



Stavebné bytové družstvo II. Košice
Bardejovská 3, 040 11 Košice

Poradové číslo: 2

PRE : Zhromaždenie delegátov Stavebného bytového družstva II. Košice,
konané dňa 10. 5. 2016

MATERIÁL :

VÝROČNÁ SPRÁVA
Stavebného bytového družstva II. Košice
za rok 2015

SPRACOVAL : Ing. Adriána Švidroňová
vedúci odboru ekonomiky a financií
Ing. Vojtech Molnár
riaditeľ SBD II. Košice

PREDKLADÁ : Predstavenstvo
Ing. Marián Morvay
Predseda Predstavenstva SBD II. Košice

Košice, máj 2016

Návrh uznesenia Zhromaždeniu delegátov SBD II. Košice

Zhromaždenie delegátov Stavebného bytového družstva II. Košice

SCHVAĽUJE:

Výročnú správu Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2015

PREDLOŽENIE VÝROČNEJ SPRÁVY STAVEBNÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA II. KOŠICE ZA ROK 2015

Predstavenstvo Stavebného bytového družstva II. Košice predkladá Zhromaždeniu delegátov na prerokovanie a schválenie výročnú správu Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2015. Výročná správa bola spracovaná v súlade so zákonom č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Výročnú správu upravuje §20 a §23, podľa ktorých je účtovná jednotka povinná zverejniť výročnú správu do registra účtovných závierok po jej schválení Zhromaždením delegátov.

Výročná správa obsahuje dodatok správy auditora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou v zmysle zákona č.540/2007 Z.z. §23 odsek 5.

VÝROČNÁ SPRÁVA

Stavebného bytového družstva II. Košice

za rok 2015

Obsah:	strana
. Úvodné slovo	4
. Základné identifikačné údaje	5
• Popis účtovnej jednotky	5
• Orgány SBD II. Košice	5
• Predmet činnosti	6
• Priemerný počet zamestnancov	7
• Počet členov	7
. Účtovná závierka k 31.12. 2015	8
. Fondy a vlastné imanie k 31.12.2015	12
. Stav a vývoj účtovnej jednotky	14
. Finančná a prevádzková analýza	15
. Ostatné nefinančné informácie	16
. Ciele na rok 2016	17
. Dodatok správy auditora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou	18

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

Je pre nás potešením, že po roku sa opäť môžeme s Vami podeliť o výsledky, ktoré sa nám v uplynulom roku podarilo dosiahnuť. Naša dlhodobá a strategická orientácia na vlastných zákazníkov, vlastníkov bytov a nebytových priestorov patrila medzi kľúčové faktory, ktoré ovplyvnili naše výsledky za minulý rok.

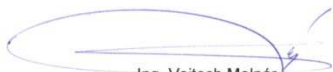
Ekonomické prostredie vo všeobecnosti už niekoľko rokov nepraje bytovým družstvám v postavení poskytovateľa výkonu správy bytových domov. Zákonom nedostatočne upravené konkurenčné prostredie v oblasti výkonu správy poznačené silným konkurenčným bojom znamená pre sektor správy bytových domov obrovskú výzvu, aby si bytové družstvá udržali priazeň zákazníkov, vlastníkov bytov a nebytových priestorov a svoju trhovú pozíciu. Nám sa to v uplynulom roku podarilo.

Rok 2015 možno hodnotiť ako náročný, ale súčasne úspešný. Stavebné bytové družstvo II. Košice naplnilo základný cieľ zabezpečiť poskytovanie výkonu správy bytových domov pri nezvyšovaní ceny správcovského poplatku s dosiahnutím kladného hospodárskeho výsledku.

Dosiahnuté výsledky roku 2015 potvrdili nastúpenú stratégiu rastu, ako aj celkové zlepšenie ekonomických ukazovateľov. Rok 2015 sa niesol aj v znamení zvyšovania efektivity jednotlivých procesov s cieľom dosiahnutia nižších nákladov.

Za kľúčové v roku 2015 považujeme prehodnotenie našich poskytovaných produktov na báze finančného controllingu pre zvýšenie ich výnosnosti a kvality.

Na záver by som sa poďakoval všetkým členom orgánov družstva a zamestnancom, ktorí zodpovedným prístupom a pracovným nasadením počas celého roka prispeli k dosiahnutiu spoločných cieľov a minuloročných výsledkov.



Ing. Vojtech Molnár
riadiť SBD II. Košice

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO II
Bardejovské 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 Ing. Roman Valenčák Ing. Vladimír Bodnár Miroslav Izvický Prof. Ing. Miroslav Dovica, CSc.

Kontrolná komisia

Predseda kontrolnej komisie	Ing. Jiří Buriánek
Podpredseda	Alena Benková
Členovia	Štefan Truhan Mgr. Anna Ižolová Jozef Kamenec MVDr. Marián Hutňan Ing. Alexandr Mačát

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	90	92
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	86	85
Počet členov výkonného manažmentu	5	4

POČET ČLENOV

V roku 2015 malo družstvo 9 404 členov.

Družstvo v r. 2015 nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka družstva k 31.12.2015 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2015 do 31. decembra 2015 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 19. 5. 2015.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2015 (V EUR)

Aktíva	2015	2014
Softvér	5 664	6 670
Pozemky	12 373	13 189
Stavby	7 048 575	7 936 062
Samostatné hnutelné veci a súbor hnutelných vecí	486 505	603 422
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	1 921	2 666
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0
Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	0	0
Materiál	47 509	45 165
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu dlhodobé	0	0
Odložená daňová pohľadávka	47 718	42 909
Pohľadávky z obchodného styku	615 569	644 519
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu krátkodobé	0	3 777
Daňové pohľadávky	0	0
Iné pohľadávky	277	122
Peniaze /pokladňa, ceniny/	1 002	1 176
Účty v bankách	792 997	674 445
Náklady budúcich období	7 496	3 919
Príjmy budúcich období	13 666	29 564
Aktíva spolu	9 081 272	10 007 605

Pasíva	2015	2014
Základné imanie	695 090	731 691
Ostatné kapitálové fondy	6 173 373	6 896 395
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	295 586	246 830
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	40 992
Hospodársky výsledok bežného obdobia	6 024	7 764
Krátkodobé rezervy	186 998	174 034
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	24 605	24 128
Záväzky zo sociálneho fondu	5 946	5 878
Záväzky z obchodného styku	349 720	399 393
Nevyfakturované dodávky	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	17	501
Záväzky voči zamestnancom	51 860	41 356
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	70 005	59 834
Daňové záväzky a dotácie	104 555	81 767
Ostatné záväzky	17 408	22 577
Bankové úvery dlhodobé	605 503	773 342
Bežné bankové úvery	121 398	129 823
Výdavky budúcich období	22 053	20 169
Výnosy budúcich období	0	0
Pasíva spolu	9 081 272	10 007 605

Náklady	2015	2014
Spotreba materiálu a energie a ostatných neskladovateľných dodávok	210 491	294 200
Služby /opravy a služby	200 093	189 295
Mzdové náklady	905 768	907 900
Odmeny členom orgánov družstva	103 159	111 227
Náklady na sociálne zabezpečenie	352 592	354 421
Sociálne náklady	64 870	95 026
Dane a poplatky	42 905	46 611
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	181 222	178 184
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu.	415	349
Tvorba rezerv na HČ a zaúčtovanie komplexných NBO	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-13 436	11 008
Ostatné náklady na hospodársku činnosť /aj úver/	83 229	92 224
Nákladové úroky	12 974	16 466
Kurzové straty	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	2 026	713
Daň z príjmov z bežnej činnosti - splatná	9 759	4 280
Daň z príjmov z bežnej činnosti - odložená	-4 809	-4 539
Náklady spolu	2 151 258	2 297 365

Výnosy	2015	2014
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	2036 096	2 145 005
Aktivácia	758	49
Tržby z predaja dlhod.majetku a materiálu	415	349
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	119 127	158 619
Výnosové úroky	886	1 107
Výnosy z dlhodob.cenných papier.	0	0
Kurzové zisky	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosy spolu	2 157 282	2 305 129

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2015 (V EUR)

	2015	2014
Základné imanie	695 090	731 691
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúci členovia	233	333
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	155 448	157 879
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnací podiel /bez. ZČV/	-133 484	-99 414
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	40 992
Výsledok hospodárenia za obdobie	6 024	7 764
ČISTÉ OBCHODNÉ IMANIE	701 521	780 854
Ostatné kapitálové fondy	6 173 373	6 896 395
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	61 102	12 346
VLASTNÉ IMANIE	7 521 204	8 274 803
Sociálny fond	5 946	5 878

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

1. znížovaníu základného imania o 36.771 EUR z dôvodu:

- vrátenia základného členského vkladu členom pri prevode bytov do osobného vlastníctva a zrušenia členstva v družstve vo výške 2.701 EUR
- doplatenia vyrovnacieho podielu za rok 2014 vo výške 34.070 EUR

2. zvýšeníu základného imania o 170 EUR z titulu zaplattenia 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 9,24 %.

Ako prírastok osobných kapitálových fondov vo výške 103.929 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 826.951 EUR je v dôsledku prevodov bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel zo zisku za rok 2014 do fondu rozvoja a hmotnej stimulácie vo výške 7.764 EUR a nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 40.992 EUR, spolu vo výške 48.756 EUR.

Povinný prídel do zákonného 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 2015 si udržalo svoj trhový podiel pri správe bytových domov. V roku 2015 došlo k ukončeniu výkonu správy u domov Starozagorská 37-39, Uherova 6, Nešporova 22, Starozagorská 21-27 a Trebišovská 1.

Za uplynulý rok sme previedli členom družstva do vlastníctva ďalších 131 bytov.

V oblasti finančnej podpory sme ani za uplynulý rok 2015 neposkytli pre členov družstva z podporného fondu žiadne finančné prostriedky, nakoľko členovia nepožiadali o túto službu. Členmi družstva boli realizované splátky z poskytnutej podpory z predchádzajúcich rokov.

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 vlastníkov bytových domov pre 24 projektov vo výške 2.880.467 Eur. Realizované splátky úverov v bankách v roku 2015 boli vo výške 1.491.905 Eur. Hodnota nesplatených úverov k 31.12.2015 predstavovala čiastku 13.178.750 Eur.

Okrem týchto úverov vlastníci bytových domov 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. 2015 vo výške 455.186 Eur.

FINANČNÁ A PREVÁDZKOVÁ ANALÝZA

V nasledujúcej tabuľke je prehľad vybraných finančných ukazovateľov za rok 2015 v porovnaní s rokom 2014:

Ukazovateľ	rok 2015	rok 2014
Celková likvidita firmy	2,54	2,33
Bežná likvidita firmy	2,46	2,26
Pohotovú likviditu	1,34	1,12
Pracovný kapitál (EUR)	862 621	777 089
Doba obratu zásob (dni)	8	8
Doba obratu pohľadávok (dni)	109	109
Doba obratu záväzkov (dni)	105	102
Celková zadlženosť (%)	16,9%	17,1%
Stupeň samofinancovania (%)	82,8%	82,7%
Miera zadlženosti (%)	20,4%	20,7%
Stupeň finan. samostatnosti	4,89	4,83
Rentabilita tržieb z CASH FLOW (%)	22,7%	21,0%
Prevádzková rentabilita vl. imania a záväzkov (%)	4,7%	4,1%
CASH FLOW z tržieb (%)	9,1%	8,7%

Ukazovatele likvidity majú rastúci trend. **Celková, bežná a pohotovú likvidita** má nadpriemerné výsledky, dosahujú vyššie hodnoty v porovnaní s minulým rokom.

Ukazovatele obratkovosti sú na úrovni roku 2014. **Doba obratu zásob** si udržiava optimálnu úroveň. **Doba obratu pohľadávok a záväzkov** si udržiava úroveň roku 2014.

Ukazovatele zadlženosti majú pozitívny trend. **Celková zadlženosť a miera zadlženosti** majú nižšie hodnoty oproti roku 2014, čo je pozitívne. **Stupeň samofinancovania a stupeň finančnej samostatnosti** majú rastúci vývoj.

Ukazovatele rentability majú rastúci trend. Rastie **rentabilita tržieb z CASH FLOW**, ako aj **prevádzková rentabilita vlastného imania a záväzkov**, čo je pozitívne. Ukazovateľ podielu **CASH FLOW na tržbách** taktiež rastie.

OSTATNÉ NEFINANČNÉ INFORMÁCIE

Predpokladaný vývoj účtovnej jednotky

Vo vývoji SBD II. Košice sa nepredpokladá, že by došlo k zmene doterajšieho smerovania a vývoja. Účtovná jednotka sa bude aj v budúcnosti zaoberať správou a údržbou bytového a nebytového fondu, obstarávaním služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu, poskytovaním vlastných produktov a služieb.

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 2015 so správou auditora je **neoddeliteľnou súčasťou** výročnej správy.

CIELE SBD II. KOŠICE NA ROK 2016

K hlavným prioritám SBD II. Košice na najbližšie roky patrí splnenie zákonných povinností vyplývajúcich zo zákona č. 246 / 2015 Z.z. o správcoch bytových domov, ktorý upravuje podmienky výkonu činnosti správcov, ktorí spravujú bytové domy a štátnu správu na úseku podmienok výkonu činnosti správcov. Ďalšími cieľmi sú zefektívnenie spôsobu riadenia a optimalizácia procesov, ako aj 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 svojich členov 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 2015, uvedenú vo výročnej správe družstva. K uvedenej účtovnej závierke sme dňa 24. marca 2016 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 2015 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 2015. 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 2015.

Dňa 24. marca 2016

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



Ing. Alena Zborovská
Licencia SKAU č.414
zodpovedný audítor