

OSBD

SENICA

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

VÝROČNÁ SPRÁVA

ZA ROK 2018

CHARAKTERISTIKA DRUŽSTVA

Obchodné meno:	Okresné stavebné bytové družstvo Senica
sídlo:	Štefánikova 718, 905 01 Senica
IČO:	00223093
DIČ/IČ DPH:	2021063660 / SK2021063660
zapísané v obchodnom registri:	Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel Dr, vložka 21/T deň zápisu: 10.02.1962

Hlavné predmety činnosti:

- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- údržba bytového alebo nebytového fondu v rozsahu zámočníctvo, vodoinštalatérstvo, kúrenárstvo
- výroba a dodávka tepla a teplej vody
- montáž meradiel - vodomeroch na studenú a teplú vodu
- oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených elektrických a plynových zariadení
- ďalšie činnosti v zmysle výpisu z obchodného registra

Prevádzky družstva:

- Správa OSBD Senica, Štefánikova 718, Senica
- Stredisko údržby Senica, Štefánikova 718, Senica
- Stredisko údržby Myjava, Hurbanova 664, Myjava
- Stredisko údržby Skalica, Pod hájkom 2047, Skalica
- Stredisko údržby Holíč, Školská 3031, Holíč
- Kancelária prvého kontaktu, Dr. Š. Osuského 527, Brezová pod Bradlom

VÝVOJ A STAV DRUŽSTVA

OSBD Senica spravovalo k 31.12.2018 celkom bytov a garáží:

- 10 302 bytov, z toho 442 bytov vo vlastníctve OSBD Senica,
- 280 garáží, z toho 7 garáží vo vlastníctve OSBD Senica.

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

Počet spravovaných bytov prostredníctvom OSBD Senica sa počas roka 2018:

- zvýšil o 36 bytov v bytovom dome Školské námestie 466, Rohožník, od 01.01.2018,
- zvýšil o 24 bytov v bytovom dome Štefánikova 704, Senica, od 01.06.2018,
- zvýšil o 4 byty v bytovom dome Sobotište 76, od 01.08.2018,
- znížil o 24 bytov v bytovom dome Pažického 405, Myjava, z dôvodu ukončenia výkonu správy k 28.02.2018.

Počas roka 2018 previedlo OSBD Senica do osobného vlastníctva celkom 44 bytov a 1 garáž.

OSBD Senica k 31.12.2018 previedlo do osobného vlastníctva 95,4 % bývalých družstevných bytov.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

tabuľková časť

SÚVAHA		k 31.12.2017	k 31.12.2018	Zmena
Majetok netto:		61 571 572 €	63 992 583 €	2 421 011 €
z toho:	neobežný majetok	4 502 617 €	4 135 596 €	-367 021 €
	z toho:			
	<i>dlhodobý nehmotný majetok</i>	348 €	148 €	-200 €
	<i>dlhodobý hmotný majetok</i>	4 417 777 €	4 056 177 €	-361 600 €
	<i>dlhodobý finančný majetok</i>	84 492 €	79 271 €	-5 221 €
	obežný majetok	57 057 329 €	59 845 626 €	2 788 297 €
	z toho:			
	<i>zásoby</i>	22 618 €	22 414 €	-204 €
	<i>dlhodobé pohľadávky</i>	32 439 425 €	34 335 661 €	1 896 236 €
	<i>krátkodobé pohľadávky</i>	11 123 972 €	11 903 770 €	779 798 €
<i>krátkodobý finančný majetok</i>	0 €	0 €	0 €	
<i>finančné účty</i>	13 471 314 €	13 583 781 €	112 467 €	
časové rozlíšenie	11 626 €	11 361 €	-265 €	

SÚVAHA		k 31.12.2017	k 31.12.2018	Zmena
Vlastné imanie a záväzky		61 571 572 €	63 992 583 €	2 421 011 €
z toho:	vlastné imanie	4 333 768 €	3 992 259 €	-341 509 €
	z toho:			
	základné imanie	129 993 €	125 245 €	-4 748 €
	emisné ážio	0 €	0 €	0 €
	ostatné kapitálové fondy	3 537 818 €	3 203 453 €	-334 365 €
	zákonné rezervné fondy	649 722 €	649 722 €	0 €
	ostatné fondy zo zisku	17 824 €	0 €	-17 824 €
	oceňovacie rozdiely z precenenia	45 091 €	39 870 €	-5 221 €
	výsledok hospodárenia minulých rokov	-29 079 €	-28 856 €	223 €
	výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-17 601 €	2 825 €	20 426 €
	záväzky	57 120 946 €	59 886 414 €	2 765 468 €
	z toho:			
	dlhodobé záväzky	8 518 134 €	8 742 352 €	224 218 €
	dlhodobé rezervy	22 465 €	10 470 €	-11 995 €
	dlhodobé bankové úvery	32 811 208 €	34 654 891 €	1 843 683 €
	krátkodobé záväzky	13 253 289 €	13 086 926 €	-166 363 €
	krátkodobé rezervy	70 399 €	93 202 €	22 803 €
	bežné bankové úvery	2 445 451 €	3 298 573 €	853 122 €
	krátkodobé finančné výpomoci	0 €	0 €	0 €
	časové rozlíšenie	116 858 €	113 910 €	-2 948 €

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT		k 31.12.2017	k 31.12.2018	Zmena
Čistý obrat		1 520 389 €	1 587 732 €	67 343 €
Výnosy z hospodárskej činnosti		1 672 214 €	1 653 817 €	-18 397 €
Náklady na hospodársku činnosť		1 685 988 €	1 646 764 €	-39 224 €
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti		-13 774 €	7 053 €	20 827 €

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT	k 31.12.2017	k 31.12.2018	Zmena
Pridaná hodnota	1 139 183 €	1 261 668 €	122 485 €
<i>Výnosy z finančnej činnosti</i>	<i>988 €</i>	<i>0 €</i>	<i>-988 €</i>
<i>Náklady na finančnú činnosť</i>	<i>582 €</i>	<i>578 €</i>	<i>-4 €</i>
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	406 €	-578 €	-984 €
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-13 368 €	6 475 €	19 843 €
Daň z príjmov	4 233 €	3 650 €	-583 €
<i>Daň z príjmov splatná</i>	<i>2 885 €</i>	<i>2 880 €</i>	<i>-5 €</i>
<i>Daň z príjmov odložená</i>	<i>1 348 €</i>	<i>770 €</i>	<i>-578 €</i>
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0 €	0 €	0 €
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-17 601 €	2 825 €	20 426 €

OSBD Senica počas roka 2018 odpredalo do osobného vlastníctva byty v celkovej hodnote 389.503 €, čo malo najväčší vplyv na zmenu hodnoty dlhodobého majetku.

Dlhodobý majetok bol za rok 2018 obstaraný v celkovej hodnote 76.876 € a zaradený do používania v celkovej hodnote 40.838 €.

V roku 2018 bolo zaradené do používania formou technického zhodnotenia zateplenie strechy na Stredisku údržby Myjava, rekonštrukcia kotolne a nebytových priestorov Správy OSBD Senica. Zaradený do používania bolo multifunkčné zariadenie na Správe OSBD Senica a nákladný automobil VW Caddy na Strediskách údržby Skalica a Holíč. Obstaraný bol aj pozemok pod garážou v Jablonici.

Vyradený dlhodobý majetok za rok 2018 (okrem bytov a garáží) bol v celkovej hodnote 9.159 €. Išlo najmä hlavne o inventár, stroje, prístroje, zariadenia a výpočtová a kancelárska technika, ktoré boli nepoužiteľné alebo technicky zastaralé.

Dlhodobý finančný majetok predstavuje majetkovú účasť v spoločnostiach KABSEN, s. r. o., Senica a Holkatel, spol. s r. o., Holíč. OSBD Senica vlastní v každej tejto spoločnosti 50 %-ný podiel na základnom imaní. Hlavným predmetom činnosti týchto spoločností je prevádzkovanie televíznych káblových rozvodov. Zmena v hodnote počas roka 2018 vyplýva z precenenia podielov v spoločnostiach Kabsen, s. r. o., Senica, a Holkatel, spol. s r. o., Holíč, metódou vlastného imania na základe posledných známych účtovných závierok.

OSBD Senica má vytvorenú k 31.12.2018 rezervu na odchodné, nevyčerpané dovolenky, zákonný príspevok na rekreáciu zamestnancov a opravné položky k zásobám.

Najväčšiu časť z krátkodobých pohľadávok tvoria pohľadávky za nerozúčtované služby bytových domov za rok 2018 vo výške 8.215.633 €, pohľadávky voči dodávateľom (preplatky z vyúčtovacích faktúr) vo výške 279.453 € a z dlhodobých pohľadávok sú to pohľadávky voči bytovým domom z titulu nesplatených bankových úverov na rekonštrukciu bytových domov.

Počas roka 2018 OSBD Senica, ako správca bytových domov, aj naďalej riešilo vymáhanie neuhradených pohľadávok evidovaných voči Bytovému podniku Brezová, spol. s r. o., Brezová, prostredníctvom exekútora. Tieto pohľadávky predstavujú preplatky z vyúčtovacích faktúr za dodávku tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody za vlastníkov bytových domov v meste Brezová pod Bradlom za rok 2008, spolu s vyúčtovanými úrokmi z omeškania. Bytový podnik Brezová, spol. s r. o., bol povinný uhradiť tieto pohľadávky do 31.01.2012, v zmysle právoplatného rozhodnutia súdu. Počas roka 2018 prichádzali zo strany exekútora viaceré úhrady, ktoré však boli v zanedbateľnej výške. Výška pohľadávok, bez príslušenstva, sa znížila z 83.154 € k 01.01.2018 na 82.408 € k 31.12.2018.

Ročné vyúčtovanie za bytové domy v správe za rok 2018 bolo zúčtované do účtovného roka 2019.

OSBD Senica má k 31.12.2018 vytvorené opravné položky k pohľadávkam, ktoré sú po splatnosti viac ako jeden rok, a to vo výške 4.693 €.

Najväčšími položkami v rámci stavu finančných účtov k 31.12.2018 sú finančné prostriedky bytových domov v správe na bankových účtoch v celkovej čiastke 13.297.183 €.

Zapísané základné imanie OSBD Senica k 31.12.2018 z celkovej výšky základného imania OSBD Senica bolo vo výške 83.000 € a zodpovedá platným Stanovám OSBD Senica v znení schválených dodatkov.

Zmena stavu kapitálových fondov za rok 2018 súvisela najmä s vyradením odpredaných bytov do osobného vlastníctva.

Zmena štatutárnych a ostatných fondov a zmena vo výsledku hospodárenia minulých rokov súvisí s úhradou straty za rok 2017 z rezervných fondov lokalít Senica a Skalica a použitím zostatkov štatutárnych a ostatných fondov na úhradu neuhradenej straty minulých rokov v súlade s rozhodnutím Zhromaždenia delegátov OSBD Senica v máji 2018.

Dlhodobé záväzky predstavujú najmä fondy prevádzky, údržby a opráv a účelové fondy bytových domov v správe OSBD Senica, ktoré boli k 31.12.2018 v celkovej výške 8.305.269 € a počas roka 2018 sa zvýšil ich stav o 158.045 €.

V rámci dlhodobých záväzkov je sociálny fond k 31.12.2018 vo výške 1.797 €.

Stav bankových úverov je ovplyvnený najmä čerpaním nových bankových úverov bytovými domami v správe OSBD Senica na rekonštrukciu bytových domov, najmä na zatepľovanie a modernizáciu výtahov. Z celkového stavu bankových úverov predstavujú tieto úvery k 31.12.2018 celkom 37.607.413 € a počas roka 2018 sa stav týchto nesplatených úverov zvýšil o 2.751.942 €. Stav bankových úverov čerpaných v minulosti OSBD Senica na výstavbu bytových domov predstavuje k 31.12.2018 celkom 346.051 €, pričom počas roka 2017 sa stav týchto úverov znížil o 55.138 €.

OSBD Senica dosiahlo za rok 2018 hospodársky výsledok po zdanení – zisk vo výške +2.825,34 €.

Najväčšími položkami v oblasti nákladov v roku 2018 boli najmä:

▪ spotreba materiálu a energií	218.318 €
▪ služby, z toho:	126.410 €
○ opravy a udržiavanie	28.235 €
○ poštovné	10.859 €
○ dodávka tepla	7.995 €
▪ osobné náklady	1.209.991 €
▪ daň z nehnuteľností	13.509 €
▪ odpisy	49.173 €

Najväčšími položkami v oblasti výnosov v roku 2018 boli najmä:

- tržby z poplatku za správu 718.923 €
- tržby za výkony údržby 490.542 €
- tržby za výkony kotolne Jablonica 51.626 €

OSBD Senica malo k 31.12.2018 vyrovnané všetky záväzky voči štátnemu rozpočtu, zdravotným poisťovniam a Sociálnej poisťovni v termíne splatnosti.

Vplyv na životné prostredie

Činnosť OSBD Senica nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Vplyv na zamestnanosť

Počas roka 2018 sa v OSBD Senica znížil počet zamestnancov celkovo o 1 zamestnanca, čo predstavuje pokles o 1,7 %.

Prehľad stavu zamestnancov OSBD Senica

Kategória	Stav zamestnancov k 31.12.2017	Stav zamestnancov k 31.12.2018	Rozdiel za rok 2018
THP	42	42	0
R	16	15	-1
Celkom	58	57	-1

Stav zamestnancov uvedený v tabuľke predstavuje fyzický stav. Prepočítaný stav zamestnancov, vrátane dohôd o vykonaní práce a o pracovnej činnosti (napr. dozorcovia výtahov), v roku 2018 predstavoval 64 zamestnancov, čo v porovnaní s rokom 2017 (65 zamestnancov) predstavuje pokles o 1 zamestnanca.

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

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

Ročná správa o platbách orgánom verejnej moci

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

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po skončení účtovného obdobia končiaceho dňa 31.12.2018, nenastali žiadne udalosti osobitného významu.

PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI OSBD SENICA

Situácia OSBD Senica je stabilizovaná a nepredpokladá sa zásadná zmena v činnosti OSBD Senica. Hlavným ťažiskom činnosti OSBD Senica v budúcnosti bude naďalej vykonávanie správy a údržby bytového a nebytového fondu, nájom, rekonštrukcia a modernizácia bytových domov.

NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU ALEBO VYROVNANIE STRATY

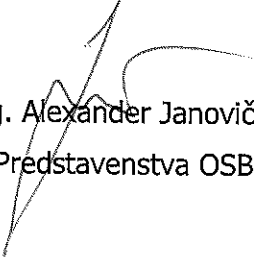
Návrh na prerozdelenie a zúčtovanie hospodárskeho výsledku OSBD Senica po zdanení za rok 2018 – zisku vo výške +2.825,34 €:

Návrh na prerozdelenie a zúčtovanie hospodárskeho výsledku OSBD Senica po zdanení za rok 2018	
účel	suma
prídelenie do nedeliteľného fondu – 10 % v zmysle Obchodného zákonníka	282,53 €
na neuhradenú stratu minulých rokov	2.542,81 €
Celkom	2.825,34 €

ORGANIZAČNÉ ZLOŽKY V ZAHRANIČÍ

OSBD Senica nemá organizačné zložky v zahraničí.

Senica, 30.04.2019


Ing. Alexander Janovič
predseda Predstavenstva OSBD Senica

SPRÁVA AUDÍTORA

o overení účtovnej závierky a výročnej správy
k 31.decembru 2018

družstva

Okresné stavebné bytové družstvo Senica

Senica, Slovenská republika
20.mája 2019

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

členom družstva a štatutárnemu orgánu Okresného stavebného bytového družstva Senica

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Okresného stavebného bytového družstva Senica (ďalej len „Družstvo“), IČO : 00 223 093, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2018, 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 Okresného stavebného bytového družstva Senica k 31. decembru 2018 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 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 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 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 účtovnej závierky je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídanie 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.

Posúdili sme, či výročná správa Okresného stavebného bytového družstva Senica 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 2018 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 nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

V Senici 20.mája 2019

obchodné meno audítorskej spoločnosti :

GEOAUS, s.r.o. , licencia č.358
sídlo : Čáčovská cesta 5232/194
905 01 Senica-Čáčov

klúčový štatutárny audítor:

Ing. Emília Wágnerová
štatutárny audítor, licencia č. 662

a jeho podpis za spoločnosť

