

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 2014 ku ktorej som dňa 13.5.2015 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 31.12.2014 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 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.

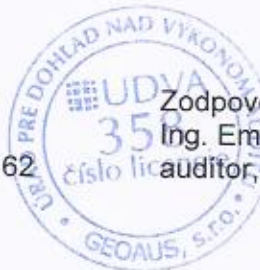
Informácie uvedené vo výročnej správe na stranách 1 – 7 som posúdila s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31.decembru 2014. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh som neoverovala. Som presvedčená, že vykonané overovanie poskytuje dostatočný a vhodný základ pre môj názor..

Podľa môjho názoru uvedené účtovné informácie vo výročnej správe Okresného stavebného bytového družstva Senica, Štefánikova 718, 905 01 Senica, IČO : 00 223 093 **sú v súlade s účtovnou závierkou k 31.decembru 2014**

Audítor : GEOAUS, s.r.o.
Licencia UDVA č. 358
so sídlom: 905 01 Senica- Čáčov 162

Zodpovedný audítor :
Ing. Emília Wágnerová,
audítorka, Licencie SKAUč. 662

V Senici 28.05.2015





SENICA

Okresné stavebné bytové družstvo Senica
Štefánikova 718
905 01 Senica

VÝROČNÁ SPRÁVA

ZA ROK 2014

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, vodoinštalatérsstvo, 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 31.12.2014 celkom bytov a garáží:

- 10152 bytov, z toho 658 bytov vo vlastníctve OSBD Senica,
- 277 garáží, z toho 10 garáží vo vlastníctve OSBD Senica,

Počet spravovaných bytov a garáží sa počas roka 2014 znížil o 69 bytov, z dôvodu skončenia výkonu správy bytového domu S. Jurkoviča 1207, Senica, na ktorom si vlastníci bytov vytvorili od 01.05.2014 spoločenstvo vlastníkov.

Počas roka 2014 previedlo OSBD Senica do osobného vlastníctva celkom 74 bytov.

OSBD Senica k 31.12.2014 previedlo do osobného vlastníctva 93,1 % bývalých družstevných bytov.

Zmeny a stav majetku, vlastného imania a záväzkov

		k 31.12.2013	k 31.12.2014	Zmena
Majetok netto:		47 885 723 €	51 703 220 €	3 817 497 €
z toho:	neobežný majetok	6 215 562 €	5 761 567 €	-453 995 €
	z toho:			
	dlhodobý nehmotný majetok	13 306 €	9 390 €	-3 916 €
	dlhodobý hmotný majetok	6 116 634 €	5 661 397 €	-455 237 €
	dlhodobý finančný majetok	85 622 €	90 780 €	5 158 €
	obežný majetok	41 660 676 €	45 931 624 €	4 270 948 €
	z toho:			
	zásoby	48 544 €	36 919 €	-11 625 €
	dlhodobé pohľadávky	20 011 336 €	23 483 749 €	3 472 413 €
	krátkodobé pohľadávky	11 380 482 €	10 920 882 €	-459 600 €
	krátkodobý finančný majetok	0 €	0 €	0 €
	finančné účty	10 220 314 €	11 490 074 €	1 269 760 €
	časové rozlíšenie	9 485 €	10 029 €	544 €

		k 31.12.2013	k 31.12.2014	Zmena
Vlastné imanie a záväzky		47 885 723 €	51 703 220 €	3 817 497 €
z toho:	vlastné imanie	5 842 537 €	5 444 897 €	-397 640 €
	z toho:			
	základné imanie	146 410 €	143 223 €	-3 187 €
	emisné ážio	0 €	0 €	0 €
	ostatné kapitálové fondy	4 999 937 €	4 597 579 €	-402 358 €
	zákonné rezervné fondy	648 275 €	648 973 €	698 €
	ostatné fondy zo zisku	36 937 €	36 937 €	0 €
	oceňovacie rozdiely z precenenia	46 220 €	51 378 €	5 158 €
	výsledok hospodárenia minulých rokov	-42 229 €	-35 941 €	6 288 €
	výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	6 987 €	2 748 €	-4 239 €
	záväzky	41 915 882 €	46 134 793 €	4 218 911 €
	z toho:			
	dlhodobé záväzky	6 211 941 €	6 674 338 €	462 397 €
	dlhodobé rezervy	0 €	0 €	0 €
	dlhodobé bankové úvery	20 626 107 €	24 033 035 €	3 406 928 €
	krátkodobé záväzky	13 505 059 €	13 587 758 €	82 699 €
	krátkodobé rezervy	61 909 €	73 765 €	11 856 €
	bežné bankové úvery	1 510 866 €	1 765 897 €	255 031 €
	krátkodobé finančné výpomoci	0 €	0 €	0 €
	časové rozlíšenie	127 304 €	123 530 €	-3 774 €

OSBD Senica počas roka 2014 odpredalo do osobného vlastníctva byty v celkovej hodnote 475.549 €, čo malo najväčší vplyv na zmenu hodnoty dlhodobého majetku.

Dlhodobý majetok bol za rok 2014 obstaraný v celkovej hodnote 61.167 € a zaradený do používania v celkovej hodnote 56.746 €.

V roku 2014 boli zaradené do používania formou technického zhodnotenia rekonštrukcia strechy na Stredisku údržby Senica (18.795 €), prestavba garáže na archív – registratúru na Správe OSBD Senica (3.923 €) a rozšírenie kamerového systému na Správe OSBD Senica (1.717 €). Zaradené do používania bolo nové motorové vozidlo VW Caddy na Stredisku údržby Skalica (11.983 €), software Team Viewer 9 Premium (998 €), spevnené plochy na Správe OSBD Senica (10.776 €) a na Stredisku údržby Senica (4.654) a oplatenie s posuvnou bránou na Správe OSBD Senica (3.900 €).

Vyradený dlhodobý majetok za rok 2014 (okrem bytov a garáží) bol v celkovej hodnote 1.566 €.

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 2014 vyplýva z precenenia podielov v týchto spoločnostiach metódou vlastného imania.

OSBD Senica má vytvorenú k 31.12.2014 rezervu na odchodné, nevyčerpané dovolenky a opravné položky k zásobám.

Najväčšiu časť z krátkodobých pohľadávok tvoria pohľadávky za nerozúčtované služby bytových domov za rok 2014 vo výške 8.310.779 €, pohľadávky voči dodávateľom (preplatky z vyúčtovacích faktúr) vo výške 378.151 € a z dlhodobých pohľadávok sú to pohľadávky voči bytovým domom z titulu nesplatených bankových úverov na rekonštrukciu bytových domov.

Počas roka 2014 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 2014 prichádzali zo strany exekútora viaceré úhrady, ktoré však boli v zanedbateľnej výške. Výška pohľadávok, bez príslušenstva, sa znížila z 85.503 € k 01.01.2014 na 85.150 € k 31.12.2014. Záujemca o odkúpenie uvedenej pohľadávky, ktorý prejavil svoj záujem v prvej polovici roka 2014, prestal počas rokovaní komunikovať v tejto veci a neprejavil ďalší záujem o odkúpenie pohľadávky.

Ročné vyúčtovanie za bytové domy v správe za rok 2014 bolo zúčtované do účtovného roka 2015.

OSBD Senica má k 31.12.2014 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 31.12.2014 sú finančné prostriedky bytových domov v správe na bankových účtoch v celkovej čiastke 10.878.494 €.

Zapísané základné imanie OSBD Senica k 31.12.2014 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 2014 súvisela najmä s vyradením odpredaných bytov do osobného vlastníctva.

Zmena zákonných rezervných fondov súvisí so zúčtovaním prídeltu do nedeliteľného fondu z prerozdelenia hospodárskeho výsledku za rok 2013 v súlade s rozhodnutím Zhromaždenia delegátov OSBD Senica v máji 2014.

Zmena vo výške 6.288 € vo výsledku hospodárenia minulých rokov súvisí so zúčtovaním z prerozdelenia hospodárskeho výsledku za rok 2013 v súlade s rozhodnutím Zhromaždenia delegátov OSBD Senica v máji 2014.

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 31.12.2014 vo výške 2.449 €.

Zvýšenie dlhodobých záväzkov o 462.397 € v roku 2014 súvisí najmä so zvýšením stavov fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov (s tvorbou na základe predpisu), ktoré sa zvýšili za rok 2014 o 338.327 €.

Stav bankových úverov je ovplyvnený najmä čerpaním nových bankových úverov bytovými domami v správe OSBD Senica na rekonštrukciu bytových domov, najmä na zatepl'ovanie. Z celkového stavu bankových úverov predstavujú tieto úvery k 31.12.2014 celkom 25.207.726 € a počas roka 2014 sa stav týchto úverov zvýšil o 3.735.151 €. Stav bankových úverov čerpaných v minulosti OSBD Senica na výstavbu bytových domov predstavuje k 31.12.2014 celkom 591.206 €, pričom počas roka 2014 sa stav týchto úverov znížil o 73.192 €.

Náklady a výnosy

	za rok 2013	za rok 2014	Zmena
Náklady (vrátane splatnej a odloženej dane)	1 724 135 €	1 606 085 €	-118 050 €
Výnosy	1 731 122 €	1 608 833 €	-122 289 €
Hospodársky výsledok po zdanení	6 987 €	2 748 €	-4 239 €

Údaje neobsahujú vnútropodnikové náklady a výnosy.

OSBD Senica dosiahlo za rok 2014 hospodársky výsledok po zdanení – zisk vo výške 2.747,83 €.

Najväčšími položkami v oblasti nákladov v roku 2014 boli:

▪ spotreba materiálu a energií	247.293 €
▪ služby, z toho:	147.538 €
○ opravy a udržiavanie	25.375 €
○ poštovné	12.977 €
○ dodávka tepla	14.684 €
▪ osobné náklady	1.108.357 €
▪ odpisy	44.772 €

Najväčšími položkami v oblasti výnosov v roku 2014 boli:

▪ tržby z poplatku za správu	701.590 €
▪ tržby za výkony údržby	429.160 €
▪ tržby za výkony kotolne Jablonica	56.379 €

OSBD Senica malo k 31.12.2014 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 2014 sa v OSBD Senica znížil počet zamestnancov celkovo o 1 zamestnanca, čo predstavuje pokles o 1,6 %.

Prehľad stavu zamestnancov OSBD Senica

Kategória	Stav zamestnancov k 31.12.2013	Stav zamestnancov k 31.12.2014	Rozdiel za rok 2013
THP	46	45	-1
R	18	18	0
Celkom	64	63	-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 2014 predstavoval 69 zamestnancov, čo v porovnaní s rokom 2013 (71 zamestnancov) predstavuje pokles o 2 zamestnancov.

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po skončení účtovného obdobia končiaceho dňa 31.12.2014, nenastali žiadne udalosti osobitného významu.

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 2014 – zisku vo výške 2.747,83 € bude predložený na rokovanie Zhromaždenia delegátov OSBD Senica, ktoré sa uskutoční dňa 28.05.2015, nasledovne:

Návrh na prerozdelenie a zúčtovanie hospodárskeho výsledku OSBD Senica po zdanení za rok 2014	
účel	suma
prídely do nedeliteľného fondu - 10 % v zmysle Obchodného zákonníka	274,78 €
neuhradená strata minulých rokov	2 473,05 €
Celkom	2 747,83 €

ORGANIZAČNÉ ZLOŽKY V ZAHRANIČÍ

OSBD Senica nemá organizačné zložky v zahraničí.

Senica, 28.05.2015

Ing. Alexander Janovič
predseda Predstavenstva OSBD Senica