstva	853 251	1 047 046	1 096 100
z toho: stredisko údržby	650 864	831 468	863 358
Redukované výkony družstva	788 457	912 956	1 019 335
Redukované výkony strediska údržby	586 070	697 378	786 593

Výkony údržby a opráv v roku 2020 ovplyvnili podstatne výkony dodávateľov, ktoré boli zabezpečované s prihliadnutím na požiadavky vlastníkov bytov v oblasti revitalizácie bytového fondu, u ktorých bol zaznamenaný pokles oproti roku 2019. 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 lodžií, rekonštrukciou výťahov a výmenou ZTI. Zo ŠFRB bol poskytnutý v roku 2020 úver šiestym bytovým domom a pre šesťnásť 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 sme zabezpečovali v rámci vlastnej údržby aj opravy väčšieho rozsahu – výmena ležatých a stúpacích rozvodov vody a plynu. V roku 2020 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 však malo veľmi nepriaznivý dopad aj vyhlásenie núdzového stavu a následne prijaté opatrenia orgánmi štátnej správy a samosprávy v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a z tohto dôvodu nemohli zamestnanci v profesii údržbár vykonávať bežnú údržbu v bytových domoch a v bytoch užívateľov. Zabezpečovalo sa len odstraňovanie havárií, aby nevznikali škody na majetku a zdraví užívateľov bytov.

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 aj napriek sťaženej situácii bol dosiahnutý s rovnakým počtom zamestnancov 45 ako v predchádzajúcom roku.

Ročná bilancia – celkový **prebytok** hospodárenia družstva za hodnotené obdobie predstavuje celkom **365,62 eur**.

Na dosiahnutí uvedeného hospodárskeho výsledku svojim 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 2020, ako i hospodársky výsledok za rok 2020 a dve bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia, v členení podľa platných účtovných predpisov, sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

(v €)

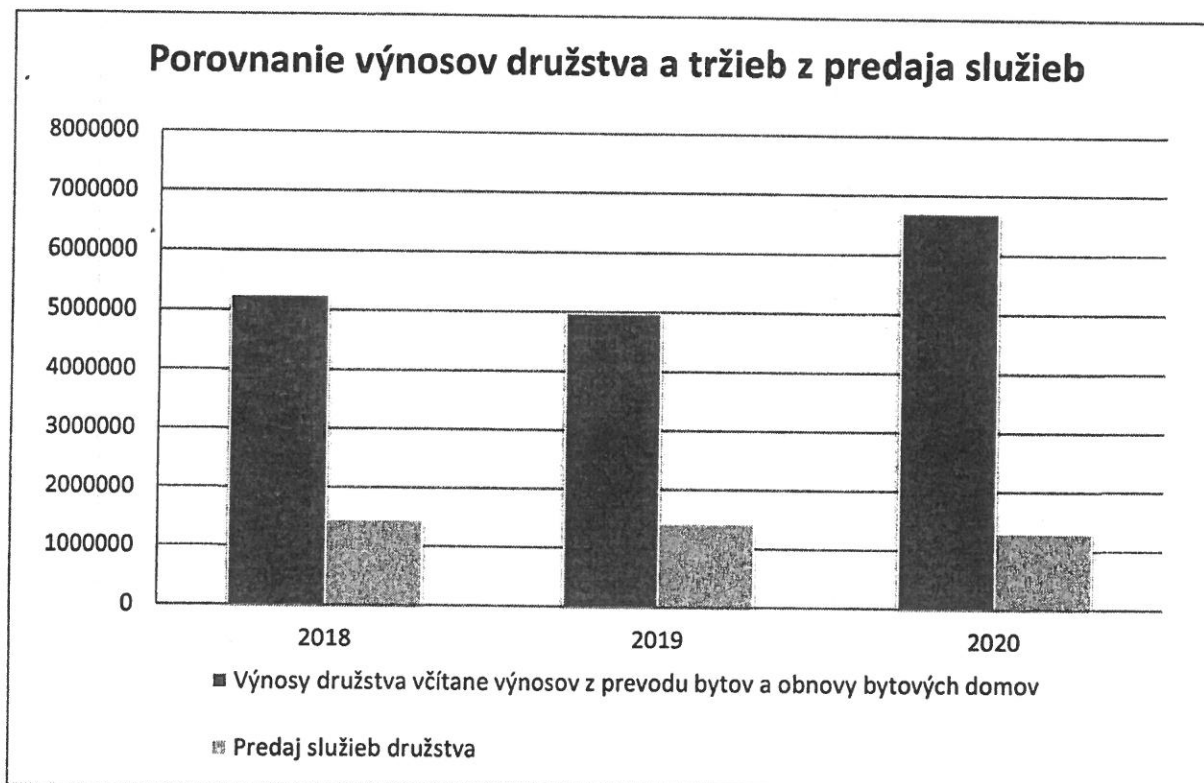
Názov strediska	Výnosy 2020	Náklady 2020	Hosp.výsl. 2020	Hosp.výsl. 2019	Hosp.výsl. 2018
Správa družstva	788 821,50	788 741,22	80,28	96,04	250,33
Údržba	788 457,16	788 171,82	285,34	2 025,29	1 559,53
Transformácia bytov	4 521 405,00	4 521 405,00	0,00	0,00	0,00
Stredisko prev. domov	599 472,81	599 472,81	0,00	0,00	0,00
Spolu	6 698 156,47	6 697 790,85	365,62	2 121,33	1 809,86

Družstvo v roku 2020 neúčtovalo o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, k 31.12.2020 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. Na pokles predaja služieb malo nepriaznivý dopad vyhlásenie núdzového stavu a z tohto titulu obmedzenie výkonu údržbárskych prác na bytových domoch v súvislosti so šírením nákazlivej ľudskej choroby COVID-19.

(v €)



Dosiahnuté výnosy a náklady v roku 2020, ako i výnosy a náklady vo dvoch bezprostredne predchádzajúcich účtovných obdobiach za účelom porovnania sú znázornené v nasledujúcich prehľadoch:

Výnosy

(v €)

Ukazovateľ	Výnosy 2020	Výnosy 2019	Výnosy 2018
Tržby z predaja služieb	1 297 851	1 403 629	1 429 930
Aktivácia vnútroorganizačných služieb	0	891	0
Tržby z predaja dlhodob. majetku a materiálu	4 530 598	2 650 002	2 866 969
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	49 293	57 550	48 306
Výnosové úroky	22	542	670
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	8 926	11 524	13 636
Vnútropodnikové výnosy	811 466	842 118	871 993
S p o l u	6 698 156	4 966 256	5 231 504

Náklady

(v €)

Ukazovateľ	Náklady 2020	Náklady 2019	Náklady 2018
Spotreba materiálu	110 045	120 580	172 933
Spotreba energie	12 514	12 035	11 085
Opravy a udržiavanie	3 582	15 343	12 939
Cestovné	240	716	1 007
Náklady spojené so zasadaním orgánov	3 096	3 288	3 208
Ostatné služby	58 450	97 038	90 455
Mzdové náklady	720 872	761 235	718 516
Odmeny funkcionárom	41 415	46 170	52 901
Zákonné sociálne zabezpečenie	257 969	272 262	261 440
Ostatné sociálne náklady	47 665	44 247	52 243
Dane a poplatky	32 470	24 141	24 487
Daň z príjmov PO a odložená daň	1 015	-228	-836
Predaný majetok /byty, materiál/	4 527 436	2 649 298	2 866 339
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	13 384	14 403	14 823
Manká a škody	4	0	7 497
Odpisy	14 989	15 764	19 764
Nákladové úroky	3 595	4 372	5 089
Ostatné finančné náklady	37 583	41 353	43 811
Vnútropodnikové náklady	811 466	842 118	871 993
S p o l u	6 697 790	4 964 135	5 229 694

Účtovná závierka

Účtovná závierka družstva za rok 2020 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 26. 3. 2021 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 2020 družstvo evidovalo v nasledovnom rozsahu :

(v €)

	stav aktív k 31. 12. 2020	stav aktív k 31. 12. 2019	stav aktív k 31. 12. 2018
majetok vo vlastníctve družstva	49 867 985*	45 868 908*	40 341 654*
spravovaný majetok	71 737 427	67 076 461	61 251 970

*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. 4/2020 zo dňa 17. 09. 2020 auditorská 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 03/2021.

Názor audítora :

„Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2020 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 „zákon o účtovníctve“).“

Rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2020 - prebytok po zdanení vo výške 365,62 eur 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 2020 dňa 22. 3. 2021 a v súlade so svojím uznesením č. 463/03/2021 a s poukazom na uznesenie ZD č. 3/2020 zo dňa 17.09.2020 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 2020

Zákazka	Výnosy	Náklady	Hosp.výsledok po zdanení	Návrh na rozdelenie HV po zdanení	v €
	1	2	3	4	5
100 - Správa	788 821,50	788 741,22	80,28	prideliť do nedeliteľného fondu správy	80,28
200 - Údržba	788 457,16	788 171,82	285,34	prideliť do nedeliteľného fondu správy	285,34
101 - Transformácia bytov	4 521 405,00	4 521 405,00	0,00		
600 - Str.prevádzky domov	599 472,81	599 472,81	0,00		
Spolu	6 698 156,47	6 697 790,85	365,62		365,62

Prideľovaním HV do nedeliteľného fondu sa vytvárajú zdroje na riešenie nepriaznivej situácie v hospodárení družstva v budúcich obdobiach napr. v prípade vyhlásenia núdzového stavu a následne ohrozenia existencie a funkčnosti družstva.

Plnenie hospodársko-finančného plánu za rok 2020

(v EUR)

Účet	Názov účtu	Plán rok 2020	Skutočnosť rok 2020	%
501	Spotreba materiálu	116 440,00	110 044,91	94,5
502	Spotreba energie	14 150,00	12 514,06	88,4
511	Opravy a udržiavanie	6 560,00	3 581,86	54,6
512	Cestovné	820,00	240,40	29,3
513	Náklady na reprezentáciu	3 300,00	3 095,64	93,8
518	Ostatné služby	81 370,00	58 449,81	71,8
521	Mzdové náklady	808 000,00	720 872,16	89,2
523	Odmeny členom orgánom spol.a druž.	46 200,00	41 415,00	89,6
524	Zákonné sociálne zabezpečenie	298 660,00	257 969,21	86,4
525	Ostatné sociálne zabezpečenie	11 030,00	9 846,60	89,3
527	Zákonné sociálne náklady	43 140,00	37 818,19	87,7
531	Daň z motorových vozidiel	1 700,00	1 477,46	86,9
532	Daň z nehnuteľností	29 610,00	29 039,70	98,1
538	Ostatné dane a poplatky	2 240,00	1 953,05	87,2
541	Zost.cena pred.dlhodob.NM a dlhod. HM	4 531 600,00	4 521 405,00	99,8
542	Predaný materiál	6 500,00	6 031,00	92,8
545	Ostatné pokuty, penále a úroky z omeš.	0,00	3,96	0,0
548	Ostatné náklady na hosp.činnosť	15 550,00	13 383,93	86,1
551	Odpisy dlhodob.NM a dlhodobého HM	15 610,00	14 989,07	96,0
562	Úroky	3 680,00	3 594,40	97,7
568	Ostatné finančné náklady	39 920,00	37 583,19	94,1
591	Splatná daň z príjmov z bežnej činnosti	1 000,00	668,60	66,9
592	Odložená daň z príjmov z bež.činnosti	0,00	346,89	0,0
599	Vnútropodnikové náklady	855 310,00	811 466,76	94,9
	NÁKLADY	6 932 390,00	6 697 790,85	96,6
602	Tržby z predaja služieb	1 448 690,00	1 297 851,13	89,6
641	Tržby z predaja dlhodob.NM a dlhod.HM	4 531 600,00	4 521 405,00	99,8
642	Tržby z predaja materiálu	10 000,00	9 192,53	91,9
645	Ostatné pokuty,penále a úroky z omešk.	3 200,00	3 529,81	110,3
648	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	71 190,00	45 763,44	64,3
662	Úroky	1 000,00	21,58	2,2
668	Ostatné finančné výnosy	11 400,00	8 926,22	78,3
699	Vnútropodnikové výnosy	855 310,00	811 466,76	94,9
	VÝNOSY	6 932 390,00	6 698 156,47	96,6