

VÝROČNÁ SPRÁVA
SBD II. KOŠICE
ZA ROK 2013

Obsah:

strana

- **Úvodné slovo riaditeľa Stavebného bytového družstva II. Košice** 3
 - **Základné identifikačné údaje** 4
 - **Popis účtovnej jednotky** 4
 - **Orgány SBD II. Košice** 4
 - **Predmet podnikania** 5
 - **Priemerný počet pracovníkov družstva** 6
 - **Počet členov** 6
 - **Súvaha v plnom rozsahu k 31.12. 2013** 7
 - **Výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu k 31.12. 2013** 9
 - **Fondy a vlastné imanie SBD II. (v EUR)** 11
 - **Stav a vývoj účtovnej jednotky** 13
 - **Finančná a prevádzková analýza** 14
 - **Ďalšie nefinančné skutočnosti** 15
-

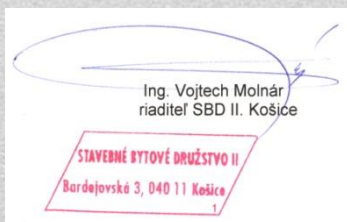
ÚVODNÉ SLOVO RIADITEĽA SBD II. KOŠICE, ING. VOJTECHA MOLNÁRA

Uplynulý rok v Slovenskej republike bol rokom pokračovania realizovania opatrení na konsolidáciu verejných financií, ktoré výrazným spôsobom ovplyvňujú našu činnosť a najmä nákladovosť. Zákonmi nedostatočne upravené podnikateľské prostredie pre výkon správy bytových domov, vytvárajúca sa konkurencia, nezvyšovanie ceny výkonu správy pri maximalizácii individuálnych požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov, výrazným spôsobom ovplyvňujú naše hospodárenie vo výnosovej časti, teda v oblasti príjmovej, a to spôsobom, že nedochádza k požadovanému nárastu zdrojov pre pokrytie potrebných výdavkov a nákladov. Z tohto dôvodu bolo potrebné v roku 2013 prijať viacero opatrení s cieľom zefektívnenia procesov v našej činnosti za účelom zvýšenia produktivity a rentability.

Družstvo sa v roku 2013 zapojilo do súťaže „Národná cena SR za kvalitu 2013“. Vyhlasovateľom súťaže a organizátorom súťaže bol Úrad pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo SR, ktorý zároveň predstavuje národného garanta infraštruktúry kvality, pričom ich cieľom je zabezpečiť efektívne, konkurencieschopné prostredie a podporiť ochranu spotrebiteľa. Vyrovnanie sa s tlakom konkurencie, sústavné zvyšovanie parametrov kvality a úsilie o čo najlepšie uspokojenie potrieb zákazníkov sa stali hlavným meradlom úspešného podnikania. V rámci tejto súťaže sme mali možnosť preveriť systém vlastného manažérstva implementáciou modelu kvality a výnimočné prístupy, ktoré sa využívajú v každodennej realite. Výsledkom bolo získanie Ocenenia za zapojenie sa do súťaže Národná cena SR za kvalitu za rok 2013, kategória A 2 – organizácie poskytujúce služby od 51 zamestnancov. Cieľom tejto aktivity bolo zmapovať stav a pripravenosť našej organizácie pre zavedenie manažérstva kvality s cieľom získania certifikátu ISO riadenia kvality v oblasti správy, údržby a opráv bytových domov.

S cieľom zabezpečenia finančného riadenia v uplynulom roku sme realizovali projekt zavádzania finančného controllingu. V súčasnosti ho máme zavedený a slúži pre manažérske a finančné riadenie.

Vo výročnej správe SBD II. Košice sa dozviete, že hospodárenie družstva sa vyvíja pozitívne a nemá žiadne výkyvy. Stabilita družstva je tak jednou z istôt, ktorú môžu mať členovia SBD II. Košice.



ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

POPIS ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Obchodná firma: Stavebné bytové družstvo II. Košice
Sídlo: Bardejovská 3, 040 11 Košice
Právna forma: Družstvo
IČO: 171 204
DIČ: 2020486798
Zápis do obch.registra: 5.júla 1965

ORGÁNY SBD II. KOŠICE

Predstavenstvo

Predseda predstavenstva Ing. Marián Morvay
1. podpredseda predstavenstva Ing. Michal Bača
Podpredseda predstavenstva prof. RNDr. Beňadik Šmajda, CSc.
Členovia Ing. Vojtech Molnár
PhDr. Eva Smrigová, CSc.
Ing. Miroslav Chovanec
Ing. Helena Šimková
Viera Volavková
Ing. Roman Valenčák
Ing. Vladimír Bodnár
Miroslav Izvický

Kontrolná komisia

Predseda kontrolnej komisie Ing. Terézia Kušnírová
Podpredseda Ing. Jirí Buriánek
Členovia Alena Benková
PaedDr. Eva Hegedüsová
Štefan Truhan
Boris Čegiň
Ing. Jana Hoborová

PREDMET PODNIKANIA

- organizovanie, prípravy a realizácie výstavby, prevádzka bytových objektov s nebytovými priestormi a zabezpečovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu a nebytového priestoru pre členov družstva
- vykonávanie bytových, občianskych a inžinierskych stavieb/vrátane vybavenosti sídliskových celkov
- staviteľ - vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok pre uvedené stavby
- inžinierska činnosť v investičnej výstavbe
- údržba, opravy, rekonštrukcia, modernizácia nájomných bytových a nebytových priestorov
- prenájom bytových, nebytových priestorov a zariadení majetku družstva
- rozmnožovacie práce
- veľkoobchod a maloobchod
- oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení
- oprava a údržba, odborné prehliadky zdvíhacích zariadení v rozsahu výťahy
- montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov
- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok el. zariadení od 1000 V a bleskozvodov
- vodoinštalatérsstvo
- zámočníctvo
- maľovanie, lakovanie, sklenárske práce
- montáž prietokových meradiel
- vysielanie v káblových rozvodoch v SR
- čistiace a upratovacie služby
- správa bytového a nebytového fondu
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- vedenie účtovníctva

PRIEMERNÝ POČET PRACOVNÍKOV DRUŽSTVA

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	94	116
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	92	91
počet vedúcich zamestnancov	4	5

Družstvo v r. 2013 nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka družstva k 31.12.2013 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01.januára 2013 do 31. decembra 2013 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 5. 6. 2013.

POČET ČLENOV

V roku 2013 malo družstvo 10 193 členov.

SÚVAHA V PLNOM ROZSAHU K 31.12. 2013 (V EUR)

Aktíva	2012	2013
Softvér	0	0
Pozemky	17 182	14 396
Stavby	9 799 171	8 878 916
Samost. hnutelné veci a súbor hnut. vecí	805 788	708 048
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0
Posk. predd. na dlhod. hmotný majetok	0	0
Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	0	0
Materiál	85 471	64 055
Pohľ.voči spol., členom a združeniu dlhod	17 706	1 954
Odložená daňová pohľadávka	42 026	38 370
Pohľadávky z obchodného styku	712 838	774 989
Pohľ.voči spol., členom a združeniu krátk	49 111	16 468
Daňové pohľadávky	1 498	68
Iné pohľadávky	914	923
Peniaze /pokladňa, ceniny/	7 917	7 143
Účty v bankách	416 145	516 336
Náklady budúcich období	11 693	9 056
Príjmy budúcich období	13 143	18 338
Aktíva spolu	11 980 603	11 049 060

Pasíva	2012	2013
Základné imanie	755 627	744 943
Ostatné kapitálové fondy	8 368 610	7 654 698
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	238 979	236 817
Nerozdelený zisk minulých rokov	40 992	40 992
Hospodársky výsledok bežného obdobia	9 265	10 013
Krátkodobé rezervy	160 343	172 350
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	20 540	23 113
Záväzky zo sociálneho fondu	5 790	6 832
Záväzky z obchodného styku	490 046	468 749
Nevyfakturované dodávky	664	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	501	501
Záväzky voči zamestnancom	63 897	53 750
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	57 208	63 376
Daňové záväzky a dotácie	80 152	84 892
Ostatné záväzky	17 047	15 533
Bankové úvery dlhodobé	1 168 460	957 581
Bežné bankové úvery	151 351	142 333
Výdavky budúcich období	0	21 456
Výnosy budúcich období	0	0
Pasíva spolu	11 980 603	11 049 060

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT V PLNOM ROZSAHU K 31.12. 2013 (V EUR)

Náklady	2012	2013
Spotreba materiálu a energie a ost.nesklad.dod.	282 038	275 421
Služby /opravy a služby	208 107	233 439
Mzdové náklady	993 013	948 704
Odmeny členom orgánov družstva	111 652	115 074
Náklady na sociálne zabezpečenie	319 875	358 333
Sociálne náklady	63 048	64 715
Dane a poplatky	41 455	50 417
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	184 180	177 391
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu.	2 831	2 291
Tvorba rezerv na HČ a zaúčtovanie komplexných NBO	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-29 903	815
Ostatné náklady na hospodársku činnosť /aj úver/	204 008	97 968
Nákladové úroky	24 224	19 209
Kurzové straty	159	2
Ostatné náklady na finančnú činnosť	637	2 932
Daň z príjmov z bežnej činnosti - splatná	384	164
Daň z príjmov z bežnej činnosti - odložená	-8 323	3 656
Náklady spolu	2 397 385	2 350 531

Výnosy	2012	2013
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	2 188 574	1 982 104
Aktivácia	992	894
Tržby z predaja dlhod.majetku a materiálu	41 840	123 229
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	172 853	253 454
Výnosové úroky	2 024	863
Výnosy z dlhodob.cenných papier.	0	0
Kurzové zisky	27	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	340	0
Výnosy spolu	2 406 650	2 360 544

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2013 (V EUR)

	2012	2013
Základné imanie	755 627	744 943
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúci členovia	418	418
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	165 410	163 285
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnávací podiel /bez. ZČV/	-83 093	-91 652
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	40 992	40 992
Výsledok hospodárenia za obdobie	9 265	10 013
ČISTÉ OBCHODNÉ IMANIE	806 291	796 355
Ostatné kapitálové fondy	8 368 610	7 654 698
z toho :zdroje pre NP- občianska vybavenosť	389 638	389 638
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Podporný fond, fond stimulácie	238 572	236 409
VLASTNÉ IMANIE	9 764 604	9 038 593
Sociálny fond	5 790	6 832

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

1. znížovaniu základného imania o 10 973 EUR z dôvodu:

- vrátenia základného členského vkladu vlastníkom pri prevode bytov do osobného vlastníctva a zrušenia členstva v družstve vo výške 2 414 EUR
- doplatenia vyrovnacieho podielu za rok 2012 vo výške 8 559 EUR

2. zvýšeniu základného imania o 289 EUR z titulu zaplataenia nového základného členského vkladu.

Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194 EUR. Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania predstavuje 8,24 %.

Ako prírastok osobných kapitálových fondov vo výške 147 541 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 861 743 EUR je v dôsledku prevodov bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel zo zisku do fondu rozvoja a stimulácie vo výške 9 265 EUR a súčasne boli vyplatené finančné prostriedky na odmeny vo výške 5 795 EUR a na technický rozvoj nebytových priestorov na Cottbuskej ulici v Košiciach vo výške 5 632 EUR.

Povinný prídel do základného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch.

STAV A VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

SBD II. Košice v roku 2013 si udržalo svoj trhový podiel pri správe bytových domov. Oproti roku 2012 došlo k ukončeniu výkonu správy domu Muškátova 44-50 a prijali sme do správy dom na Ortváňovej ulici a zabezpečovali sme služby pre SVB DOMINO na Humenskej ulici.

Za uplynulý rok sme previedli členom družstva ďalších 139 bytov do vlastníctva.

V oblasti finančnej podpory za uplynulý rok 2013 sme po prvý krát v histórii pre členov družstva neposkytli z podporného fondu žiadne finančné prostriedky. Členovia nepožiadali o túto službu. V prípade, že o tento druh podpory v budúcnosti nebude záujem, bude potrebné prehodnotiť účelnosť tohto fondu, prípadne navrhnúť zmenu účelu použitia týchto prostriedkov.

Poskytovanie nárastu finančných služieb sme evidovali aj v uplynulom roku. Jednalo sa o investície do modernizácie a rekonštrukcie bytových domov spôsobom zatepľovania a modernizácie spoločných častí a spoločných zariadení domov. Tieto investičné projekty pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú financované prostredníctvom podávania žiadostí na financovanie zo zdrojov ŠFRB, prípadne z komerčných bankových domov. Celková príprava týchto investičných akcií vyžaduje dôslednú prípravu, časovú náročnosť na schvaľovací proces a celkovú inžiniersku činnosť. Čím lepšia a dôslednejšia je príprava projektu, tým kvalitnejšia je realizácia a spokojnosť vlastníkov na konci projektu.

V minulom roku družstvo uzatvorilo nové úvery pre 14 bytových domov vo výške 2 585 144,31 Eur. Realizované splátky úverov v bankách v roku 2013 boli vo výške 83 804,18 Eur. Hodnota nesplatených úverov k 31.12. 2013 predstavovala čiastku 11 829 079,82 Eur.

Okrem týchto úverov bytové domy využívali splátkové služby dodávateľov, jednalo sa o finančné prostriedky poskytnuté dodávateľmi pre jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s financovaním schválenej investičnej akcie. Výška nesplatených úverov poskytnutých dodávateľmi bola k 31. 12. 2013 vo výške 802 733,52 Eur.

FINANČNÁ A PREVÁDZKOVÁ ANALÝZA

V nasledujúcej tabuľke je prehľad vybraných finančných ukazovateľov v porovnaní s rokom 2012:

Ukazovateľ	rok 2012	rok 2013
Celková likvidita	1.88	2.07
Bežná likvidita firmy	1.76	1.97
Pohotovú likvidita	0.60	0.76
Doba obratu zásob	14.06	11.63
Doba obratu pohľadávok	128.64	144.28
Doba obratu záväzkov	116.71	124.74
Celková zadlženosť v %	18.50%	18.00%
Stupeň samofinancovania v %	81.50%	81.80%
Stupeň finančnej samostatnosti	4.41	4.54
Rentabilita majetku celkom - ROA v %	0.24%	0.23%
Rentabilita vlastného imania - ROE v %	0.09%	0.11%
Rentabilita vlož. kapitálu ROI v %	0.21%	0.30%
Rentabilita tržieb ROS	0.42%	0.51%

Celková a bežná likvidita sú na optimálnej úrovni, dosahujú veľmi dobré výsledky. Celková likvidita vzrástla oproti predchádzajúcemu roku o 10%, bežná likvidita o 12 % a pohotovú likvidita o 27%.

Doba obratu zásob klesla o 17%, doba obratu pohľadávok vzrástla o 12%, doba obratu záväzkov vzrástla o 7%.

Stupeň samofinancovania je na stabilnej úrovni, celková zadlženosť klesla o 3%, stupeň finančnej samostatnosti vzrástol o 3%.

Ukazovatele rentability sa vyvíjajú pozitívne, rentabilita vlastného imania ROE vzrástla o 17%, rentabilita vloženého kapitálu ROI vzrástla o 40%, rentabilita tržieb vzrástla o 19%.

OSTATNÉ NEFINANČNÉ INFORMÁCIE

Predpokladaný vývoj účtovnej jednotky

Vo vývoji SBD II. Košice sa nepredpokladá, že by došlo k zmene doterajšieho vývoja. Účtovná jednotka sa bude aj v budúcnosti zaoberať správou nehnuteľností ako majetku družstva, tak aj nehnuteľností prijatých do správy.

Aktivity v oblasti výskumu a vývoja

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja.

Aktivity v oblasti ochrany životného prostredia

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v oblasti životného prostredia.

Aktivity v zahraničí

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v zahraničí.

Riadna individuálna ročná účtovná závierka Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2013 je **neoddeliteľnou súčasťou** výročnej správy.

Dodatok správy audítora
o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou
v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. § 23 odsek 5

Členom družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice**

I. Overili sme účtovnú závierku družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice** k 31. decembru 2013, uvedenú vo výročnej správe družstva. K uvedenej účtovnej závierke sme dňa 17. marca 2014 vydali správu audítora v ktorej sme vyjadrili svoj názor v nasledujúcom znení:

Názor

*Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice**, k 31. Decembru 2013 a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve*


II. Overili sme taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán družstva. Našou zodpovednosťou je vydať na základe overenia názor o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou. Overenie sme vykonali v súlade s medzinárodnými audítorskými štandardami. Tieto štandardy požadujú, aby audítor 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 sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2013. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje primeraný podklad pre vyjadrenie názoru audítora.

Podľa nášho názoru sú účtovné informácie uvedené vo výročnej správe vo všetkých významných súvislostiach v súlade s účtovnou závierkou družstva k 31. decembru 2013.

Dňa 6. decembra 2014

TATRA-AUDIT s.r.o.
Licencia SKAU č. 60
Hroncova 2
040 01 Košice




Ing. Alena Zborovská
Licencia SKAU č.414
zodpovedný audítor