

Dodatok správy audítora

o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou

v zmysle zákona 540/2007 Z .z. § 23 odsek 5

I./ Overila som účtovnú závierku

Okresného stavebného bytového družstva Senica , IČO : 00 223 093
k 31.decembru 2013 ku ktorej som dňa 20.5.2014 vydala správu audítora
z nasledovným názorom

Názor

Podľa môjho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Okresného stavebného družstva Senica, Štefánikova 718, 905 01 Senica, IČO : 00 223 093 **k 31.12.2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve**

II. Overila som súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou.

Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán družstva. Mojou úlohou je overiť súlad výročnej správy s účtovnou závierkou a na základe toho vydať dodatok správy audítora o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou

Overenie som vykonala s Medzinárodnými auditorskými štandardami. Tieto štandardy požadujú, aby auditor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou.

Informácie uvedené vo výročnej správe na stranách 1 – 7 som posúdila s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31.decembru 2013. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh som neoverovala. Som presvedčená, že vykonané overovanie poskytuje dostatočný a vhodný základ pre môj názor..

Podľa môjho názoru uvedené účtovné informácie vo výročnej správe
Okresného stavebného bytového družstva Senica
sú v súlade s účtovnou závierkou k 31.decembru 2013

Audítor : GEOAUS, s.r.o.

Licencia UDVA č. 358

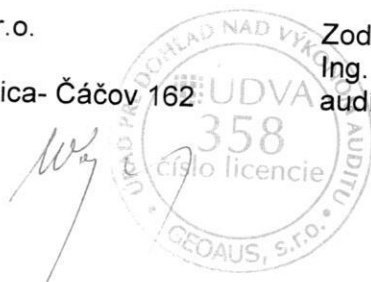
so sídlom: 905 01 Senica- Čáčov 162

Zodpovedný audítor :

Ing. Emília Wágnerová,

audítor, Licencie SKAUč. 662

V Senici 29.05.2014



A handwritten signature in black ink, likely belonging to Ing. Emília Wágnerová.

OSBD

SENICA

Okresné stavebné bytové družstvo Senica
Štefánikova 718
905 01 Senica

VÝROČNÁ SPRÁVA

ZA ROK 2013

CHARAKTERISTIKA DRUŽSTVA

Obchodné meno: **Okresné stavebné bytové družstvo Senica**

sídlo: Štefánikova 718, 905 01 Senica

IČO: 00223093

DIČ/IČ DPH: 2021063660 / SK2021063660

zapísané v obchodnom registri: Obchodný register Okresného súdu Trnava,
oddiel Dr, vložka 21/T
deň zápisu: 10.02.1962

Hlavné predmety činnosti:

- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- údržba bytového alebo nebytového fondu v rozsahu zámočníctvo, vodoinštalatérstvo, kúrenárstvo
- výroba a dodávka tepla a teplej vody
- montáž meradiel - vodomeroch na studenú a teplú vodu
- oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených elektrických a plynových zariadení
- ďalšie činnosti v zmysle výpisu z obchodného registra

Prevádzky družstva:

- Správa OSBD Senica, Štefánikova 718, Senica
- Stredisko údržby Senica, Štefánikova 718, Senica
- Stredisko údržby Myjava, Hurbanova 664, Myjava
- Stredisko údržby Skalica, Pod hájkom 2047, Skalica
- Stredisko údržby Holíč, Školská 3031, Holíč
- Stredisko údržby Brezová, Dr. Š. Osuského 527, Brezová pod Bradlom

VÝVOJ A STAV DRUŽSTVA

OSBD Senica spravovalo k 31.12.2013 celkom bytov a garáží:

- 10221 bytov, z toho 732 bytov vo vlastníctve OSBD Senica,
- 277 garáží, z toho 10 garáží vo vlastníctve OSBD Senica,

Počet spravovaných bytov a garáží sa počas roka 2013 zvýšil o 97 bytov a 16 garáží z dôvodu uzatvorenia zmlúv o výkone správy s bytovými domami Clementisa 1038 – Skalica, D. Jurkoviča 427 – Brezová pod Bradlom, Záhumenice 1465 - Gbely, Hlboké 374, Hlboké 382 a Hlboké 387.

Počas roka 2013 previedlo OSBD Senica do osobného vlastníctva celkom 61 bytov.

OSBD Senica k 31.12.2013 previedlo do osobného vlastníctva 92,4 % bývalých družstevných bytov.

Zmeny a stav majetku, vlastného imania a záväzkov

		k 31.12.2012	k 31.12.2013	Zmena
Majetok netto:		43 240 163 €	47 885 723 €	4 645 560 €
z toho:	neobežný majetok	6 687 827 €	6 215 562 €	-472 265 €
	z toho:			
	dlhodobý nehmotný majetok	19 350 €	13 306 €	-6 044 €
	dlhodobý hmotný majetok	6 583 423 €	6 116 634 €	-466 789 €
	dlhodobý finančný majetok	85 054 €	85 622 €	568 €
	obežný majetok	36 545 187 €	41 660 676 €	5 115 489 €
	z toho:			
	zásoby	64 519 €	48 544 €	-15 975 €
	dlhodobé pohľadávky	15 856 571 €	20 011 336 €	4 154 765 €
	krátkodobé pohľadávky	11 458 646 €	11 380 482 €	-78 164 €
	finančné účty	9 165 451 €	10 220 314 €	1 054 863 €
	časové rozlíšenie	7 149 €	9 485 €	2 336 €

		k 31.12.2012	k 31.12.2013	Zmena
Vlastné imanie a záväzky		43 240 163 €	47 885 723 €	4 645 560 €
z toho:	vlastné imanie	6 178 561 €	5 842 537 €	-336 024 €
	z toho: základné imanie	146 692 €	146 410 €	-282 €
	kapitálové fondy	6 034 903 €	5 692 174 €	-342 729 €
	fondy zo zisku	38 964 €	39 195 €	231 €
	výsledok hospodárenia minulých rokov	-44 311 €	-42 229 €	2 082 €
	výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	2 313 €	6 987 €	4 674 €
	záväzky	36 932 745 €	41 915 882 €	4 983 137 €
	z toho: rezervy	44 878 €	61 909 €	17 031 €
	dlhodobé záväzky	5 452 769 €	6 211 941 €	759 172 €
	krátkodobé záväzky	13 496 250 €	13 505 059 €	8 809 €
	bankové úvery	17 938 848 €	22 136 973 €	4 198 125 €
	časové rozlíšenie	128 857 €	127 304 €	-1 553 €

OSBD Senica počas roka 2013 odpredalo do osobného vlastníctva byty v celkovej hodnote 435.646 €, čo malo najväčší vplyv na zmenu hodnoty dlhodobého majetku.

Dlhodobý majetok bol za rok 2013 obstaraný v celkovej hodnote 9.751 € a zaradený do používania v celkovej hodnote 8.112 €.

V roku 2013 boli zaradené do používania formou technického zhodnotenia budov nový zdroj vykurovania na Stredisku údržby Senica (4.613 €) a rekonštrukcia rozvodov tepla na Stredisku údržby Holíč (3.309 €). Zaradený do používania bol ostatný dlhodobý hmotný majetok v hodnote 190 €.

Vyradený dlhodobý majetok za rok 2013 (okrem bytov a garáží) bol v celkovej hodnote 47.130 €.

Dlhodobý finančný majetok predstavuje majetkovú účasť v spoločnostiach KABSEN, s. r. o., Senica a Holkatel, spol. s r. o., Holíč. OSBD Senica vlastní v každej tejto spoločnosti 50 %-ný podiel na základnom imaní. Hlavným predmetom činnosti týchto spoločností je prevádzkovanie televíznych káblových rozvodov. Zmena v hodnote počas roka 2013 vyplýva z precenenia podielov v týchto spoločnostiach metódou vlastného imania.

OSBD Senica má vytvorenú k 31.12.2013 rezervu na odchodné a opravné položky k zásobám.

Najväčšiu časť z krátkodobých pohľadávok tvoria pohľadávky za nerozúčtované služby bytových domov za rok 2013 vo výške 9.072.099 €, pohľadávky voči dodávateľom (preplatky z vyúčtovacích faktúr) vo výške 372.708 € a z dlhodobých pohľadávok sú to pohľadávky voči bytovým domom z titulu nesplatených bankových úverov na rekonštrukciu bytových domov.

Počas roka 2013 OSBD Senica, ako správca bytových domov, aj naďalej riešilo vymáhanie neuhradených pohľadávok evidovaných voči Bytovému podniku Brezová, spol. s r. o., Brezová, prostredníctvom exekútora. Tieto pohľadávky predstavujú preplatky z vyúčtovacích faktúr za dodávku tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody za vlastníkov bytových domov v meste Brezová pod Bradlom za rok 2008, spolu s vyúčtovanými úrokmi z omeškania. Bytový podnik Brezová, spol. s r. o., bol povinný uhradiť tieto pohľadávky do 31.01.2012, v zmysle právoplatného rozhodnutia súdu. Počas roka 2013 prichádzali zo strany exekútora viaceré úhrady, ktoré však boli v zanedbateľnej výške. Výška istiny pohľadávok sa znížila z 85.719 € k 01.01.2013 na 85.503 € k 31.12.2013. Vývoj situácie v roku 2014 je uvedený v časti „Udalosti osobitného významu po skončení účtovného roka“.

Ročné vyúčtovanie za bytové domy v správe za rok 2013 bolo zúčtované do účtovného roka 2014.

OSBD Senica má k 31.12.2013 vytvorené opravné položky k pohľadávkam, ktoré sú po splatnosti viac ako jeden rok, a to vo výške 7.583 €.

Najväčšími položkami v rámci stavu finančných účtov k 31.12.2013 finančné prostriedky bytových domov v správe na bankových účtoch v celkovej čiastke 9.749.211 €.

Zapísané základné imanie OSBD Senica k 31.12.2013 z celkovej výšky základného imania OSBD Senica bolo vo výške 134.626 € a zodpovedá platným Stanovám OSBD Senica, ktoré boli schválené Zhromaždením delegátov OSBD Senica v máji 2010.

Zmena stavu kapitálových fondov za rok 2013 súvisela najmä s vyradením odpredaných bytov do osobného vlastníctva.

Zmena fondov zo zisku súvisí so zúčtovaním prídeltu do nedeliteľného fondu z prerozdelenia hospodárskeho výsledku za rok 2012 v súlade s rozhodnutím Zhromaždenia delegátov OSBD Senica v máji 2013.

Zmena vo výške 2.082 € vo výsledku hospodárenia minulých rokov súvisí so zúčtovaním z prerozdelenia hospodárskeho výsledku za rok 2012 v súlade s rozhodnutím Zhromaždenia delegátov OSBD Senica v máji 2013.

Dlhodobé záväzky predstavujú najmä fondy prevádzky, údržby a opráv a účelové fondy bytových domov v správe OSBD Senica.

V rámci dlhodobých záväzkov je sociálny fond k 31.12.2013 vo výške 1.348 €.

Zvýšenie dlhodobých záväzkov v roku 2013 súvisí najmä so zvýšením stavov fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov (s tvorbou na základe predpisu), ktoré sa zvýšili za rok 2013 o 853.640 €.

Stav bankových úverov je ovplyvnený najmä čerpaním nových bankových úverov bytovými domami v správe OSBD Senica na rekonštrukciu bytových domov, najmä na zateplovanie. Z celkového stavu bankových úverov predstavujú tieto úvery k 31.12.2013 celkom 21.472.575 € a počas roka 2013 sa stav týchto úverov zvýšil o 4.290.474 €. Stav bankových úverov čerpaných v minulosti OSBD Senica na výstavbu bytových domov predstavuje k 31.12.2013 celkom 664.398 €, pričom počas roka 2013 sa stav týchto úverov znížil o 92.349 €.

Náklady a výnosy

	za rok 2012	za rok 2013	Zmena
Náklady (vrátane splatnej a odloženej dane)	1 639 580 €	1 724 135 €	84 555 €
Výnosy	1 641 893 €	1 731 122 €	89 229 €
Hospodársky výsledok po zdanení	2 313 €	6 987 €	4 674 €

Údaje neobsahujú vnútropodnikové náklady a výnosy.

OSBD Senica dosiahlo za rok 2013 hospodársky výsledok po zdanení – zisk vo výške 6.986,80 €.

Najväčšími položkami v oblasti nákladov v roku 2013 boli:

▪ spotreba materiálu a energií	364.580 €
▪ služby, z toho:	159.494 €
○ opravy a udržiavanie	41.781 €
○ poštovné	11.852 €
○ dodávka tepla	16.276 €
▪ osobné náklady	1.104.199 €
▪ odpisy	46.937 €

Najväčšími položkami v oblasti výnosov v roku 2013 boli:

▪ tržby z poplatku za správu	691.296 €
▪ tržby za výkony údržby	532.342 €
▪ tržby za výkony kotolne Jablonica	63.117 €

OSBD Senica malo k 31.12.2013 vyrovnané všetky záväzky voči štátnemu rozpočtu, zdravotným poisťovniam a Sociálnej poisťovni v termíne splatnosti.

Vplyv na životné prostredie

Činnosť OSBD Senica nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Vplyv na zamestnanosť

Počas roka 2013 sa v OSBD Senica zvýšil počet zamestnancov celkovo o 1 zamestnanca, čo predstavuje nárast o 1,6 %.

Prehľad stavu zamestnancov OSBD Senica

Kategória	Stav zamestnancov k 31.12.2012	Stav zamestnancov k 31.12.2013	Rozdiel za rok 2013
THP	45	46	+1
R	18	18	0
Celkom	63	64	+1

Stav zamestnancov uvedený v tabuľke predstavuje fyzický stav. Prepočítaný stav zamestnancov, vrátane dohôd o vykonaní práce a o pracovnej činnosti (napr. dozorcovia výťahov), v roku 2013 predstavoval 71 zamestnancov, čo v porovnaní s rokom 2012 (70 zamestnancov) predstavuje nárast o 1 zamestnanca.

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

OSBD Senica obdržalo v mesiaci apríl 2014 ponuku na odkúpenie pohľadávky voči Bytovému podniku Brezová, spol. s r. o., za odmenu vo výške neuhradenej istiny pohľadávky, čo bolo prerokované so zástupcami vlastníkov dotknutých bytových domov v Brezovej pod Bradlom. Aktuálne prebiehajú rokovania vo veci doriešenia možnosti odkúpenia tejto pohľadávky.

PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI OSBD SENICA

Situácia OSBD Senica je stabilizovaná a nepredpokladá sa zásadná zmena v činnosti OSBD Senica.

Hlavným ťažiskom činnosti OSBD Senica v budúcnosti bude naďalej vykonávanie správy a údržby bytového a nebytového fondu, nájom, rekonštrukcia a modernizácia bytových domov.

NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku OSBD Senica po zdanení za rok 2013 – zisku vo výške 6.986,80 € bude predložený na rokovanie Zhromaždenia delegátov OSBD Senica, ktoré sa uskutoční dňa 28.05.2014, nasledovne:

Návrh na prerozdelenie a zúčtovanie hospodárskeho výsledku OSBD Senica po zdanení za rok 2013	
účel	suma
prídel do nedeliteľného fondu - 10 % v zmysle Obchodného zákonníka	698,68 €
neuhradená strata minulých rokov	6 288,12 €
Celkom	6 986,80 €

ORGANIZAČNÉ ZLOŽKY V ZAHRANIČÍ

OSBD Senica nemá organizačné zložky v zahraničí.

Okresné stavebné bytové družstvo Senica
Štefánikova 718, 905 01 SENICA
zapísaná v OR Okresného súdu Trnava
vložka č.: 21 / T
IČO: 223 093 DIČ: 2021063660
IČ DPH: SK2021063660

Senica, 28.05.2014

Ing. Alexander Janovič
predseda Predstavenstva OSBD Senica