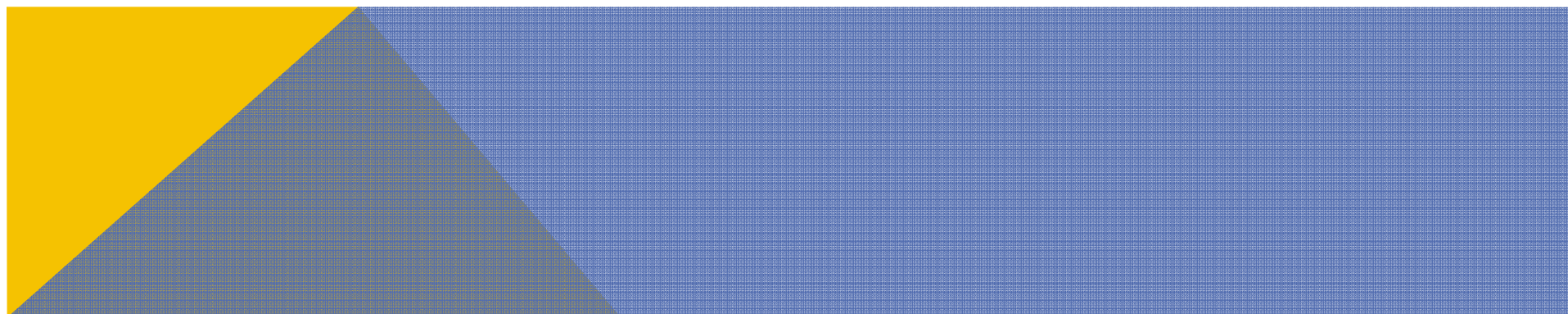


VÝROČNÁ SPRÁVA

Stavebného bytového družstva II. Košice
za rok 2014



Obsah:	strana
. Úvodné slovo	3
. Základné identifikačné údaje	4
• Popis účtovnej jednotky	4
• Orgány SBD II. Košice	4
• Predmet činnosti	5
• Priemerný počet zamestnancov	6
• Počet členov	6
. Účtovná závierka k 31.12. 2014	7
. Fondy a vlastné imanie k 31.12.2014 (EUR)	11
. Stav a vývoj účtovnej jednotky	13
. Finančná a prevádzková analýza	14
. Ostatné nefinančné informácie	15
. Ciele na rok 2015	16
. Dodatok správy auditora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou	17

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

Uplynulý rok 2014 bol pre SBD II. Košice rokom realizovania a dokončenia procesu súvisiaceho so zavedením strategického finančného controllingu. Tento systém slúži pre manažérske a finančné riadenie s cieľom zefektívniť hospodárenie a vnútorné procesy súvisiace s prehodnocovaním poskytovaných produktov a služieb. Nezvyšovanie ceny výkonu správy vzhľadom na konkurenčné prostredie výrazným spôsobom ovplyvnilo naše hospodárenie vo výnosovej časti, teda v oblasti tržieb a to spôsobom, že nedochádza k jej požadovanému nárastu na pokrytie všetkých potrebných nákladov a výdavkov. Z tohto dôvodu bolo potrebné v roku 2014 optimalizovať naše náklady prostredníctvom využitia finančného controllingu.

Rok 2014 bol pre nás rokom kladného hospodárskeho výsledku. Pri porovnaní s rokom predchádzajúcim musíme konštatovať mierny pokles tohto hospodárskeho výsledku. Pod tento minuloročný pokles hospodárskeho výsledku zásadným spôsobom prispelo nezvyšovanie ceny výkonu správy a zachovanie tejto cenovej úrovne z predchádzajúcich rokov, s akceptovaním dopadu každoročne stúpajúcich nákladov súvisiacich s našou činnosťou. Za minulý rok SBD II. Košice dosiahlo takú úroveň výnosov, ktorou si zachovalo stabilný trhový podiel.

Zefektívnenie spôsobu riadenia a optimalizácie procesu riadenia s prozákazníckym spôsobom orientácie je strategickým cieľom nášho SBD II. Košice do budúceho obdobia. Ide o ambiciózny projekt, ktorý súvisí s poskytovaním všetkých produktov a služieb a so zvýšením ich kvality. So zvýšením kvality produktov a služieb súvisí zvýšenie efektívnosti modelovania poskytovaných a nových produktov, ako aj skvalitňovanie starostlivosti o klientelu. Cieľom nášho SBD II. Košice bude aj sústredenie na rast hospodárskeho výsledku, čo znamená efektívne riešenie procesov pre náš ďalší pozitívny vývoj.

Vo výročnej správe SBD II. Košice sa dozvieme, že hospodárenie sa vyvíja pozitívne, pričom ekonomická a personálna stabilita je tak jednou z istôt, na ktorú sa môžu spoľahnúť členovia SBD II. Košice.

Ing. Vojtech Molnár
riadiťel SBD II. Košice

STAVERNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO II
Bardejovská 3, 040 11 Košice

ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Popis účtovnej jednotky

Obchodná spoločnosť:	Stavebné bytové družstvo II. Košice (ďalej len „ SBD 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. Jiří Buriánek
Členovia	Alena Benková PaedDr. Eva Hegedüsová Štefan Truhan Boris Čegiň Ing. Jana Hoborová

PREDMET ČINNOSTI

- 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 výťahu
- 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
- reklamné a marketingové služby

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	92	94
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	85	92
Počet členov výkonného manažmentu	4	4

POČET ČLENOV

V roku 2014 malo družstvo 9 560 členov.

Družstvo v r. 2014 nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka družstva k 31.12.2014 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01.januára 2014 do 31. decembra 2014 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 12. 6. 2014.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2014 (V EUR)

Aktíva	2014	2013
Softvér	6 670	0
Pozemky	13 189	14 396
Stavby	7 936 062	8 878 916
Samostatné hnutelné veci a súbor hnutelných vecí	603 422	708 048
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	2 666	0
Posk. predd. na dlhod. hmotný majetok	0	0
Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	0	0
Materiál	45 165	64 055
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu dlhodobé	0	1 954
Odložená daňová pohľadávka	42 909	38 370
Pohľadávky z obchodného styku	644 519	774 989
Pohl'.voči spol., členom a združeniu krátk	3 777	16 468
Daňové pohľadávky	0	68
Iné pohľadávky	122	923
Peniaze /pokladňa, ceniny/	1 176	7 143
Účty v bankách	674 445	516 336
Náklady budúcich období	3 919	9 056
Príjmy budúcich období	29 564	18 338
Aktíva spolu	10 007 605	11 049 060

Pasíva	2014	2013
Základné imanie	731 691	744 943
Ostatné kapitálové fondy	6 896 395	7 654 698
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	246 830	236 817
Nerozdelený zisk minulých rokov	40 992	40 992
Hospodársky výsledok bežného obdobia	7 764	10 013
Krátkodobé rezervy	174 034	172 350
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	24 128	23 113
Záväzky zo sociálneho fondu	5 878	6 832
Záväzky z obchodného styku	399 393	468 749
Nevyfakturované dodávky	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	501	501
Záväzky voči zamestnancom	41 356	53 750
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	59 834	63 376
Daňové záväzky a dotácie	81 767	84 892
Ostatné záväzky	22 577	15 533
Bankové úvery dlhodobé	773 342	957 581
Bežné bankové úvery	129 823	142 333
Výdavky budúcich období	20 169	21 456
Výnosy budúcich období	0	0
Pasíva spolu	10 007 605	11 049 060

Náklady	2014	2013
Spotreba materiálu a energie a ostatných neskladovateľných dodávok	294 200	275 421
Služby /opravy a služby	189 295	233 439
Mzdové náklady	907 900	948 704
Odmeny členom orgánov družstva	111 227	115 074
Náklady na sociálne zabezpečenie	354 421	358 333
Sociálne náklady	95 026	64 715
Dane a poplatky	46 611	50 417
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	178 184	177 391
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu.	349	2 291
Tvorba rezerv na HČ a zaúčtovanie komplexných NBO	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	11 008	815
Ostatné náklady na hospodársku činnosť /aj úver/	92 224	97 968
Nákladové úroky	16 466	19 209
Kurzové straty	0	2
Ostatné náklady na finančnú činnosť	713	2 932
Daň z príjmov z bežnej činnosti - splatná	4 280	164
Daň z príjmov z bežnej činnosti - odložená	-4 539	3 656
Náklady spolu	2 297 365	2 350 531

Výnosy	2014	2013
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	2 145 005	1 982 104
Aktivácia	49	894
Tržby z predaja dlhod.majetku a materiálu	349	123 229
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	158 619	253 454
Výnosové úroky	1 107	863
Výnosy z dlhodob.cenných papier.	0	0
Kurzové zisky	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosy spolu	2 305 129	2 360 544

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2014 (V EUR)

	2014	2013
Základné imanie	731 691	744 943
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúci členovia	333	418
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	157 879	163 285
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnací podiel /bez. ZČV/	-99 414	-91 652
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	40 992	40 992
Výsledok hospodárenia za obdobie	7 764	10 013
ČISTÉ OBCHODNÉ IMANIE	780 854	796 355
Ostatné kapitálové fondy	6 896 395	7 654 698
z toho :zdroje pre NP- občianska vybavenosť	389 638	389 638
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Podporný fond	234 077	234 077
Fond rozvoja a hmotnej stimulácie	12 346	2 332
VLASTNÉ IMANIE	8 274 803	9 038 594
Sociálny fond	5 878	6 832

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

1. znížení základného imania o 13 286 EUR z dôvodu:

- vrátenia základného členského vkladu členom pri prevode bytov do osobného vlastníctva a zrušenia členstva v družstve vo výške 5 525 EUR
- doplatenia vyrovnacieho podielu za rok 2013 vo výške 7 761 EUR

2. zvýšení základného imania o 34 EUR z titulu zaplata 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 8,84 %.

Ako prírastok osobných kapitálových fondov vo výške 124 406 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 882 709 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 hmotnej stimulácie vo výške 10 013 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 2014 si udržalo svoj trhový podiel pri správe bytových domov. Oproti roku 2013 došlo k ukončeniu výkonu správy domu Toryská 6, Jazmínova 4, Uherova 8 a prijali sme do správy dom na Mäsiarskej ulici č.41 a zabezpečovali sme služby pre SVB DOMINO na Humenskej ulici.

Za uplynulý rok sme previedli členom družstva ďalších 140 bytov do vlastníctva.

V oblasti finančnej podpory sme ani za uplynulý rok 2014 neposkytli pre členov družstva z podporného fondu žiadne finančné prostriedky, nakoľko 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 zateplovania 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 SBD II. Košice uzatvorilo nové úvery pre 8 prípadov vo výške 1 537 013 Eur. Realizované splátky úverov v bankách v roku 2014 boli vo výške 1 138 016 Eur. Hodnota nesplatených úverov k 31.12.2014 predstavovala čiastku 11 977 510 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. 2014 vo výške 643 307 Eur.

FINANČNÁ A PREVÁDZKOVÁ ANALÝZA

V nasledujúcej tabuľke je prehľad vybraných finančných ukazovateľov za rok 2014 v porovnaní s rokom 2013:

Ukazovateľ	rok 2014	rok 2013
Celková likvidita	2,33	2.07
Bežná likvidita firmy	2,26	1.97
Pohotovú likvidita	1,12	0.76
Doba obratu zásob	8	12
Doba obratu pohľadávok	109	144
Doba obratu záväzkov	102	125
Celková zadlženosť v %	17%	18%
Stupeň samofinancovania v %	83%	82%
Stupeň finančnej samostatnosti	4,83	4.54
Rentabilita z CASH FLOW	21%	26,1%
Rentabilita základného imania	1,07%	1,06%

Celková a bežná likvidita sú na optimálnej úrovni, dosahujú veľmi dobré výsledky. Celková likvidita vzrástla oproti predchádzajúcemu roku o 13%, bežná likvidita o 14 % a pohotovú likvidita o 46%.

Doba obratu zásob klesla o 35%, doba obratu pohľadávok klesla o 25%, doba obratu záväzkov klesla o 19%.

Stupeň samofinancovania je na stabilnej úrovni, celková zadlženosť klesla o 1%, stupeň finančnej samostatnosti vzrástol o 6%.

Ukazovatele rentability sú na podobnej úrovni, ako bola skutočnosť minulého roku.

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 vlastného majetku družstva, tak aj nehnuteľností cudzieho majetku 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 2014 so správou auditora je **neoddeliteľnou súčasťou** výročnej správy.

CIELE SBD II. KOŠICE NA ROK 2015

K hlavným prioritám SBD II. Košice na najbližšie roky patrí zefektívnenie spôsobu riadenia a optimalizácia procesov. Ďalej efektívne riadenie nákladov s ohľadom na prínosy.

SBD II. Košice pokladá za dôležité vytvárať si dlhodobé vzťahy s klientmi, skvalitňovať starostlivosť o klientelu a zlepšovať komunikáciu.

SBD II. Košice chce byť úspešnou, modernou a stabilnou družstevnou správcovskou spoločnosťou podľa možnosti s dominantným postavením na trhu v oblasti spravovania nehnuteľností a výkonu správy bytových domov, ktorá bude dlhodobo uspokojovať potreby a požiadavky svojich klientov, zamestnancov, obchodných partnerov a členov orgánov SBD II. Košice.

DODATOK SPRÁVY AUDITORA O OVERENÍ SÚLADU VÝROČNEJ SPRÁVY S ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU



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 2014, uvedenú vo výročnej správe družstva. K uvedenej účtovnej závierke sme dňa 25. marca 2015 vydali správu audítora, v ktorej sme vyjadrili svoj názor v nasledujúcom znení:

Názor

Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie družstva Stavebné bytové družstvo II. Košice, k 31. decembru 2014 a výsledku jeho hospodarenia 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 štandardmi. 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 2014. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neooverovali. 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 2014.

Dňa 30. marca 2015

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



Ing. Alena Zborovská
Licencia SKAU č. 414
zodpovedný audítor