

Výročná správa družstva za rok 2020

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

Zhromaždenie delegátov schválilo v decembri 2020 rozšírenie činnosti družstva o sprostredkovateľskú činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby, ktorá bola zapísaná do Obchodného registra SR vo februári 2021.

Zoznam členov orgánov družstva

1. Štatutárny orgán : predstavenstvo

Ing. Miroslav Skácel, PhD – predseda predstavenstva
JUDr. Mária Lőrinczová – podpredseda predstavenstva
Ing. Maroš Čulák – člen
JUDr. Vladislav Geletka – člen
Bc. Iveta Holáková - člen
Ľudmila Jalčáková – člen
Bc. Miroslav Nagy – člen

Prokúra : Ing. Maroš Čulák – riaditeľ-prokurista

2. Dozorný orgán: kontrolná komisia do 15. 9. 2020
Doc. RNDr. Peter Javorský, DrSc – predseda komisie
Dušan Semjan - podpredseda komisie
Jozef Ferenc – člen

kontrolná komisia od 16. 9. 2020
Dušan Semjan - predseda komisie
Jozef Ferenc - podpredseda
Doc. RNDr. Peter Javorský, DrSc. - člen

K ďalšej zmene zloženia kontrolnej komisie došlo až v roku 2021.

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. Poslednou zmenou zapísanou v Obchodnom registri SR je odo dňa 23.7.2010 zmena názvu na Správcovské bytové družstvo IV Košice.

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 31.12.2020 Správcovské bytové družstvo IV Košice spravovalo 5 146 bytov, z toho 5 021 bytov vo vlastníctve a 125 družstevných bytov a garážový dom so 116 garážami.

Družstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov písomné hlasovania a ďalšie materiály potrebné ku konaniu schôdzí, dobrovoľných dražieb, žiadostí o úver zo ŠFRB, komerčných úverov, prefinancovaní existujúcich úverov a pod. 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 hardvérového a softvérového vybavenia obstaraním nového virtuálneho servera SAP SQL Anywhere 17 vrátane softvéru Windows server 2016. Pre našich zamestnancov sme zakúpili celkovo 6 notebookov s príslušenstvom, čím sme im v čase prísnych obmedzení v súvislosti so šírením koronavírusu umožnili pracovať z domu. Na všetkých počítačoch sa vymenili pôvodné HD disky za SS disky, ktoré sú výkonnejšie a výrazne urýchľujú prácu.

V roku 2020 sa realizovala plánovaná inštalácia klimatizačných zariadení na poschodí našej administratívnej budovy. Ďalšie investovanie bolo do nového pitného automatu, výmeny okna na Mlynárskej ulici a opravy schodov pri bočnom vstupe do našich prenajímaných priestorov na Levočskej ulici.

Na výšku minuloročných nákladov má výrazný vplyv vytvorená rezerva na opravu strechy našej administratívnej budovy na Levočskej ulici vo výške 26 753 €. Dôsledky krupobitia v roku 2019 sa prejavili po výdatnom snežení začiatkom roka 2021 zatečením našich kancelárií. Vedenie družstva sa rozhodlo situáciu ihneď riešiť kompletnou opravou strechy vrátane jej zateplenia. Poist'ovňa Allianz-SP nám priznala náhradu poistnej udalosti vo výške 13 897 €, ktorá je taktiež súčasťou našich výnosov roku 2020.

V priebehu roka 2020 sme získali do správy jeden bytový dom v Starom Meste Drevný trh č. 5 a intenzívne sme rokovali so zástupcami vlastníkov ďalších bytových domov.

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.

Celosvetová pandémia COVID-19 na jar roku 2020 a neskôr jej 2. vlna na prelome rokov 2020/2021 výrazne ovplyvnila aj naše podnikanie. Napriek možným nižším tržbám oproti minulým obdobiam bude Správcovské bytové družstvo IV Košice pokračovať vo svojom predmete činnosti a aj v roku 2021 plánuje dosiahnuť kladný hospodársky výsledok.

Prioritnou úlohou zostáva správa bytových domov, získavanie nových bytových domov do správy a prenájom našich nebytových priestorov. Po uvoľnení opatrení spojených s pandémiou nevynecháme ani inžiniersku činnosť, t.j. významnú obnovu bytových domov, naďalej budeme investovať aj do údržby a opráv vlastného majetku a zameriame sa tiež na nové obchodné aktivity s cieľom do budúcnosti zabezpečiť adekvátne výnosy pre bezproblémový chod družstva.

3. ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA DRUŽSTVA A ZAMESTNANOSŤ

Stav a štruktúru pracovníkov k 31.12.2020 a 31.12.2019 vyjadruje nasledovná tabuľka :

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

Jedna pracovníčka je na materskej dovolenke, čiže aktívnych máme iba 20 zamestnancov. Na stredisku Hromadné garáže sú zamestnaní dvaja pracovníci na skrátenej pracovnej úvazok, ale ich mzda vrátane odvodov nie je nákladom družstva, pretože je zahrnutá do ročného vyúčtovania nákladov užívateľom garáží.

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., MILK AGRO, a.s., Burčák s.r.o., IZOLÁCIE s.r.o., Veterinárna ambulancia Pilecká Darina, KoBe Košice s.r.o., Izolcentrum, Sásfai Tibor, Sásfai Viktor a ďalší.

Do skupiny významných dodávateľov materiálu, energií a služieb patria spoločnosti: Certa K, s.r.o., Tepelné hospodárstvo s.r.o., Tepláreň Košice a.s., Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Východoslovenská energetika, a.s., ANASOFT ART spol. s r.o., W.I.S., s.r.o., Slovak Telekom a.s., Slovenská pošta a.s. a ďalší.

O výbere dodávateľov komplexnej obnovy bytových domov rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovaním na schôdzach, písomným hlasovaním alebo rozhodnutie delegujú na členov zvolenej výberovej komisie.

5. INÉ DÔLEŽITÉ INFORMÁCIE

Správcovské bytové družstvo nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Správcovské bytové družstvo IV Košice 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 31.12.2020 dosiahol výšku 27 651 599 € a skladá sa z nasledovných položiek (v €):

– Neobežný majetok	1 203 687
– Obežný majetok	26 432 409
– Časové rozlíšenie	15 503

NEOBEŽNÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (v €)

Ukazovateľ	Počiatkový stav	Prírastok	Úbytok	Konečný stav
Obstarávacia cena				
Softvér	42 578	3 531	0	46 109
Pozemky	2 305	0	0	2 305
Stavby	1 728 883	0	145 170	1 583 713
Samost.hnut.veci a súbory	196 652	12 088	18 273	190 467
Celkom	1 970 418	15 619	163 443	1 822 594
Oprávky k softvéru	42 072	580	0	42 652
Oprávky k stavbám	394 066	15 516	0	409 582
Oprávky k samost.hnut.vec.a súb.	183 007	1 939	18 273	166 673
Oprávky celkom	635 721	18 035	18 273	618 907
Zostatková účtovná hodnota	1 334 697	-2 416	145 170	1 203 687

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 31.12.2020
Pokladnica	14 712
Ceniny	2 484
Peniaze spolu	17 196
Bežné bankové účty	6 499 269
Celkom finančný majetok	6 516 465

6.2 Štruktúra kapitálu

Kapitál družstva k 31.12.2020 vo výške 27 651 599 € 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	1 146 910 €
- Záväzky	26 476 021 €
- Časové rozlíšenie	28 668 €

Vlastné imanie (v €)

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	1 092 496	61 841	94 583	0	1 059 754
Nedeliteľný fond	29 875	0	0	0	29 875
Výsledok hospodárenia bežného účt. obdobia	45 563	16 809	45 563	0	16 809

Činnosť družstva je riadená tak, aby boli rešpektované zákony na ochranu životného prostredia a to najmä Zákon č. 79/2015 Z.z. Zákon o odpadoch spolu s Vyhláškou MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov. Ďalej je to 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 2020 v celkovej výške 16 808,54 € nasledovne:

	v €
Čistý zisk	16 808,54
prídel do sociálneho fondu	1 808,54
prídel do mimoriadneho fondu opráv družstva	15 000,00

Stav majetku a záväzkov ku koncu roka 2020 v porovnaní s koncom roka 2019 vyjadruje nasledovná tabuľka (v €):

Položka	31.12.2020	31.12.2019	Rozdiel 2020-2019	2020/2019 v %
MAJETOK SPOLU	27 651 599	30 231 603	-2 580 004	91,47
Neobežný majetok	1 203 687	1 351 273	-147 586	89,08
Dlhodobý nehmotný majetok	3 457	506	2 951	683,20
Dlhodobý hmotný majetok	1 200 230	1 350 767	-150 537	88,86
Obežný majetok	26 432 409	28 879 613	-2 447 204	91,53
Zásoby	25 883	19 803	6 080	130,70
Dlhodobé pohľadávky	13 501 174	16 115 338	-2 614 164	83,78
Krátkodobé pohľadávky	6 388 887	6 268 437	120 450	101,92
Finančné účty	6 516 465	6 476 035	40 430	100,62
Časové rozlíšenie	15 503	717	14 786	2162,20
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	27 651 599	30 231 603	-2 580 004	91,47
Vlastné imanie	1 146 910	1 208 041	-61 131	94,94
Základné imanie	40 107	40 107	0	100,00
Kapitálové fondy	1 059 754	1 092 496	-32 742	97,00
Fondy zo zisku	29 875	29 875	0	100,00
Výsledok hosp.min.rokov/depozit Slov.pošta	365	0	365	x
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	16 809	45 563	-28 754	36,89
Záväzky	26 476 021	28 994 922	-2 518 901	91,31
Krátkodobé rezervy	56 378	10 391	45 987	542,57
Dlhodobé záväzky	4 688 650	4 702 292	-13 642	99,71
Dlhodobé rezervy	130 625	182 119	-51 494	71,73
Krátkodobé záväzky	6 487 571	6 353 884	133 687	102,10
Dlhodobé bankové úvery (bytové domy)	13 593 330	16 233 644	-2 640 314	83,74
Krátkodobé bankové úvery (bytové domy)	1 519 467	1 512 592	6 875	100,45
Časové rozlíšenie	28 668	28 640	28	100,10

Súčasťou účtovnej závierky je aj výkaz ziskov a strát. Výnosy a náklady dosiahnuté v roku 2020 a ich porovnanie oproti roku 2019 sú uvedené v tabuľke (v €):

Text	31.12.2020	31.12.2019	Rozdiel 2020-2019	2020/2019 v %
Tržby z predaja služieb	798 757	731 512	67 245	109,19
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	0	420	-420	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	63 871	135 911	-72 040	46,99
Spotreba materiálu , energie a ostatných neskladovateľných dodávok	157 187	123 086	34 101	127,71
Služby	125 943	138 020	-12 077	91,25
Osobné náklady	481 171	488 976	-7 805	98,40
Dane a poplatky	26 526	27 313	-787	97,12
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	18 035	17 195	840	104,89
Zostat.cena predaného dlhod.majetku a predaného mater.	0	0	0	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	21 597	14 215	7 382	151,93
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	32 169	59 038	-26 869	54,49
Ostatné výnosové úroky	0	0	0	-
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	603	1 070	-467	56,36
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-603	-1 070	467	56,36
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	31 566	57 968	-26 402	54,45
Daň z príjmov spolu, z toho	14 757	12 405	2 352	118,96
Daň z príjmov splatná	15 245	10 158	5 087	-
Daň z príjmov odložená	-488	2 247	-2 735	-21,72
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	16 809	45 563	-28 754	36,89



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

