

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 2015 ku ktorej som dňa 26.4.2016 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 31.12.2015 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 – 8 som posúdila s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31.decembru 2015. 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 2015

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 13.5.2016





Okresné stavebné bytové družstvo Senica
Štefánikova 718
905 01 Senica
IČO: 00223093
DIČ: 2021063660

VÝROČNÁ SPRÁVA

ZA ROK 2015

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 (do 30.9.2015)
- Kancelária prvého kontaktu, Dr. Š. Osuského 527, Brezová pod Bradlom (od 01.10.2015)

VÝVOJ A STAV DRUŽSTVA

OSBD Senica spravovalo k 31.12.2015 celkom bytov a garáží:

- 10158 bytov, z toho 603 bytov vo vlastníctve OSBD Senica,
- 280 garáží, z toho 9 garáží vo vlastníctve OSBD Senica,

OSBD Senica vlastní v rámci uvedeného počtu 2 náhradné byty v bytovom dome Svätojánska 1778, Holíč, ktoré využíva v prípade potreby pri pridelovaní náhradného bytu alebo náhradného ubytovania neplatičom.

Počet spravovaných bytov a garáží sa počas roka 2015 zvýšil o 6 bytov a 3 garáže v bytovom dome Zápotočná 1789, Skalica, ktorého správu vykonáva od 01.05.2015.

Počas roka 2015 previedlo OSBD Senica do osobného vlastníctva celkom 55 bytov.

OSBD Senica k 31.12.2015 previedlo do osobného vlastníctva 93,7 % bývalých družstevných bytov.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

tabuľková časť

SÚVAHA		k 31.12.2014	k 31.12.2015	Zmena
STRANA AKTÍV netto		51 703 220 €	54 899 994 €	3 196 774 €
z toho:	neobežný majetok	5 761 567 €	5 299 850 €	-461 717 €
	z toho:			
	dlhodobý nehmotný majetok	9 390 €	4 803 €	-4 587 €
	dlhodobý hmotný majetok	5 661 397 €	5 209 366 €	-452 031 €
	dlhodobý finančný majetok	90 780 €	85 681 €	-5 099 €
	obežný majetok	45 931 624 €	49 589 623 €	3 657 999 €
	z toho:			
	zásoby	36 919 €	25 680 €	-11 239 €
	dlhodobé pohľadávky	23 483 749 €	26 421 481 €	2 937 732 €
	krátkodobé pohľadávky	10 920 882 €	11 063 150 €	142 268 €
	krátkodobý finančný majetok	0 €	0 €	0 €
	finančné účty	11 490 074 €	12 079 312 €	589 238 €
	časové rozlíšenie	10 029 €	10 521 €	492 €

SÚVAHA		k 31.12.2014	k 31.12.2015	Zmena
STRANA PASÍV		51 703 220 €	54 899 994 €	3 196 774 €
z toho:	vlastné imanie	5 444 897 €	5 074 610 €	-370 287 €
	z toho:			
	základné imanie	143 223 €	139 239 €	-3 984 €
	emisné ážio	0 €	0 €	0 €
	ostatné kapitálové fondy	4 597 579 €	4 231 635 €	-365 944 €
	zákonne rezervné fondy	648 973 €	649 248 €	275 €
	ostatné fondy zo zisku	36 937 €	36 937 €	0 €
	oceňovacie rozdiely z preceňovania	51 378 €	46 280 €	-5 098 €
	výsledok hospodárenia minulých rokov	-35 941 €	-33 468 €	2 473 €
	výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	2 748 €	4 739 €	1 991 €
	záväzky	46 134 793 €	49 705 683 €	3 570 890 €
	z toho:			
	dlhodobé záväzky	6 674 338 €	6 903 485 €	229 147 €
	dlhodobé rezervy	0 €	0 €	0 €
	dlhodobé bankové úvery	24 033 035 €	26 909 323 €	2 876 288 €
	krátkodobé záväzky	13 587 758 €	13 806 385 €	218 627 €
	krátkodobé rezervy	73 765 €	75 398 €	1 633 €
	bežné bankové úvery	1 765 897 €	2 011 092 €	245 195 €
	krátkodobé finančné výpomoci	0 €	0 €	0 €
	časové rozlíšenie	123 530 €	119 701 €	-3 829 €

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT		k 31.12.2014	k 31.12.2015	Zmena
Čistý obrat		1 477 245 €	1 454 899 €	-22 346 €
Výnosy z hospodárskej činnosti		1 608 109 €	1 539 423 €	-68 686 €
Náklady na hospodársku činnosť		1 594 837 €	1 533 670 €	-61 167 €
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti		13 272 €	5 753 €	-7 519 €
Pridaná hodnota		1 103 298 €	1 129 288 €	25 990 €

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT	k 31.12.2014	k 31.12.2015	Zmena
<i>Výnosy z finančnej činnosti</i>	724 €	5 839 €	5 115 €
<i>Náklady na finančnú činnosť</i>	2 987 €	1 647 €	-1 340 €
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-2 263 €	4 192 €	6 455 €
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	11 009 €	9 945 €	-1 064 €
Daň z príjmov	8 261 €	5 206 €	-3 055 €
<i>Daň z príjmov splatná</i>	2 909 €	2 901 €	-8 €
<i>Daň z príjmov odložená</i>	5 352 €	2 305 €	-3 047 €
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0 €	0 €	0 €
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	2 748 €	4 739 €	1 991 €

OSBD Senica počas roka 2015 odpredalo do osobného vlastníctva byty v celkovej hodnote 432.787 €, čo malo najväčší vplyv na zmenu hodnoty dlhodobého majetku.

Dlhodobý majetok bol za rok 2015 obstaraný v celkovej hodnote 17.494 € a zaradený do používania v celkovej hodnote 23.554 €.

V roku 2015 boli zaradené do používania formou technického zhodnotenia nové kotly v kotolni na Stredisku údržby Myjava (3.215 €) a zastrešenie terasy na objekte Mudrochova 1357, Senica (6.338 €), ktorý je prenajatý. Zaradené do používania bolo nové motorové vozidlo VW Caddy na Stredisku údržby Senica (11.865 €) a dve multifunkčné zariadenia Ricoh na kopírovanie, tlač a skenovanie (2.136 €).

Vyradený dlhodobý majetok za rok 2015 (okrem bytov a garáží) bol v celkovej hodnote 30.473 €. Išlo najmä o majetok, ktorý bol nepoužiteľný, neopraviteľný, technicky zastaralý alebo s nerentabilnou prevádzkou alebo opravou (počítače, monitory, kopírovací stroj, nábytok, vozidlo Peugeot).

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 2015 vyplýva z precenenia podielov v týchto spoločnostiach metódou vlastného imania.

OSBD Senica má vytvorenú k 31.12.2015 rezervu na odchodné, nevyčerpané dovolenky a opravné položky k zásobám.

Najväčšiu časť z krátkodobých pohľadávok tvoria pohľadávky za nerozúčtované služby bytových domov za rok 2015 vo výške 8.464.189 €, pohľadávky voči dodávateľom (preplatky z vyúčtovacích faktúr) vo výške 290.894 € a z dlhodobých pohľadávok sú to pohľadávky voči bytovým domom z titulu nesplatených bankových úverov na rekonštrukciu bytových domov.

Počas roka 2015 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 2015 prichádzali zo strany exekútora viaceré úhrady, ktoré však boli v zanedbateľnej výške. Výška pohľadávok, bez príslušenstva, sa znížila z 85.150 € k 01.01.2015 na 84.411 € k 31.12.2015.

Ročné vyúčtovanie za bytové domy v správe za rok 2015 bolo zúčtované do účtovného roka 2016.

OSBD Senica má k 31.12.2015 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 31.12.2015 sú finančné prostriedky bytových domov v správe na bankových účtoch v celkovej čiastke 11.628.275 €.

Zapísané základné imanie OSBD Senica k 31.12.2015 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 2015 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 2014 v súlade s rozhodnutím Zhromaždenia delegátov OSBD Senica v máji 2015.

Zmena vo výške 2.473 € vo výsledku hospodárenia minulých rokov súvisí so zúčtovaním z prerozdelenia hospodárskeho výsledku za rok 2014 v súlade s rozhodnutím Zhromaždenia delegátov OSBD Senica v máji 2015.

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 31.12.2015 vo výške 3.354 €.

Zvýšenie dlhodobých záväzkov o 229.147 € v roku 2015 súvisí najmä so zvýšením stavov fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov (s tvorbou na základe predpisu), ktoré sa zvýšili za rok 2015 o 50.978 €, zvýšenia stavov fondov Vodomery (s tvorbou na základe predpisu) o 29.884 €, stavov fondov Meracej a regulačnej techniky (s tvorbou na základe predpisu) o 14.561 € a stavov na účtoch stavebných sporení o 42.006 €.

Stav bankových úverov je ovplyvnený najmä čerpaním nových bankových úverov bytovými domami v správe OSBD Senica na rekonštrukciu bytových domov, najmä na zateplovanie a modernizáciu výtáhov. Z celkového stavu bankových úverov predstavujú tieto úvery k 31.12.2015 celkom 28.396.052 € a počas roka 2015 sa stav týchto úverov zvýšil o 3.188.325 €. Stav bankových úverov čerpaných v minulosti OSBD Senica na výstavbu bytových domov predstavuje k 31.12.2015 celkom 524.363 €, pričom počas roka 2015 sa stav týchto úverov znížil o 66.843 €.

OSBD Senica dosiahlo za rok 2015 hospodársky výsledok po zdanení – zisk vo výške 4.739,05 €.

Najväčšími položkami v oblasti nákladov v roku 2015 boli:

▪ spotreba materiálu a energií	210.383 €
▪ služby, z toho:	127.064 €
○ opravy a udržiavanie	21.816 €
○ poštovné	12.934 €
○ dodávka tepla	15.061 €

- osobné náklady 1.107.195 €
- daň z nehnuteľností 12.444 €
- odpisy 41.326 €

Najväčšími položkami v oblasti výnosov v roku 2015 boli:

- tržby z poplatku za správu 704.814 €
- tržby za výkony údržby 411.958 €
- tržby za výkony kotolne Jablonica 57.358 €

OSBD Senica malo k 31.12.2015 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 2015 sa v OSBD Senica znížil počet zamestnancov celkovo o 2 zamestnancov, čo predstavuje pokles o 3,2 %.

Prehľad stavu zamestnancov OSBD Senica

Kategória	Stav zamestnancov k 31.12.2014	Stav zamestnancov k 31.12.2015	Rozdiel za rok 2015
THP	45	44	-1
R	18	17	-1
Celkom	63	61	-2

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 2015 predstavoval 67 zamestnancov, čo v porovnaní s rokom 2014 (69 zamestnancov) predstavuje pokles o 2 zamestnancov.

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

OSBD Senica nevykonáva činnosť v oblasti výskumu a vývoja a nevznikajú mu v tejto oblasti náklady.

Ročná správa o platbách orgánom verejnej moci

OSBD Senica nie je účtovnou jednotkou definovanou v § 20a zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení.

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po skončení účtovného obdobia končiaceho dňa 31.12.2015, 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 prerozdelenie a zúčtovanie hospodárskeho výsledku OSBD Senica po zdanení za rok 2015 – zisku vo výške 4.739,05 €:

Návrh na prerozdelenie a zúčtovanie hospodárskeho výsledku OSBD Senica po zdanení za rok 2015	
účel	suma
prídela do nedeliteľného fondu - 10 % v zmysle Obchodného zákonníka	473,91 €
neuhradená strata minulých rokov	4 265,14 €
Celkom	4 739,05 €

ORGANIZAČNÉ ZLOŽKY V ZAHRANIČÍ

OSBD Senica nemá organizačné zložky v zahraničí.

Senica, 12.05.2016

Ing. Alexander Janovič
predseda Predstavenstva OSBD Senica