



VÝROČNÁ SPRÁVA

Stavebného bytového družstva II. Košice
za rok 2016

OBSAH

	strana
. Úvodné slovo	2
. Základné identifikačné údaje	3
• Popis účtovnej jednotky	3
• Orgány SBD II. Košice	3
. Predmet činnosti	4
. Priemerný počet zamestnancov	5
. Počet členov a členských samospráv	5
. Počet bytových domov a bytov	5
. Súvaha k 31.12. 2016	6
. Výkaz ziskov a strát k 31.12.2016	11
. Fondy a vlastné imanie k 31.12.2016	13
. Stav a vývoj účtovnej jednotky	15
. Finančná a prevádzková analýza	16
. Ostatné nefinančné informácie	17
. Ciele na rok 2017	18
. Dodatok správy nezávislého audítora k výročnej správe	19

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

Rok 2016 bol pre Stavebné bytové družstvo II. Košice dobrým a úspešným rokom a preto radi predkladáme výsledky, ako sa nám pri napĺňaní nášho poslania darilo v uplynulom roku zladit' spoločné záujmy našich členov, klientov, zamestnancov a orgánov družstva.

S potešením môžeme konštatovať, že vďaka pokračovaniu našej stratégie sme dosiahli dobré výsledky a rok 2016 sa podarilo uzatvoriť s kladným hospodárskym výsledkom. Stavebné bytové družstvo II. Košice naplnilo očakávaný cieľ dosiahnutia kladného hospodárskeho výsledku nezvyšovaním ceny správcovského poplatku, čo z pohľadu klientely môžeme hodnotiť iba pozitívne.

Dosiahnuté výsledky roku 2016 potvrdili celkové zlepšenie našich finančných a ekonomických ukazovateľov. Napriek silnej konkurencii aj v uplynulom roku sa nám podarilo v správe bytových domov udržať svoj trhovú podiel. Stavebné bytové družstvo II. Košice s počtom spravovaných bytov a bytových domov sa tak radí naďalej medzi významné správcovské spoločnosti.

Za kľúčové pre zvýšenie výkonnosti, efektívnosti a kvality poskytovaných produktov v roku 2016 považujeme optimalizáciu riadenia vnútorných procesov s využitím zavedeného finančného controllingu.

Dosiahnuté výsledky v uplynulom roku potvrdili správnosť nášho smerovania, našich rozhodnutí a vzájomnej spolupráce.

Naším cieľom do budúcnosti bude naďalej zlepšovať profesionalizáciu výkonu správy bytových domov, poskytovať a zabezpečovať činnosti súvisiace s bývaním, správou bytových domov ako službu vo verejnom záujme čo najlepšie, najkvalitnejšie a jednoducho.

Ďakujem všetkým členom orgánov družstva a zamestnancom za ich prínos a vykonanú prácu v uplynulom roku, čím významne prispeli k dosiahnutiu spoločných cieľov a minuloročných výsledkov.

Ing. Vojtech Molnár
riaditeľ SBD II. Košice

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO II
Bardejovská 3, 040 11 Košice
1

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

1. podpredseda predstavenstva

Podpredseda predstavenstva

Členovia

Ing. Marián Morvay
Ing. Michal Bača
prof. RNDr. Beňadik Šmajda, CSc.
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

Podpredseda

Členovia

Ing. Jiří Buriánek
Alena Benková
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 výťahy
- 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
- výkon činnosti stavebného dozoru - PS

**POČET ZAMESTNANCOV,
ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV,
BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV**

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	87	90
Štáv zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	87	86
Počet členov výkonného manažmentu	5	5

POČET ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Počet členov družstva	8 989	9 141
Počet členských samospráv	172	173
SPOLU	9 161	9 314

POČET BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Byty celkom	11 831	11 730
z toho: - vo vlastníctve	10 969	10 738
- družstevné	862	992
Prevody družstevných bytov do vlastníctva	130	131
Počet bytových domov	257	256

Družstvo v r. 2016 nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka družstva k 31.12.2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2016 do 31. decembra 2016 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 10. 5. 2016.

**SÚVAHA K 31.12. 2016
(V EUR)**

Aktíva	2016	2015
Softvér	10 378	5 664
Pozemky	12 373	12 373
Stavby	6 155 546	7 048 575
Samostatné hnutelné veci a súbor hnutelných vecí	22 207	486 505
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	1 175	1 921
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0
Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	0	0
Materiál	33 833	47 509
Pohľadávky z obchodného styku dlhodobé	91 662	0
Odložená daňová pohľadávka	36 504	47 718
Pohľadávky z obchodného styku	651 568	615 569
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu krátkodobé	5	0
Daňové pohľadávky	6 785	0
Iné pohľadávky	277	277
Peniaze /pokladňa, ceniny/	1 035	1 002
Účty v bankách	1 107 976	792 997
Náklady budúcich období	7 952	7 496
Príjmy budúcich období	14 812	13 666
Aktíva spolu	8 154 088	9 081 272

**SÚVAHA K 31.12. 2016
(V EUR)**

Pasíva	2016	2015
Základné imanie	693 081	695 090
Ostatné kapitálové fondy	5 435 020	6 173 373
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	274 775	295 586
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Hospodársky výsledok bežného obdobia	32 152	6 024
Krátkodobé rezervy	182 698	186 998
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	19 268	24 605
Záväzky zo sociálneho fondu	6 256	5 946
Záväzky z obchodného styku	355 056	349 720
Nevyfakturované dodávky	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	17
Záväzky voči zamestnancom	57 738	51 860
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	69 646	70 005
Daňové záväzky a dotácie	78 703	104 555
Ostatné záväzky	16 707	17 408
Bankové úvery dlhodobé	447 359	605 503
Bežné bankové úvery	113 882	121 398
Výdavky budúcich období	20 616	22 053
Výnosy budúcich období	0	0
Pasíva spolu	8 154 088	9 081 272

SÚVAHA K 31.12. 2016 (V EUR)

Štruktúra aktív a pasív

Aktíva SBD II. Košice pozostávajú z:

1. **neobežného majetku** vo výške 6.201.679 EUR, ktorý má **76,1%**-ný podiel na celkových aktívach
2. **obežného majetku** vo výške 1.929.645 EUR, ktorý má **23,7%**-ný podiel na celkových aktívach
3. **časového rozlíšenia** v hodnote 22.764 EUR s **0,2%**-ným podielom na celkových aktívach



Neobežný majetok tvoria:

- dlhodobý hmotný majetok vo výške 6.191.301 EUR s **99,8%**-ným podielom na neobežnom majetku (pozemky, stavby, samostatne hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí, ostatný dlhodobý hmotný majetok)
- dlhodobý nehmotný majetok vo výške 10.378 EUR, ktorý má **0,2%**-ný podiel na neobežnom majetku (softvér)

Obežný majetok tvoria:

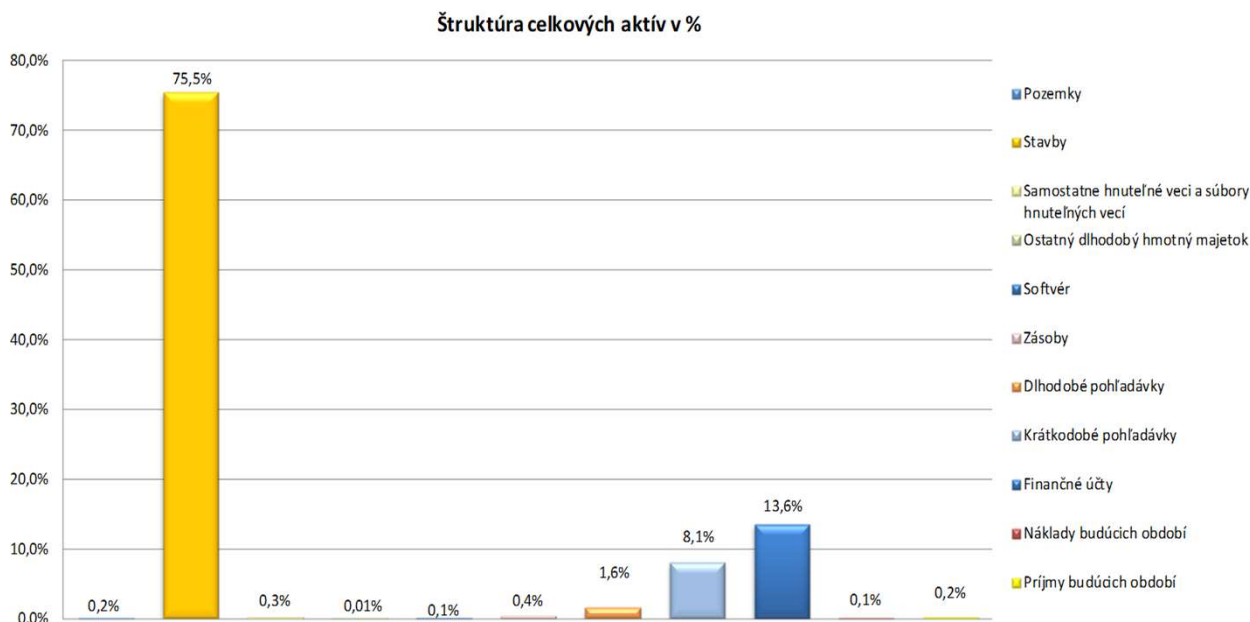
- finančné účty vo výške 1.109.011 EUR s **57,5%**-ným podielom na obežnom majetku
- krátkodobé pohľadávky vo výške 658.635 EUR s **34,1%**-ným podielom na obežnom majetku
- zásoby vo výške 33.833 EUR s **1,8%**-ným podielom na obežnom majetku
- dlhodobé pohľadávky vo výške 128.166 EUR, ktoré majú **6,6%**-ný podiel na obežnom majetku

Časové rozlíšenie tvoria:

- náklady budúcich období vo výške 7.952 EUR s **34,9%**-ným podielom na časovom rozlíšení
- príjmy budúcich období vo výške 14.812 EUR s **65,1%**-ným podielom na časovom rozlíšení

SÚVAHA K 31.12. 2016 (V EUR)

Celkový prehľad aktív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:



Najväčší podiel na celkových aktívach majú **stavby** vo výške **6.155.546 EUR** a tvoria **75,5%** celkových aktív. **Finančné účty** predstavujú hodnotu **1.109.011 EUR** a majú **13,6%**-ný podiel na celkových aktívach. **Krátkodobé pohľadávky** vo výške **658.635 EUR** sa podieľajú **8,1%** na celkových aktívach. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **2,8%** tvoria pozemky, samostatne hnuteľné veci, ostatný dlhodobý hmotný majetok, softvér, zásoby, dlhodobé pohľadávky, náklady a príjmy budúcich období.

Pasíva SBD II. Košice pozostávajú z:

- 1. vlastného imania** vo výške 6.786.159 EUR, ktorý má **83,2%**-ný podiel na celkových pasívach
- 2. záväzkov** vo výške 1.347.313 EUR, ktorý má **16,5%**-ný podiel na celkových pasívach
- 3. časového rozlíšenia** v hodnote 20.616 EUR s **0,3%**-ným podielom na celkových pasívach



SÚVAHA K 31.12. 2016 (V EUR)

Vlastné imanie tvoria:

- základné imanie vo výške 693.081 EUR s **10,2%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné kapitálové fondy vo výške 5.435.020 EUR, ktoré majú **80,1%**-ný podiel na vlastnom imaní
- zákonné rezervné fondy vo výške 351.131 EUR s **5,2%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné fondy zo zisku vo výške 274.775 EUR, ktoré majú **4%**-ný podiel na vlastnom imaní
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení vo výške 32.152 EUR s **0,5%**-ným podielom na vlastnom imaní

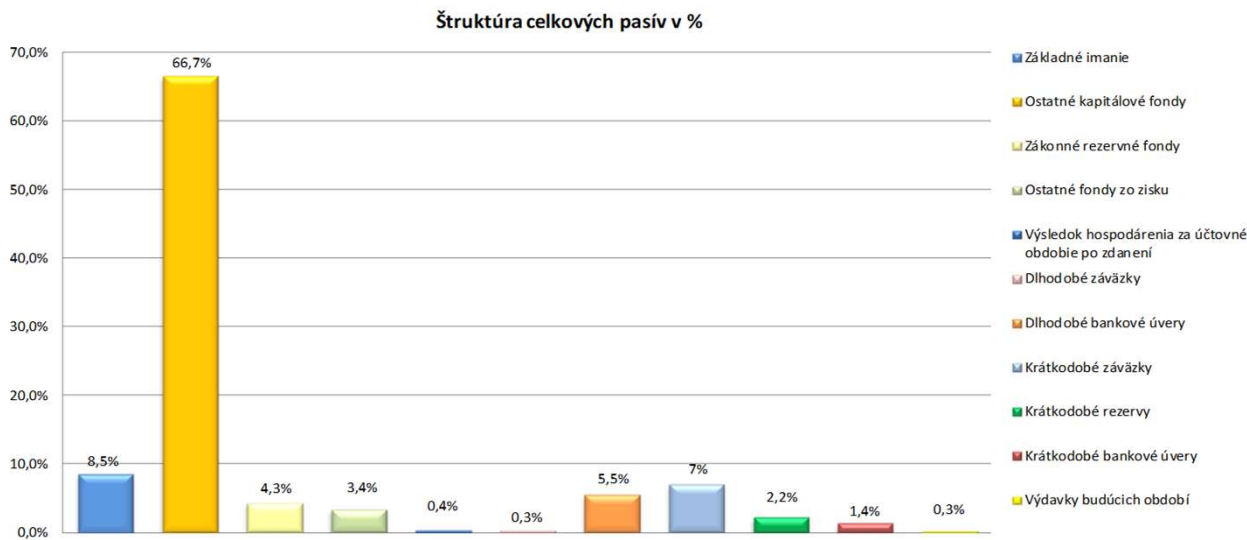
Závazky tvoria:

- dlhodobé záväzky vo výške 25.524 EUR s **1,9%**-ným podielom na záväzkoch
- dlhodobé bankové úvery vo výške 447.359 EUR s **33,2%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé záväzky vo výške 577.850 EUR so **42,9%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé rezervy vo výške 182.698 EUR s **13,6%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé bankové úvery vo výške 113.882 EUR, ktoré majú **8,4%**-ný podiel na záväzkoch

Časové rozlíšenie tvoria:

- výdavky budúcich období vo výške 20.616 EUR so **100%**-ným podielom na časovom rozlíšení

Celkový prehľad pasív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:



Najväčší podiel na celkových pasívach majú **ostatné kapitálové fondy** vo výške **5.435.020 EUR** a tvoria **66,7%** celkových pasív. **Základné imanie** predstavuje hodnotu **693.081 EUR** a má **8,5%**-ný podiel na celkových pasívach. **Krátkodobé záväzky** vo výške **577.850 EUR** sa podieľajú **7%** na celkových pasívach. **Dlhodobé bankové úvery** sú vo výške **447.359 EUR** a majú **5,5%**-ný podiel na celkových pasívach. **Zákonné rezervné fondy** vo výške **351.131 EUR** majú **4,3%**-ný podiel na celkových pasívach. **Ostatné fondy zo zisku** predstavujú **3,4%** celkových pasív a sú vo výške **274.775 EUR**. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **4,6%** tvorí výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení, krátkodobé bankové úvery, výdavky budúcich období, krátkodobé rezervy, dlhodobé záväzky.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
K 31.12. 2016 (V EUR)

Náklady	2016	2015
Spotreba materiálu a energie a ostatných neskladovateľných dodávok	260 077	210 491
Služby /opravy a služby	236 594	200 093
Mzdové náklady	938 161	905 768
Odmeny členom orgánov družstva	104 042	103 159
Náklady na sociálne zabezpečenie	359 277	352 592
Sociálne náklady	63 237	64 870
Dane a poplatky	43 752	42 905
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	164 373	181 222
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu.	385 757	415
Tvorba rezerv na HČ a zaúčtovanie komplexných NBO	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	8 673	-13 436
Ostatné náklady na hospodársku činnosť /aj úver/	67 839	83 229
Nákladové úroky	10 135	12 974
Kurzové straty	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 477	2 026
Daň z príjmov z bežnej činnosti - splatná	2 880	9 759
Daň z príjmov z bežnej činnosti - odložená	11 215	-4 809
Náklady spolu	2 657 489	2 151 258

**VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
K 31.12. 2016 (V EUR)**

Výnosy	2016	2015
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	2 170 748	2 036 096
Aktivácia	434	758
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	413 010	415
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	105 050	119 127
Výnosové úroky	399	886
Výnosy z dlhodob.cenných papier.	0	0
Kurzové zisky	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosy spolu	2 689 641	2 157 282

Hospodársky výsledok za rok 2016	32 152
---	---------------

Celkové výnosy Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2016 dosiahli výšku **2 689 641 EUR**.
Celkové náklady za rok 2016 predstavovali hodnotu **2 657 489 EUR**.

Dosiahnutý hospodársky výsledok za rok 2016 predstavuje zisk vo výške **32 152 EUR**.

FONDY A VLASTNÉ IMANIE
K 31.12. 2016 (V EUR)

STAV FONDOV A VLASTNÉ IMANIE	2016	2015
ZÁKLADNÉ IMANIE	693 081	695 090
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúci členovia	233	233
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	152 864	155 448
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnací podiel /bez. ZČV/	-132 909	-133 484
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Výsledok hospodárenia za obdobie	32 152	6 024
ČISTÉ OBCHODNÉ IMANIE	725 640	701 521
Ostatné kapitálové fondy	5 435 020	6 173 373
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	40 292	61 102
VLASTNÉ IMANIE	6 786 159	7 521 204
Sociálny fond	6 256	5 946

Prehľad zmien vlastného imania

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

1. zníženiu základného imania o 12.432 EUR z dôvodu:

- vrátenia základného členského vkladu členom pri prevode bytov do osobného vlastníctva a zrušenia členstva v družstve vo výške 2.652 EUR
- doplatenia vyrovnacieho podielu za rok 2015 vo výške 9.780 EUR

2. zvýšeniu základného imania o 10.423 EUR z titulu zaplattenia nových základných členských vkladov vo výške 68 EUR a zúčtovania rezervy na vyrovnacie podiely za rok 2015 vo výške 10.355 EUR.

Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194 EUR. Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania predstavuje 10,21 %.

Ako prírastok osobných kapitálových fondov vo výške 93.325 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 831.678 EUR je v dôsledku prevodov bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel zo zisku za rok 2015 do fondu rozvoja a hmotnej stimulácie vo výške 6.024 EUR. Čerpanie fondu rozvoja a hmotnej stimulácie bolo realizované vo výške 26.835 EUR v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone funkcie členov orgánov SBD II. Košice a kolektívnou zmluvou na rok 2016.

Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch.

SBD II. Košice v roku 2016 si udržalo svoj trhový podiel pri správe bytových domov.

V roku 2016 došlo k ukončeniu výkonu správy u domov Mäsiarska 41, ul. Svätej rodiny, Titogradská 8-12, zároveň SBD II. Košice uzatvorilo mandátne zmluvy pre poskytnutie služieb v oblasti výkonu správy pre spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov Obrody 15-19 a Uralská 9-11.

Za uplynulý rok sme previedli členom družstva do vlastníctva ďalších 130 bytov.

SBD II. Košice k 31.10.2016 ukončilo prevádzku káblovej distribučnej siete KVP I – IV v Košiciach a realizovalo odpredaj tejto siete spoločnosti SWAN s.r.o. v cene 300.000 EUR.

V oblasti finančnej podpory sme ani za uplynulý rok 2016 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 zatepľovania 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 4 025 673 Eur, z toho v komerčných bankách u 6 bytových domov vo výške 420 273 Eur, úvery pre ŠFRB uzatvorené u 8 bytových domov vo výške 2 282 200 Eur a v PSS 10 úverov vo výške 1 323 200 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. 2016 vo výške 299 492 Eur.

FINANČNÁ A PREVÁDZKOVÁ ANALÝZA

V nasledujúcej tabuľke je prehľad vybraných finančných ukazovateľov za rok 2016 v porovnaní s rokom 2015:

Ukazovateľ	rok 2016	rok 2015
Celková likvidita firmy	3,36	2,54
Bežná likvidita firmy	3,30	2,46
Pohotovú likvidita	1,93	1,34
Pracovný kapitál (EUR)	1 225 503	862 621
Doba obratu zásob (dni)	6	8
Doba obratu pohľadávok (dni)	109	109
Doba obratu záväzkov (dni)	95	105
Celková zadlženosť (%)	16,5%	16,9%
Stupeň samofinancovania (%)	83,3%	82,8%
Miera zadlženosti (%)	19,8%	20,4%
Rentabilita tržieb z CASH FLOW (%)	33,5%	22,7%
Prevádzková rentabilita v. imania a záväzkov (%)	8,1%	4,7%
CASH FLOW z tržieb (%)	9,6%	9,1%

Ukazovatele likvidity majú rastúci trend. Celková, bežná a pohotovú likvidita majú nadpriemerné výsledky, dosahujú vyššie hodnoty v porovnaní s rokom 2015.

Ukazovatele obratkovosti sa vyvíjajú pozitívne. Doba obratu zásob si udržiava optimálnu úroveň, je nižšia oproti roku 2015. Doba obratu záväzkov je nižšia oproti minulému obdobiu. Doba obratu pohľadávok je na úrovni roku 2015.

Ukazovatele zadlženosti majú pozitívny trend. Celková zadlženosť a miera zadlženosti majú nižšie hodnoty oproti roku 2015, čo je pozitívne. Stupeň samofinancovania rastie.

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.

Predpokladaný vývoj účtovnej jednotky

Vo vývoji SBD II. Košice sa nepredpokladá, že by došlo k zmene doterajšieho smerovania a vývoja. Z hľadiska budúcich udalostí a okolností Stavebné bytové družstvo II. Košice bude pokračovať vo svojej nepretržitej činnosti.

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 2016 so správou audítora je **neoddeliteľnou súčasťou** výročnej správy.

K hlavným prioritám SBD II. Košice v roku 2017 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:

- profesionalizácia výkonu správy bytových domov
- zefektívnenie spôsobu riadenia a optimalizácia procesov s využitím zavedeného finančného controllingu
- efektívne riadenie nákladov s ohľadom na prínosy
- zvýšenie výkonnosti, efektívnosti a kvality poskytovaných služieb

SBD II. Košice pokladá za dôležité vytvárať si dlhodobé vzťahy s klientmi, skvalitňovať starostlivosť o klientelu a zlepšovať komunikáciu prostredníctvom informačných technológií spočívajúcich v zavedení zákazníckeho portálu.

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 NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

členom, predstavenstvu a kontrolnej komisii družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice**
k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overili sme účtovnú závierku družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice** (ďalej „Družstvo“) k 31. decembru 2016, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy Družstva, ku ktorej sme dňa 28.2.2017 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice** (ďalej len „Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Družstva nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Družstvo zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané



uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Družstva obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2016 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA K VÝROČNEJ SPRÁVE



Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

2.5.2017

TATRA-AUDIT, spol. s r.o.
Hroncova 2, 040 01 Košice
licencia SKAU č. 60



Ing. Alena Zborovská
licencia SKAU č. 414