

## **Článok I. Všeobecné informácie**

1. Obchodné meno:	Stavebné bytové družstvo Zvolen
Sídlo:	Nográdyho 1455/24
IČO:	00 222 054
Dátum založenia	19.10. 1963

Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

Predmetom činnosti družstva je organizovanie prípravy a realizácie výstavby, prevádzka bytových objektov s nebytovými priestormi a zabezpečovanie plnení poskytovaných s užívaním bytov a nebytových priestorov. Družstvo vykonáva správu bytov a nebytového fondu, zabezpečuje prenájom nehnuteľností, zabezpečuje údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizáciu bytov a nebytových priestorov.

2. Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená najvyšším orgánom družstva Zhromaždením delegátov SBD Zvolen dňa 15.6.2016
3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky : Spoločnosť zostavuje účtovnú závierku ako riadnu účtovnú závierku ku koncu účtovného obdobia teda k 31.12.2016
4. Údaje o skupine účtovných jednotiek a to:
  - a. obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidujú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu , ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka :
  - b. obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka , a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek uvedených v písmene a)
  - c. adresa, kde sa môže vyžiadať kópia konsolidovaných účtovných závierok uvedených v písm. a) a b)
  - d. údaj, či účtovná jednotka je materskou účtovnou jednotkou a údaj, či je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona
- Účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku, nie je materskou ani dcérskou účtovnou jednotkou
5. Priemerný počet zamestnancov účtovnej jednotky počas účtovného obdobia:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	31	31
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	30	31

## Článok II. Informácie o orgánoch spoločnosti

Orgány družstva sú Zhromaždenie delegátov, predstavenstvo, kontrolná komisia a predseda.

Najvyšším orgánom spoločnosti je v zmysle platných stanov Zhromaždenie delegátov.

Ďalším orgánom družstva je predstavenstvo, ktoré je súčasne štatutárnym orgánom družstva. Má 9 členov. Za predstavenstvo navonok koná predseda a podpredseda, alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom.

Kontrolná komisia, ako ďalší orgán družstva má 5 členov a kompetencie určené v stanovách.

Žiadnemu členovi štatutárneho alebo kontrolného orgánu spoločnosti neboli spoločnosťou poskytnuté pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenia.

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu bývalých členov orgánov		
	štatutárnych	dozorných	iných	štatutárnych	dozorných	iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
a Peňažné príjmy	4 957	2 377	83 181	3 534	2 012	
	8 481	4 389	80 006			
Nepeňažné príjmy						
Peňažné preddavky						
Nepeňažné preddavky						
Poskytnuté úvery						
Poskytnuté záruky						
Iné						

### **Článok III. o prijatých postupoch**

1. Spoločnosť zostavila účtovnú závierku za nepretržitého pokračovania svojej činnosti
2. V roku 2016 spoločnosť pokračovala v odpisovaní majetku určenej v predchádzajúcom období.  
Metódy účtovania účtovná jednotka nemenila.
3. Spoločnosť neuskutočnila rizikové transakcie, ktoré by mali významný dopad na finančnú situáciu
4. Spôsob oceňovania majetku a záväzkov

a) ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu oceňovala účtovná jednotka majetok a záväzky:

**obstarávacou cenou:**

- dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou
- dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou
- dlhodobý finančný majetok
- zásoby obstarané kúpou
- pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí
- záväzky pri ich prevzatí
- krátkodobý finančný majetok obstaraný kúpou

**menovitou hodnotou:**

- peňažné prostriedky a ceniny
- záväzky pri ich vzniku
- pohľadávky pri ich vzniku

Obstarávacia cena obsahuje náklady súvisiace s obstaraním:

- provízia
- dopravné
- poistné
- Iné - (poštovné a balné )

b. opravné položky k pohľadávkam vytvára účtovná jednotka v zmysle príslušných ustanovení zákona o účtovníctve

c. záväzky eviduje spoločnosť v účtovnej hodnote.

V roku 2016 tvorila účtovná jednotka krátkodobé rezervy v nasledovnej štruktúre a rozsahu

Názov položky					
	Stav na začiatk u účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účt. obdobia
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>					
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>11 902</b>	<b>19 651</b>	<b>12 692</b>		<b>18 861</b>
Rezerva na dovolenky	6 291	7 124	6 291		7 124
Rezerva na NP	2 214	2 508	2 214		2 508
Rezerva na služby, audit,	1 250	1 350	1 250		1 350
Rezerva na prémie	555	148	555		148
Rezerva na služby	1 473	3 860	673		4 660
Rezerva na odpis meračov	119	277	119		277
Rezerva na samosprávy		4 384	1 590		2 794

d. určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní reálnou hodnotou - pre túto časť nemá spoločnosť obsahovú náplň

e. určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi – pre túto časť nemá spoločnosť obsahovú náplň

f. stanovenie metódy vlastného imania – súčasťou vlastného imania je aj základné imanie, ktoré tvoria základné členské vklady členov. Počet členov družstva sa priebežne mení, preto najvyšší orgán družstva Zhromaždenie delegátov každoročne aktualizuje výšku základného imania podľa skutočného počtu členov, ktorí ku koncu kalendárneho roka zložili základný členský vklad.

g. tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

Účtovná jednotka pokračovala pre bežné účtovné obdobie v odpisovom pláne pre dlhodobý majetok, ktorý obsahuje dobu odpisovania, sadzby odpisov, odpisové metódy. Zvolila si spôsob odpisovania rovnomerne. V účtovnom období roka 2016 neprerušila odpisovanie žiadneho hmotného ani nehmotného majetku.

Druh odpisovaného majetku	Odpisová skupina	Počet rokov odpisovania	Ročný odpis v %
Pozemky		Neodpisuje	
Stavby – administratívne	6	40	2,5
- dielne	5	20	5
Softwér,	1	4	25
Oceniteľné práva		neúčtuje	
Samostatné hnuiteľné veci			
Automobily	1	4	25
Kancelárska technika	1	4	25
Meracie prístroje, stroje	1	4	25
Kazetový strop	2	8	16,66
Klimatizácia	4	12	8,33
Rozvody, dymovody	4	12	8,33
Kotly, zásobníky	4	12	8,33

Účtovná jednotka účtuje náklady

na ľarchu účtu služby – nehmotný majetok , ktorého ocenenie je nižšie ako 2 400,- €  
na ľarchu účtu materiál – do spotreby hmotný majetok , ktorého ocenenie je nižšie ako 1 700,- €

h. Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku a ich ocenenia : - neboli poskytnuté

5. Družstvo v roku 2016 neúčtovalo o významných chybách minulého obdobia, ktoré by mohli mať výrazný vplyv na nerozdelený zisk minulých rokov alebo neuhradenú stratu minulých rokov.
6. Spoločnosť ako správca vlastníkov bytov účtuje vo svojom účtovníctve bankové účty majiteľov bytov v bytových domoch zriadených správcom za jednotlivé bytové domy. Na účtoch zúčtovacích vzťahov a dlhodobých záväzkov účtuje oblasť plnenia skutočností vyplývajúcich zo správy bytov. Spoločnosť eviduje majetok a záväzky za každý bytový dom samostatne prostredníctvom analytickej evidencie.

#### **Článok IV. Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát**

1. K dlhodobému nehmotnému majetku, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill sa uvádza dôvod jeho vzniku
  - účtovná jednotka o goodwile neúčtuje
2. Informácie o významných položkách derivátov – pre túto oblasť nemá spoločnosť obsahovú náplň
3. Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	10 165 636	10 228 545
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>10 175 952</b>	<b>10 228 545</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	5 517 757	5 143 848
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>5 517 757</b>	<b>5 143 848</b>

Účtovná jednotka spravuje niekoľko desiatok úverov, ktoré čerpali v bankách vlastníci bytov a nebytových priestorov v správe SBD Zvolen na rekonštrukcie alebo rozsiahle opravy bytových domov. Zároveň spravuje investičné úvery v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke , ktorých prostriedky boli použité na družstevnú bytovú výstavbu. K 31.12.2016 bol celkový objem týchto úverov v hodnote 6 907 249 € . V rovnakom objeme boli aj pohľadávky súvisiace s týmito úvermi. Na niektoré z vyššie uvedených úverov, ktoré boli poskytnuté Štátnym fondom rozvoja bývania, existuje zabezpečenie úveru prostredníctvom záložného práva na fond prevádzky údržby a opráv, prípadne formou bankovej záruky prostredníctvom OTP banky.

4. Informácie o vlastných akciách – pre túto oblasť nemá spoločnosť náplň - o vlastných akciách neúčtuje .

5. Informácia o sume a dôvode vzniku jednotlivých položiek nákladov a výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, napríklad výnosy z predaja podniku alebo časti podniku, náklady z dôvodu predaja podniku alebo časti podniku, škody z dôvodu živelných pohrôm

## 6. Ďalšie informácie k výkazu ziskov a strát

## Štruktúra tržieb

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	1 035 799	1 018 025
Tržby za predaj HIM - dražby	87 745	96 075
Tržby za prevody bytov do OV	567 942	533 787
Prijaté pokuty a penále z omeškania	39 043	43 530
Ostatné výnosy	5 739	3 764
Prijaté úroky	7 176	9 020
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>1 035 799</b>	<b>1 018 025</b>

## Prehľad niektorých tržieb za vlastné výkony podľa jednotlivých typov výrobkov a služieb

Oblasť odbytu	Poplatky za výkon správy a služby spojené s užívaním bytov		Tržby z predaja služieb nebytových zariadení		Poplatky za poskytnuté administratívne a iné služby	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Za výkon správy	523 548	508 572	252 661	265 921	16 591	13 446
Za služby s bývaním	227 414	230 086				
<b>Tržby celkom</b>	<b>1 035 799</b>	<b>1 018 025</b>	<b>252 661</b>	<b>265 921</b>	<b>16 591</b>	<b>13 446</b>

7. Účtovná jednotka má v zmysle zákona o účtovníctve povinnosť overenia účtovnej závierky audítorom.

Náklady za vykonanie auditu predstavovali sumu 2 500,- € + DPH a aj za predchádzajúce účtovné obdobie – teda rok 2015, boli náklady vo výške 2 500,- € + DPH.

#### 8. Informácie o zmenách základného imania

Text	Stav na začiatku bežného účtovného obdobia	Stav na konci bežného účtovného obdobia
Základné imanie	165 869	164 741
Zmeny základného imania	- 1 128	-730
Počet akcií		
Menovitá hodnota akcie		
Základné imanie splatené		
Základné imanie nesplatené		
Vlastné imanie	5 356 311	4 581 454
Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania vyjadrený v %	3,09 %	3,59 %

#### **Článok V. Informácie o iných aktívach a iných pasívach**

1. K iným aktívam a iným pasívam sa uvádzajú tieto informácie
  - a. opis a hodnota podmieneného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky, takýmto majetkom sú napríklad práva zo servisných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv - nemá
  - b. opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napríklad zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia – nemá
2. V poznámkach sa uvádzajú významné položky ostatných finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch, napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy - nemá
3. Ku skutočnostiam sledovaným na podsúvahových účtoch sa uvádzajú informácie o významných položkách prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcí, odpísaných pohľadávkach - nemá
4. Účtovná jednotka má vo vlastníctve nebytové zariadenia, ktoré podľa záujmu ponúka do prenájmu. Sama nemá v prenájme žiadne nehnuteľnosti. O dlhodobom prenájme – leasingu neúčtuje.

## **Článok VI. Udalosti, ktoré nastali po dni , ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka**

Informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát

- a. poklese alebo zvýšení trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky - skutočnosti nenastali
- b. dôvodoch pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky - zmena výšky rezerv nenastala
- c. zmena spoločníkov účtovnej jednotky - zmena nenastala
- d. prijatie rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti - nenastali
- e. zmenách významných položiek dlhodobého finančného majetku – nenastali
- f. začatí alebo ukončení činnosti časti účtovnej jednotky - účtovná jednotka pokračuje vo svojej činnosti
- g. vydaných dlhopisoch a iných cenných papieroch – spoločnosť nevydala dlhopisy ani cenné papiere
- h. zlúčení, splynutí, rozdelení a zmene právnej formy účtovnej jednotky – nenastali
- i. mimoriadnych udalostiach, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napríklad o živelnej pohrome -  
- nevznikli
- j. získaní alebo odobratí licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky – spoločnosti nebola odobratá licencia ani povolenie.

## **Článok VII. Ostatné informácie**

1. Informácie o udelení výlučného práva alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme - účtovná jednotka nie je držiteľom výlučného alebo osobitného práva poskytovať služby vo verejnom záujme.
2. Informácie o zložení a výške základného imania pripadajúceho na orgány verejnej moci – do základného imania účtovnej jednotky nezložili podiel orgány verejnej moci.
3. Informácie o finančných vzťahoch medzi orgánom verejnej moci a účtovnou jednotkou - účtovná jednotka nemá finančné vzťahy s orgánmi verejnej moci.