

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**  
o overení účtovnej závierky  
k 31.12.2016

**Stavebné bytové družstvo Zvolen**  
Nógrádyho 1455/24, 961 50 Zvolen

Zvolen, apríl 2017

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**  
štatutárnemu orgánu a členom družstva  
Stavebné bytové družstvo Zvolen

### **Správa z auditu účtovnej závierky**

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Stavebné bytové družstvo Zvolen. („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 audítorských 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 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“) 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 audítorské 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 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 audítorských 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 audítorských 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 audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské 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 audítorské 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 audítorských 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 audítorských 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.

## Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

### Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš 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.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Družstva obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- 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.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

4. apríla 2017

INTERAUDIT Zvolen, spol. s r.o.  
J. Kozačeka 5, 960 01 Zvolen  
Licencia SKAU č. 25



*Lenka Naňová*

Ing. Lenka Naňová  
štatutárny audítor  
Licencia SKAU č. 376

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ę F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 1 1 5 2 3 9 7	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 0 1 2 0 1 6
IČO 0 0 2 2 2 0 5 4	mimoriadna	veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 1 6
SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa X)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 5
			do 1 2 2 0 1 5

Priložené súčasti účtovnej závierky

Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)

Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)

Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

S t a v e b n é b y t o v é d r u ť s t v o Z v o l e n

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

NOGRÁDYHO

Číslo

1 4 5 5 / 2 4

PSČ

Obec

9 6 0 0 1 Z V O L E N

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Telefónne číslo


0 4 5 3 2 1 3 3 4 3

Faxové číslo

0 4 5 3 2 1 3 3 3 5

E-mailová adresa

S B D Z V @ S B D Z V . S K

Zostavená dňa: 2 8 . 0 3 . 2 0 1 7	Schválená dňa: 1 5 . 0 6 . 2 0 1 7	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: 
---------------------------------------	---------------------------------------	--

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
	<b>SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74</b>	01	2 9 1 8 3 3 8 7	2 7 4 7 1 5 1 0			
			1 7 1 1 8 7 7		2 7 7 1 0 6 8 0		
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21</b>	02	6 0 1 3 5 2 0	4 3 2 1 8 7 9			
			1 6 9 1 6 4 1		4 9 1 2 0 8 2		
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03	4 8 7 9 4	0			
			4 8 7 9 4				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04					
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	4 8 7 9 4	0			
			4 8 7 9 4				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06					
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07					
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08					
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09					
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10					
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11	5 9 6 4 7 2 6	4 3 2 1 8 7 9			
			1 6 4 2 8 4 7		4 9 1 2 0 8 2		
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	1 1 1 0 6	1 1 1 0 6			
					1 1 1 0 6		
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	5 7 8 2 9 4 2	4 2 5 2 9 1 6			
			1 5 3 0 0 2 6		4 8 5 3 2 9 8		
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 7 0 6 7 8	5 7 8 5 7			
			1 1 2 8 2 1		4 7 6 7 8		



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	<b>21</b>			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29					
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30					
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31					
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32					
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71</b>	<b>33</b>	<b>2 3 1 6 6 2 0 0</b>	<b>2 3 1 4 5 9 6 4</b>			
			<b>2 0 2 3 6</b>		<b>2 2 7 9 3 2 0 9</b>		
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>	<b>34</b>	<b>2 2 8</b>	<b>2 2 8</b>			
					<b>2 0 3</b>		
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	2 2 8	2 2 8			
					<b>2 0 3</b>		
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36					
3.	Výrobky (123) - /194/	37					
4.	Zvieratá (124) - /195/	38					
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39					
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40					
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>	<b>41</b>	<b>5 2 7 1 5 5 8</b>	<b>5 2 7 1 5 5 8</b>			
					<b>6 5 6 9 3 6 0</b>		
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42					



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43					
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44					
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45					
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	5 2 6 9 7 8 9	5 2 6 9 7 8 9	6 5 6 8 2 4 0		
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50					
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51					
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	1 7 6 9	1 7 6 9	1 1 2 0		
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>	53	8 6 9 0 4 8 2	8 6 7 0 2 4 6	7 2 6 0 1 3 9		
<b>B.III.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>	54	7 2 9 2 6 4 7	7 2 7 2 4 1 1	7 1 8 2 4 7 1		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55					
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56					



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	7 2 9 2 6 4 7	7 2 7 2 4 1 1			
			2 0 2 3 6		7 1 8 2 4 7 1		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	1 3 9 6 7 4 7	1 3 9 6 7 4 7			
					7 6 5 8 0		
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62					
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63					
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64					
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 0 8 8	1 0 8 8			
					1 0 8 8		
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66					
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67					
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68					
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69					
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70					



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	9 2 0 3 9 3 2	9 2 0 3 9 3 2	8 9 6 3 5 0 7
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	8 8 6	8 8 6	4 7 7 2
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	9 2 0 3 0 4 6	9 2 0 3 0 4 6	8 9 5 8 7 3 5
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	3 6 6 7	3 6 6 7	5 3 8 9
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 5 3 0	1 5 3 0	8 9 8
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	2 1 3 7	2 1 3 7	4 4 9 1

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 80 + r. 101 + r. 141	79	2 7 4 7 1 5 1 0	2 7 7 1 0 6 8 0
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	4 8 5 1 2 8 4	5 3 5 6 3 1 1
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 6 4 0 1 1	1 6 4 7 4 1
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 6 4 7 4 1	1 6 5 8 6 9
2.	Zmena základného imania +/- 419	83	- 7 3 0	- 1 1 2 8
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	3 6 8 9 7 5 8	4 1 9 8 9 8 6
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	8 2 8 0 5 6	8 2 8 0 5 7
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	8 2 8 0 5 6	8 2 8 0 5 7
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	1 5 5 4 0 8	1 5 5 4 0 8
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	1 1 3 4 2 4	1 1 3 4 2 4
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	4 1 9 8 4	4 1 9 8 4
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 0 8 4	1 0 8 5
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 0 8 4	1 0 8 5
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 2 9 6 7	8 0 3 4
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 2 6 1 9 8 1 8	2 2 3 5 0 9 7 7
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	5 5 1 7 7 5 7	5 1 4 3 8 4 8
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	5 5 1 0 6 1 6	5 1 3 8 4 0 4
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	7 1 4 1	5 4 4 4
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120</b>	<b>118</b>		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
	2. Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
<b>B.III.</b>	<b>Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)</b>	<b>121</b>	<b>5 4 9 0 8 2 0</b>	<b>5 5 7 3 4 0 5</b>
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)</b>	<b>122</b>	<b>1 0 1 7 5 9 5 2</b>	<b>1 0 2 2 8 5 4 5</b>
<b>B.IV.1.</b>	<b>Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)</b>	<b>123</b>	<b>1 0 0 7 5 4 7 0</b>	<b>1 0 1 4 5 9 9 5</b>
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	<b>1 0 0 7 5 4 7 0</b>	<b>1 0 1 4 5 9 9 5</b>
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	<b>3 0 9 8 9</b>	<b>5 0 9</b>
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	<b>2 5 6 4 9</b>	<b>2 2 7 5 4</b>
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	<b>3 7 1 3 4</b>	<b>2 5 5 6 1</b>
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	<b>6 7 1 0</b>	<b>3 3 7 2 6</b>
<b>B.V.</b>	<b>Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138</b>	<b>136</b>	<b>1 8 8 6 1</b>	<b>1 1 9 0 2</b>
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	<b>9 6 3 2</b>	<b>8 5 0 5</b>
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	<b>9 2 2 9</b>	<b>3 3 9 7</b>
<b>B.VI.</b>	<b>Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)</b>	<b>139</b>	<b>1 4 1 6 4 2 8</b>	<b>1 3 9 3 2 7 7</b>
<b>B.VII.</b>	<b>Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)</b>	<b>140</b>		
<b>C.</b>	<b>Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)</b>	<b>141</b>	<b>4 0 8</b>	<b>3 3 9 2</b>
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
	2. Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	<b>4 0 8</b>	<b>8 5 3</b>
	3. Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
	4. Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		<b>2 5 3 9</b>



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 0 3 5 7 9 9	1 0 1 8 0 2 5
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 7 3 6 2 6 8	1 6 9 5 1 8 9
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 0 3 5 7 9 9	1 0 1 8 0 2 5
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	6 5 5 6 8 7	6 2 9 8 7 0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	4 4 7 8 2	4 7 2 9 4
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 7 1 4 3 0 0	1 6 8 3 8 2 5
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	6 0 6 0 9	6 4 1 9 5
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 8 2 4 4 0	1 9 7 4 5 5
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	6 8 0 4 8 0	6 7 3 1 0 3
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	4 7 6 0 8 5	4 7 0 5 3 1
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	1 2 8 8 0	1 2 8 7 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 6 8 1 3 8	1 6 8 2 7 2
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	2 3 3 7 7	2 1 4 3 0
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 4 8 5 0	2 5 6 4 2
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	3 1 4 8 5	3 1 7 0 9
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	3 1 4 8 5	3 1 7 0 9
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	5 8 6 8 1 9	5 3 3 7 8 7
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	- 3 4 9	3 2 5 9
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 5 7 9 6 6	1 5 4 6 7 5
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 1 9 6 8	1 1 3 6 4



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	<b>Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)</b>	28	7 9 2 7 5 0	7 5 6 3 7 5
**	<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44</b>	29	7 7 1 6	9 0 2 0
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	7 7 1 6	9 0 2 0
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	7 7 1 6	9 0 2 0
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	<b>Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54</b>	45	5 5 8 2	5 7 9 6
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 6 5 4	4 1 7 3
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	3 6 5 4	4 1 7 3
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 9 2 8	1 6 2 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	2 1 3 4	3 2 2 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	2 4 1 0 2	1 4 5 8 8
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 1 1 3 5	6 5 5 4
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 1 7 8 4	7 5 7 7
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 6 4 9	- 1 0 2 3
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 2 9 6 7	8 0 3 4

## **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 koná navonok predseda a podpredseda družstva, alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda /prípadne podpredseda/ a ďalší člen predstavenstva. 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		
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 živeľnej 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.

**DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**  
**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“)**

štatutárnemu orgánu a členom družstva  
Stavebné bytové družstvo Zvolen

I. Overili sme účtovnú závierku Stavebného bytového družstva Zvolen („Družstvo“) k 31. decembru 2016, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy, ku ktorej sme dňa 4. 4. 2017 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

#### **Správa z auditu účtovnej závierky**

##### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Stavebné bytové družstvo Zvolen („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 audítorských 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 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“) 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 audítorské 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 audítorských 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 jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej 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 audítorské 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 audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť 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 audítorských 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. Náš 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 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.

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 nesprávne vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

18. septembra 2017

INTERAUDIT Zvolen, spol. s r.o.  
J. Kozačeka 5, 960 01 Zvolen  
Licencia SKAU č. 25



Ing. Lenka Naňová  
štatutárny audítor  
Licencia SKAU č. 376

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

ZA ROK 2016

**Obsah**

Identifikačné údaje spoločnosti	3
Predmet činnosti	3
Orgány spoločnosti	3
Konanie v mene spoločnosti	3
História spoločnosti	4
Zapísované základné imanie	4
Priemerný počet zamestnancov	4
Činnosť družstva	4
Finančná situácia družstva	4
Hospodárenie družstva za rok 2016	5
Prehľad nákladov	5
Prehľad výnosov	5
Výsledok hospodárenia	5
Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku	6
Údaje o dlhodobom majetku	6
Údaje o finančnom majetku	6
Tvorba a použitie rezerv	7
Bankové úvery	7
Štruktúra pohľadávok	7
Analýza stavu vývoja spoločnosti	7
Členská základňa	8
Poistenie majetku	9
Fondy a vlastné imanie	10
Predpokladaný vývoj	10
Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2016	11

## VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2016

**Identifikačné údaje spoločnosti:**

Názov spoločnosti	Stavebné bytové družstvo Zvolen (ďalej len SBD Zvolen)
Sídlo	Nográdyho 1455/24 , 961 50 Zvolen
IČO	00 222 054
DIČ	2021152397
Právna forma	Družstvo
Registrácia	Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Dr., vložka 127/6
Deň zápisu	19.10.1963

**Predmet činnosti podľa výpisu z Obchodného registra**

- výroba tepla,
- rozvod tepla ,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- pridelovanie družstevných bytov členom družstva,
- obstarávanie služieb spojených s bývaním v družstevných bytoch,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej, výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

**Orgány spoločnosti**

Dňa 15.6.2016 skončilo volebné obdobie štatutárnych zástupcov družstva a Zhromaždenie delegátov SBD Zvolen zvolilo nových členov predstavenstva a kontrolnej komisie na volebné obdobie 2016 -2021

**Štatutárny orgán - Predstavenstvo**

<b>bytom</b>			
Ing. Mária Hornoveská	M. R. Štefánika 2600/5,	960 01 Zvolen	predseda predstavenstva
Ing. Drahomíra Košíková	M. Bella 2393/3,	960 01 Zvolen	1. podpredseda predstavenstva
Ing. Andrej Balla	Bystrický rad 1973/9	960 01 Zvolen	2. podpredseda predstavenstva
Miroslava Kocmanová	Školská 829/7,	963 01 Krupina	člen predstavenstva
Dušan Longauer	Dolinky 1336/7	962 12 Detva	člen predstavenstva
PaedDr. Lenka Rovňanová, PhD	Šmidkeho 1380/59	60 01 Zvolen	člen predstavenstva
Ing. Jarmila Reháriková	Nográdyho 576/22	960 01 Zvolen	člen predstavenstva
Vladimír Fabok	Centrum 2395/35	960 01 Zvolen	člen predstavenstva
Mgr. Miroslav Michalčák	Nográdyho 716/39	960 01 Zvolen	člen predstavenstva

**Kontrolná komisia**

<b>bytom</b>			
Ing. Miroslav Galád	Nográdyho 1376/7	960 01 Zvolen	predseda kontrolnej komisie
Ing. Igor Šufliarsky	Nográdyho 561/2	960 01 Zvolen	člen kontrolnej komisie
Milan Bogáň	Pražská 1451/15	960 01 Zvolen	člen kontrolnej komisie
Ing. Jozef Pálka	Novozámocká 8475/45	960 01 Zvolen	člen kontrolnej komisie
Eva Dúbravská	Okružná 2403/17	960 01 Zvolen	člen kontrolnej komisie

**Konanie menom spoločnosti**

V zmysle výpisu z obchodného registra : „Za predstavenstvo koná navonok predseda alebo podpredseda družstva, alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda /prípadne podpredseda/ a ďalší člen predstavenstva“.

Na základe platných Stanov SBD Zvolen čl. 71 ods.1 predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda.

## VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2016

**História spoločnosti**

Družstvo bolo založené na ustanovujúcej členskej schôdzi dňa 19.10.1963 bolo zapísané do obchodného registra pod názvom Okresné stavebné bytové družstvo Zvolen. V prvopočiatoch spoločnosti boli hlavným predmetom činnosti realizácia a zabezpečovanie výstavby bytov v bytových domoch, ako aj objektov s miestnosťami neslúžiacimi na bývanie do osobného užívania svojim členom a výkon prípadne zabezpečovanie údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie bytových a nebytových objektov podľa jednotlivých remeselných činností. Zápisom do obchodného registra 19.5.1993 došlo k zmene názvu spoločnosti na Stavebné bytové družstvo Zvolen. V priebehu ďalších období družstvo postupne redukovalo predmet svojich činností do dnešného rozsahu popísaného na strane 3. v časti Predmet činnosti podľa výpisu z Obchodného registra

**Zapisované základné imanie**

Výška zapisovaného základného imania sa každoročne mení a schvaľuje na zhromaždení delegátov – najvyššom orgáne družstva. Jeho výška závisí od výšky základného členského vkladu a aktuálneho stavu členov družstva, ktorí tento základný členský vklad zložili alebo požiadali o vrátenie. Výška základného členského vkladu bola dňa 5.8.2009 v súvislosti s prechodom na menu euro zmenená a v súčasnosti je 16,60 €. V súvislosti s poklesom počtu členov z dôvodu ukončenia správy niektorých bytov, ktorí požiadali o vrátenie základného členského vkladu došlo k poklesu základného imania, ktoré bolo k 31.12.2016 na 164 741,02 €. Tento údaj zodpovedal výške zapísaného základného imania SBD Zvolen v Obchodnom registri Banská Bystrica. Posledná zmena základného imania bola zapísaná do obchodného registra 21.7.2017 na základe rozhodnutia Zhromaždenia delegátov konaného dňa 15.6.2017 a jeho výška sa znížila na 164 010,62 €.

**Priemerný počet zamestnancov**

Za účtovné obdobie roka 2016 zamestnávalo SBD Zvolen 31 zamestnancov v pracovnom pomere na základe pracovnej zmluvy, z toho 30 na plný pracovný úväzok a 1 zamestnankyňa na skrátený pracovný úväzok.

Názov položky	2016	2015	2014
Počet zamestnancov ku koncu účtovného obdobia	30	31	31
z toho vedúcich zamestnancov	5	5	5

Vzhľadom na nízky počet zamestnancov a rozptýl miesta bydliska zamestnancov do troch okresov : Zvolen, Detva a Krupina nemá SBD Zvolen vplyv na zamestnanosť v regióne.

**Činnosť družstva**

K 31.12.2016 spravovalo SBD Zvolen 8 522 bytov v 195-och bytových domoch.

Z celkového spravovaného počtu bytov ostalo vo vlastníctve SBD Zvolen 440 bytov, čo predstavuje 5,16 % .

SBD Zvolen nemá žiadnu organizačnú zložku na území Slovenskej republiky ani v zahraničí.

Podľa predmetu činnosti uvedeného na strane 3. vyplýva, že SBD Zvolen nevyvíja a ani neplánuje žiadne aktivity v oblasti vedy a výskumu.

Činnosť SBD Zvolen vzhľadom na predmet podnikania nemá vplyv na životné prostredie.

SBD Zvolen neobchoduje ani nevydáva vlastné akcie, dočasné listy, dlhopisy a obchodné podiely. Nie je materskou ani dcérskou spoločnosťou a nemá žiadne organizačné, personálne alebo iné prepojenie na akékoľvek obchodné spoločnosti.

**Finančná situácia družstva**

SBD Zvolen na realizáciu činností súvisiacich so zabezpečením služieb spojených s užívaním bytov nájomcami a vlastníckmi bytov zabezpečovalo finančné prostriedky na úhradu faktúr za tieto služby prostredníctvom zálohových platieb užívateľov bytov a nájomcov nebytových priestorov.

## VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2016

Finančným zdrojom družstva bol poplatok za správu bytov, nájomné za nebytové priestory, zmluvné pokuty a poplatky z omeškania užívateľov bytov, ďalej úroky z bežných a termínovaných vkladov z finančných prostriedkov družstva a iné zdroje.

SBD Zvolen v roku 2016 využívalo služby ôsmich bankových inštitúcií, pričom prostriedky vlastníkov bytov boli vedené na samostatných účtoch bytových domov, teda osobitne od finančných prostriedkov družstva.

## Hospodárenie družstva za rok 2016

SBD Zvolen účtuje v systéme podvojného účtovníctva. Riadnu individuálnu účtovnú závierku za rok 2016 v rozsahu Účtovná závierka k 31.12.2016 MF SR č. 18009/2014 a Poznámky Úč PODV 03-01 overila audítorská spoločnosť INTERAUDIT Zvolen, spol. s r.o., J. Kozačka 5, 962 01 Zvolen, licencia SKAU č. 25. Názor nezávislého audítora: „Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie družstva k 31.12.2016 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“).“

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje táto výročná správa, nenastali žiadne udalosti osobitného významu.

## Prehľad nákladov SBD Zvolen za rok 2016 spolu za všetky strediská

Účet	Názov	Náklad
501	Spotreba materiálu	18 971,04
502	Spotreba energie	41 638,44
511	Opravy a udržiavanie	95 251,72
512	Cestovné	1 098,87
513	Náklady na reprezentáciu	2 343,37
518	Služby	83 745,78
521	Mzdové náklady	476 084,88
523	Odmeny členom orgánov	12 880,03
524	Zákonné sociálne zabezpečenie	164 884,96
525	Ostatné sociálne zabezpečenie	3 253,65
527	Zákonné sociálne náklady	23 376,82
531	Cestná daň	503,20
532	Daň z nehnuteľnosti	9603,57
538	Ostatné dane a poplatky	4 743,16
541	Zostatková cena DHM	586 818,90
546	Odpis nevyožiteľnej pohľadávky	5 151,31
547	Tvorba opravných položiek k pohľad.	-349,28
548	Ostatné náklady na hosp. činnosť	152 814,88
551	Odpisy	31 485,00
562	Úroky /anuita	3 654,34
568	Finančné náklady	1 927,90
	<b>Náklady spolu</b>	<b>1 719 882,54</b>

## Prehľad výnosov SBD Zvolen za rok 2016 spolu za všetky strediská

Účet	Názov	Výnos
602	Tržby za vlastné výkony	1 035 799,04
641	Tržby z predaja dlhodob. majetku	655 686,75
645	Pokuty a penále	39 042,78
648	Ostatné výnosy	5 739,55
662	Pripísané úroky	7 716,76
	<b>Výnosy spolu</b>	<b>1 743 984,88</b>

## VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2016

## Výsledok hospodárenia SBD Zvolen za rok 2016

Výsledok hospodárenia SBD Zvolen pred zdanením bol vo výške 24 102,34 €, ktorý sa znížil o daň z príjmov právnických osôb 11 784,43 €, čo je viac, ako výška ustanovenej daňovej licencie 2 880 €. Odložená daň číni 649,00 €. Výsledok hospodárenia po zohľadnení daňových povinností predstavuje zisk 12 966,91 €.

Celkové náklady v roku 2016 za všetky strediská	<b>1 719 882,54</b>
Celkové výnosy v roku 2016 za všetky strediská	<b>1 743 984,88</b>
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením - zisk</b>	<b>24 102,34</b>
<b>Daň z príjmu splatná</b>	<b>-11 784,43</b>
<b>Odložená daň</b>	<b>649,00</b>
<b>Výsledok hospodárenia po zdanení - zisk</b>	<b>12 966,91</b>

## Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku SBD Zvolen za rok 2016

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku prerokovalo a schválilo Predstavenstvo družstva dňa 30.5.2017 a predložilo ho na schválenie Zhromaždeniu delegátov. O rozdelení hospodárskeho výsledku rozhodlo Zhromaždenie delegátov Stavebného bytového družstva Zvolen (ďalej ZD SBD Zvolen) ako najvyšší orgán družstva na svojom rokovaní dňa 15.6.2017 a schválilo jeho rozdelenie nasledovne:

1. sumu **4 625,00 Eur** rozdeliť pomerným spôsobom prítomným delegátom, ktorí sa zúčastnia Zhromaždenia delegátov družstva dňa 15.6.2017. Prídela z zisku bude pripísaný na účty úhrad za užívanie bytov a plnenia poskytované z užívaním bytov a plnenia poskytované s užívaním bytov – účty nájomného. Minimálna výška odmeny delegátovi Zhromaždenia delegátov družstva predstavuje sumu 25,00 Eur brutto pri počte všetkých 185 prítomných delegátov na Zhromaždení delegátov družstva
2. suma **2 700,00 Eur** odmena členom Predstavenstva družstva
3. sumu **1 050,00 Eur** odmena členom Kontrolnej komisie družstva
4. sumu **4 591,91 Eur** zamestnancom družstva

## Údaje o dlhodobom majetku - brutto

	<b>1.1.2016</b>	<b>úbytok</b>	<b>prírastok</b>	<b>31.12.2016</b>
DHIM - softvér	48 794			48 794
DHM - pozemky	11 106			11 106
stavby	6 498 334	722 896	7 504	5 782 942
hnutelné veci	162 407	12 327	20 598	170 678

## Údaje o finančnom majetku

<b>Druh</b>	<b>1.1.2016</b>	<b>31.12.2016</b>
Pokladnica, ceniny	4 772	886
Bežné bankové účty	8 168 735	8 390 396
Termínované bankové účty	790 000	790 000
Peniaze na ceste	0	22 650

## VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2016

## Tvorba a použitie rezerv v roku 2016

Druh rezervy	1.1.2016	tvorba	čerpanie	rozpustenie	31.12.2016
na dovolenky	6 291	7 124	6 291		7 124
na soc.poistenie	2 214	2 508	2 214		2 508
na audit	1 250	1 350	1 250		1 350
na prémie	555	148	555		148
na služby	1 473	3 860	673		4 660
na odpis meračov	119	277	119		277
na samosprávy		4 384	1 590		2 794
<b>Spolu</b>	<b>11 902</b>	<b>19 651</b>	<b>12 692</b>		<b>18 861</b>

## Bankové úvery

V roku 2016 zabezpečilo SBD Zvolen nové úvery pre 18 bytových domov v celkovom objeme 2 037 352 € použité na kompletnú alebo čiastočnú rekonštrukciu bytového fondu. Z tohto objemu bolo 11 úverov poskytnutých z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania, pričom 10 z nich bolo bezúročných.

K 31.12.2016 evidovalo SBD Zvolen zostatky 149 úverov vlastníkov bytov na opravy bytových domov v komerčných bankách alebo z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 6 582 810,25 € pre 115 bytových domov a zostatky investičných úverov použitých pri výstavbe bytových domov, ktoré spravuje Slovenská záručná a rozvojová banka vo výške 324 438,35 € pre 32 bytových domov .

Na vlastnú činnosť SBD Zvolen úver v roku 2016 nečerpalo.

Z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv na krytie investičných akcií v bytových domoch, SBD Zvolen zabezpečilo v roku 2016 pre vlastníkov a nájomcov bytov úhradu preinvestovaných nákladov formou splátkových kalendárov od dodávateľov v troch bytových domoch. Výška preinvestovaných prostriedkov bola 157 966,15 €. V týchto bytových domoch bol upravený zmluvný vzťah Dodatkou k Zmluve o výkone správy na dobu určitú do doby uhradenia celej investície.

## Štruktúra pohľadávok

Druh	k 31.12.2016	k 31.12.2015
<b>Dlhodobé</b>	<b>5 271 558</b>	<b>6 569 360</b>
Voči členom	5 269 789	6 568 240
Odložená daňová pohľ.	1 769	1 120
<b>Krátkodobé</b>	<b>8 670 246</b>	<b>7 260 139</b>
Z obchodného styku	7 272 411	7 182 471
Voči členom	1 396 747	76 580
Iné	1 088	1 088

Najväčšiu položku pohľadávok predstavujú pohľadávky z dôvodu neplatenia úhrad za užívanie bytu a plnenia poskytované s užívaním bytov. V tejto súvislosti SBD Zvolen v roku 2016 upomínalo dlžníkov formou listových zásielok resp. sms správ, zaslalo 158 predžalobných výziev, bolo podaných 5 výpovedí z nájmu bytu, pričom tri boli neskôr odvolané. Bolo podaných 65 žalobných návrhov, z ktorých bolo 45 ukončených a dva žalobné návrhy na vypratanie bytu boli ukončené.

V roku 2016 bola ukončená jedna dražba bytu v osobnom vlastníctve a v deviatich prípadoch si SBD prihlásilo pohľadávky vlastníkov bytov v súvislosti s výkonom záložného práva pri návrhoch do dražby, kde bol dražiteľom iný navrhovateľ.

Mimosúdne bolo riešených 50 prípadov vymáhania pohľadávok.

## VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2016

## Analýza stavu vývoja spoločnosti

Analýzu vývoja SBD Zvolen každoročne vyhodnocuje porovnaním hospodárskych výsledkov s porovnateľnými údajmi predchádzajúceho účtovného obdobia a porovnaním plánovaných predpokladaných nákladov a výnosov.

Účet	Názov	2016	2015	Index
501	Spotreba materiálu	18 971,04	22 100,32	0,86
502	Spotreba energie	41 638,44	42 094,84	0,99
511	Opravy a udržiavanie	95 251,72	109 539,33	0,87
512	Cestovné	1 098,87	525,77	2,09
513	Náklady na reprezentáciu	2 343,37	1 904,69	1,23
518	Služby	83 745,78	85 484,67	0,98
521	Mzdové náklady	476 084,88	470 531,08	1,01
523	Odmeny členom orgánov	12 880,03	12 870,00	1,00
524	Zákonné sociálne zabezpečenie	164 884,96	165 267,13	0,99
525	Ostatné sociálne zabezpečenie	3 253,65	3 004,90	1,08
527	Zákonné sociálne náklady	23 376,82	21 430,21	1,09
531	Cestná daň	503,20	515,56	0,98
532	Daň z nehnuteľnosti	9 603,57	10 469,84	0,92
538	Ostatné dane a poplatky	4 743,16	14 656,37	0,32
541	Zostatková cena HM	586 818,90	533 786,97	1,10
546	Odpis nevymožiteľnej pohľadávky	5 151,31	385,00	13,38
547	Tvorba opravných položiek k pohľad.	-349,28	3 269,10	-0,11
548	Ostatné náklady na hosp. činnosť	152 814,88	154 290,13	0,99
551	Odpisy	31 485,00	31 708,66	0,99
562	Úroky /anuita	3 654,34	4 172,84	0,88
568	Finančné náklady	1 927,90	1 623,33	1,19
	<b>Náklady spolu</b>	<b>1 719 882,54</b>	<b>1 689 620,78</b>	<b>1,02</b>

Porovnaním nákladov za roky 2015 a 2016 je možné konštatovať, že väčšina nákladov je, čo do výšky aj obsahu porovnateľná s predchádzajúcim účtovným obdobím bez výraznejších zmien.

Najväčší nárast nákladov oproti predchádzajúcemu roku bol na účte 546 – Odpis pohľadávky, čo spôsobilo úmrtie už deložovaného dlžníka, ktorý zomrel bez zanechania majetku a dedičov. Túto skutočnosť nám oznámil exekútorský úrad, prostredníctvom ktorého sme existujúci dlh vymáhali. Vzhľadom na skutočnosť, že dlžník bol nájomca a byt bol vo vlastníctve SBD Zvolen, nedoplatok za užívanie bytu s služby spojené s jeho užívaním muselo znášať SBD Zvolen ako vlastník.

Výraznejší nárast nákladov bol na účte 541 – Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku, a to z dôvodu odpredaja nevyužívaného, avšak odpisovaného hmotného majetku vo vlastníctve SBD Zvolen, ktorý bol v celkovej zostatkovej cene 18 877 €. Najväčšiu nákladovú položku na tomto účte však predstavuje zostatková hodnota bytov prevádzaných z vlastníctva SBD Zvolen do osobného vlastníctva nájomcov, ktorí o to požiadali, a to na základe zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov čísla 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Vyšší percentuálny nárast nákladov je viditeľný na účte 512 – Cestovné, ktorý vznikol účasťou väčšieho počtu zamestnancov na školení organizovanom SZBD, nominálne však ide vzhľadom na celkový objem všetkých nákladov o zanedbateľnú výšku.

Účet	Názov	2016	2015	Index
602	Tržby za vlastné výkony	1 035 799,04	1 018 024,66	1,02
641	Tržby z predaja dlhodob. majetku	655 686,75	629 869,97	1,04
645	Pokuty a penále	39 042,78	43 530,19	0,90
648	Ostatné výnosy	5 739,55	3 764,33	1,52
662	Pripísané úroky	7 716,76	9 019,85	0,86
	<b>Výnosy spolu</b>	<b>1 743 984,88</b>	<b>1 704 209,00</b>	<b>1,02</b>

Pokles príjmov je zrejмый na účte 645 – Pokuty a penále, čo je dôsledkom lepšej platobnej disciplíny vlastníkov a užívateľov bytov.

## VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2016

Neustále sa znižujúce úrokové sadzby v bankovom sektore mali za následok pokles príjmov za úročené vklady na účte 662 – Pripísané úroky.

	2016	2015	Index
Náklady za všetky strediská pred zdanením	1 719 882,54	1 689 620,78	1,02
Výnosy za všetky strediská	1 743 984,88	1 704 209,00	1,02
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením - zisk</b>	24 102,34	14 588,22	1,65
<b>Daň z príjmu splatná</b>	-11 784,43	-7 577,65	1,55
<b>Odložená daň</b>	649,00	1 023,00	0,63
<b>Výsledok hospodárenia po zdanení - zisk</b>	<b>12 966,91</b>	<b>8 033,57</b>	<b>1,61</b>

### Členská základňa

Každoročne dochádza k pohybu členov SBD Zvolen v rámci členskej základne, nakoľko neustále ešte dochádza k prevodom bytov do osobného vlastníctva a nie všetci noví vlastníci majú záujem ostať aj naďalej členmi družstva. K 31.12.2016 SBD Zvolen evidovalo vo svojej členskej základni 7 816 členov, z toho 438 bolo nájomcov, 7 135 vlastníkov, 129 nebývajúcich členov a 114 členov pod inou správou.

V priebehu roka 2016 požiadalo o vrátenie základného členského vkladu 85, teraz už bývalých členov a pribudlo 41 nových členov.

### Poistenie majetku

V roku 2016 bol majetok vo vlastníctve SBD Zvolen ako aj majetok vlastníkov a užívateľov bytov v správe SBD Zvolen poistený prostredníctvom poisťovnej zmluvy uzatvorenej v poisťovni Kooperatíva a. s. a to:

- poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou – združené živelné poistenie,
- poistenie pre prípad odcudzenia vecí – krádež vlámaním, lúpež,
- poistenie pre prípad vandalizmu - zistený a nezistený páchatel',
- poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia skla,
- poistenie zodpovednosti za škodu – všeobecná zodpovednosť,
- poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov SBD Zvolen,
- poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkou motorového vozidla – zákonné poistenie,
- havarijné poistenie motorových vozidiel.

V roku 2016 celkový počet poisťných udalostí predstavoval 25, z toho bolo: 19 poisťných udalostí vo Zvolene, 2 poisťné udalosti v Detve a v Krupine boli 4 poisťné udalosti.

SBD Zvolen ako správca vlastného, ale aj cudzieho majetku má Prostredníctvom Allianz - Slovenská poisťovňa a. s. zabezpečené poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti, ktorým sú poistení členovia predstavenstva, členovia kontrolnej komisie, ako aj zamestnanci v manažérskej alebo riadiacej funkcii, a taktiež aj havarijné poistenie motorových vozidiel vo vlastníctve SBD.

Poisťná suma majetku bola v roku 2016 v nasledovnej štruktúre:

		Poisťná suma	Výška poisťného
Hnuteľné veci	živelné poistenie	132 640,00 €	132,64 €
Nebytové a bytové priestory	živelné poistenie	123 190 112,00 €	50 413,69 €
Peniaze, ceniny	odcudzenie	3 319,00 €	16,60 €
Nehnuteľnosti, sklo, veci	vandalizmus	46 471,00 €	16,60 €
Zodpovednosť za škodu		66 388,00 €	2 683,73 €

## VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2016

## Fondy a vlastné imanie

	2016	2015	2014
Základné imanie	164 741,02	165 869,38	177 987,00
Zmeny základného imania	-730,40	-1 128,36	-12 117,62
<b>Základné imanie súčet</b>	<b>164 010,62</b>	<b>164 741,02</b>	<b>165 869,38</b>
Kapitálové fondy	3 689 757,68	4 198 986,49	4 663 585,23
Nedeliteľný fond	828 056,59	828 056,59	828 056,59
Štatutárne fondy	113 423,65	113 423,65	113 423,65
Ostatné fondy	41 984,39	41 984,39	41 984,39
Hospodársky výsledok	12 966,91	8 033,57	8 740,41
Nerozdelený zisk	1 084,60	1 084,60	4 526,21
<b>Vlastné imanie</b>	<b>4 851 284,44</b>	<b>5 356 310,31</b>	<b>5 826 185,86</b>
Podiel zákl. imania (bez zmien ZI) na celkovej hodnote vl. imania v %	3,59	3,09	3,05
Sociálny fond	7 140,83	5 443,56	3 002,60

V priebehu roku 2016 došlo k zníženiu základného imania z dôvodu vrátenia základného členského vkladu vlastníkom pri prevode bytov do osobného vlastníctva, prípadne zániku alebo zrušenia členstva.

Úbytok zdrojov na kapitálových fondoch vznikol tak, ako v predchádzajúcich rokoch z dôvodu prevodu bytov vo vlastníctve SBD Zvolen, do osobného vlastníctva členov družstva. Tým súčasne prešli do osobného vlastníctva aj členské podiely, zložené členmi, ktoré tvoria náplň kapitálových fondov.

## Predpokladaný vývoj

Hlavným predmetom činnosti účtovnej jednotky bude aj v budúcnosti správa a prenájom nehnuteľností, spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s bývaním a prenájmom.

Hlavné riziká a neistoty, ktorým SBD Zvolen čelí, vyplývajú z neustálych legislatívnych zmien v SR, ako aj celkového vývoja hospodárstva a prípadného nárastu nezamestnanosti, ktoré by mohli mať negatívny dopad na platobnú schopnosť vlastníkov a nájomníkov bytov v správe SBD Zvolen.

Ohrozením je do určitej miery aj neustále sa rozširujúce konkurenčné prostredie, najmä drobných správcov, ktorí ponúkajú nižšie poplatky za výkon správy, nakoľko nie sú platcami dane z pridanej hodnoty.

## Vízia spoločnosti

- zachovanie tržieb z predaja služieb (napr. poplatok za: prevod členských práv a povinností, podnájomnú zmluvu, výmenu bytov, zápisné, zmenu vlastníka, príspevok pri prevode bytu do osobného vlastníctva, stavebné úpravy) na úrovni roku 2016 a tržby z poplatkov v zmysle smernice o jednorazových poplatkoch,
- zvýšenie počtu spravovaných bytov
- výnosy z aukcií (dobrovoľných dražieb) bytov vo vlastníctve družstva, ktoré budú použité na rekonštrukciu a údržbu nebytových priestorov vo vlastníctve družstva.

Vo Zvolene dňa 05.09.2017

Ing. Hornoveská Mária  
Predsedníčka predstavenstva SBD Zvolen  
Štatutárny zástupca

Mgr. Michalčák Miroslav  
Člen predstavenstva SBD Zvolen  
štatutárny zástupca