



VÝROČNÁ SPRÁVA

Stavebného bytového družstva II. Košice
za rok 2024

OBSAH

	strana
. Úvodné slovo	2
. Základné identifikačné údaje	3
. Popis účtovnej jednotky	3
. Orgány SBD II. Košice	3
. Predmet činnosti	4
. Priemerný počet zamestnancov	5
. Počet členov a členských samospráv	5
. Počet bytových domov a bytov	5
. Účtovná závierka k 31.12. 2024	6
. Fondy a vlastné imanie k 31.12.2024	13
. Stav a vývoj účtovnej jednotky	15
. Finančná a prevádzková analýza	16
. Ostatné nefinančné informácie	17
. Ciele SBD II. Košice na roky 2025 - 2030	18
. Správa audítora a účtovná závierka	19

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

Vážené dámy,
Vážení páni,

máme za sebou úspešný rok 2024. Výročná správa, ktorú Vám predstavujeme, mapuje plnenie našich cieľov a dosiahnutého hospodárskeho výsledku za rok 2024. Napriek náročnej situácii a neistote sa nám podarilo dosiahnuť primerane dobrý hospodársky výsledok a udržať stabilné miesto s významným trhovým podielom. Celkové výnosy k 31. 12. 2024 sa medziročne zvýšili o 9,92 % a dosiahli 2 758 491 EUR. Žiaľ, museli sme sa vysporiadať aj s vysokými nákladmi, ktoré sa medziročne zvýšili o 9,89 % a dosiahli 2 750 528 EUR.

Realizácia plánu údržby, obnovy a modernizácie bytových domov v našej správe pozitívne ovplyvnila znižovanie energetickej náročnosti bytových domov pri vykurovaní. Ekonomický efekt pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov a návratnosť vložených investícií sa pozitívne prejavila na strane domácností hlavne v budúcnosti s prihliadnutím aj na avizované opatrenia smerujúce k zastaveniu dotovania cien energií pre domácnosti.

Rok 2024 bol pre nás z veľkej časti aj prípravou zmeny interných procesov, ktoré niekedy sú neviditeľné, ale majú posúvať naše fungovanie modernejšie a efektívnejšie.

Vieme, aký bol náročný rok 2024, čelili sme viacerým výzvam v internom aj externom prostredí, aj napriek tomu sme boli vo viacerých ukazovateľoch úspešní. Väčšinu stanovených cieľov sa nám podarilo splniť, niektoré zostávajú výzvou do budúceho obdobia. Uvedomujeme si, že trh, na ktorom pôsobíme, je čoraz konkurenčnejší.

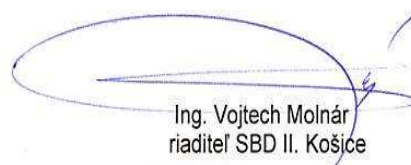
Naše ciele na najbližšie roky sú jednoznačné, chceme byť nesporným lídrom v segmente správy bytových domov. Chceme venovať nadštandardnú pozornosť starostlivosti o poskytovanie služieb pre našich vlastníkov bytov a nebytových priestorov s maximálnym rešpektom ich potrieb a očakávaní.

Chceme zvyšovať kvalitu našich služieb zvyšovaním elektronizácie poskytovaných služieb. Práve neustále inovácie sú kľúčom k úspešnej budúcnosti. A nielen tie, ktoré vidí vlastník bytu a nebytového priestoru v dome, ale aj tie navonok neviditeľné. Chceme byť moderný zamestnávateľ s profesionálnym tímom a skúsenosťami, aby sme boli pripravení rýchlo a flexibilne zabezpečovať požiadavky a poskytovať služby v najvyššej kvalite k spokojnosti našich vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Vážené dámy,
Vážení páni,

som rád, že sa uberáme správnym smerom k naplneniu našich spoločných cieľov. Chcem sa poďakovať vám za spoluprácu, prejavenu dôveru, vytrvalosť a lojalitu. Moje poďakovanie patrí našim členom orgánov za ich vykonanú prácu, aj našim zamestnancom za ich každodennú prácu a nasadenie v prospech vzájomnej spolupráce a dosiahnuté výsledky za uplynulý rok.

1.4.2025



Ing. Vojtech Molnár
riaditeľ SBD II. Košice

ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Popis účtovnej jednotky

Obchodná spoločnosť:	Stavebné bytové družstvo II. Košice (ďalej len „ SBD II. Košice“)
Sídlo:	Bardejovská 3, 040 11 Košice
Právna forma:	Družstvo
IČO:	171 204
DIČ:	2020486798
Zápis do obch. registra:	5. júla 1965

Orgány SBD II. Košice

Predstavenstvo

Predseda predstavenstva

Ing. Marián Morvay

1. podpredseda predstavenstva

Ing. Michal Bača

Podpredseda predstavenstva

Prof. RNDr. Beňadik Šmajda, CSc.

Členovia

Ing. Vojtech Molnár

PhDr. Eva Smrigová, CSc.

Ing. Helena Šimková

Ing. Roman Valenčák

Ing. Vladimír Bodnár

Miroslav Izvický

Prof. Ing. Miroslav Dovica, CSc.

MVDr. Marián Hutňan

Kontrolná komisia

Predseda kontrolnej komisie

Ing. Alexandr Mačát

Podpredseda

Alena Benková

Členovia

Štefan Truhan

Mgr. Anna Ižolová

Jozef Kameneč

Ing. Jiří Buriánek

Marta Tóthová

PREDMET ČINNOSTI

- organizovanie, prípravy a realizácie výstavby, prevádzka bytových objektov s nebytovými priestormi a zabezpečovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu a nebytového priestoru pre členov družstva
- vykonávanie bytových, občianskych a inžinierskych stavieb /vrátane vybavenosti sídliskových celkov/
- stavitel' - vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok pre uvedené stavby
- inžinierska činnosť v investičnej výstavbe
- údržba, opravy, rekonštrukcia, modernizácia nájomných bytových a nebytových priestorov
- prenájom bytových , nebytových priestorov a zariadení majetku družstva
- rozmnožovacie práce
- veľkoobchod a maloobchod
- oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení
- oprava a údržba, odborné prehliadky zdvíhacích zariadení v rozsahu výťahu
- montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov
- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok el. zariadení od 1000 V a bleskozvodov
- vodoinštalatérsvo
- zámočníctvo
- maľovanie, lakovanie, sklenárske práce
- montáž prietokových meradiel na studenú a teplú vodu
- čistiace a upratovacie služby
- správa bytového a nebytového fondu
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- vedenie účtovníctva
- vysielanie v káblových rozvodoch v SR
- reklamné a marketingové služby
- výkon činnosti stavebného dozoru - PS

POČET ZAMESTNANCOV, ČLENOV A ČL. SAMOSPRÁV, BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	72	75
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	72	75
Počet členov výkonného manažmentu	5	5

POČET ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Počet členov družstva	7 813	8 174
Počet členských samospráv	164	164

POČET BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Byty celkom	11 777	12 214
z toho: - vo vlastníctve	11 530	11 916
- družstevné	247	298
Prevody družstevných bytov do vlastníctva	51	47
Počet bytových domov	260	260

Družstvo v r. 2024 nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka družstva k 31.12.2024 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2024 do 31. decembra 2024 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 28. 5. 2024.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

Aktíva	2024	2023
Softvér	130	654
Pozemky	2 250	2 543
Stavby	1 835 948	2 190 735
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	37 104	20 585
Obstarávaný dlhodobý majetok	10 675	1 850
Materiál	71 135	41 626
Odložená daňová pohľadávka	43 537	25 959
Pohľadávky z obchodného styku	666 182	725 160
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu – krátk. a dlh.	0	0
Iné pohľadávky	7 478	7 392
Daňové pohľadávky	0	13 492
Peniaze /pokladňa, ceniny/	1 444	1 078
Účty v bankách	1 065 967	1 001 921
Náklady budúcich období	11 820	20 597
Príjmy budúcich období	35 058	2 919
Aktíva spolu	3 788 728	4 056 511

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

Pasíva	2024	2023
Základné imanie	601 913	615 875
Ostatné kapitálové fondy	1 890 637	2 190 429
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	286 071	279 787
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Hospodársky výsledok bežného obdobia	7 963	6 284
Rezervy	186 263	120 166
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	5 111	6 027
Záväzky z obchodného styku	198 995	231 542
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0
Záväzky voči zamestnancom	74 792	66 820
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	59 394	66 536
Daňové záväzky a dotácie	105 600	84 506
Ostatné záväzky	6 799	8 798
Bankové úvery dlhodobé	5 357	15 150
Bežné bankové úvery	8 702	13 460
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	0	0
Pasíva spolu	3 788 728	4 056 511

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

Štruktúra aktív a pasív

Aktíva SBD II. Košice pozostávajú z:

- 1. neobežného majetku** vo výške 1.886.107 EUR, ktorý má **49,8%**-ný podiel na celkových aktívach
- 2. obežného majetku** vo výške 1.855.743 EUR, ktorý má **49%**-ný podiel na celkových aktívach
- 3. časového rozlíšenia** v hodnote 46.878 EUR s **1,2%**-ným podielom na celkových aktívach



Neobežný majetok tvoria:

- dlhodobý hmotný majetok vo výške 1.885.977 EUR s **99,99%**-ným podielom na neobežnom majetku (pozemky, stavby, samostatne hnutelné veci a súbory hnutelných vecí, ostatný dlhodobý hmotný majetok)
- dlhodobý nehmotný majetok vo výške 130 EUR, ktorý má **0,01%**-ný podiel na neobežnom majetku (softvér, dlhodobý nehmotný majetok)

Obežný majetok tvoria:

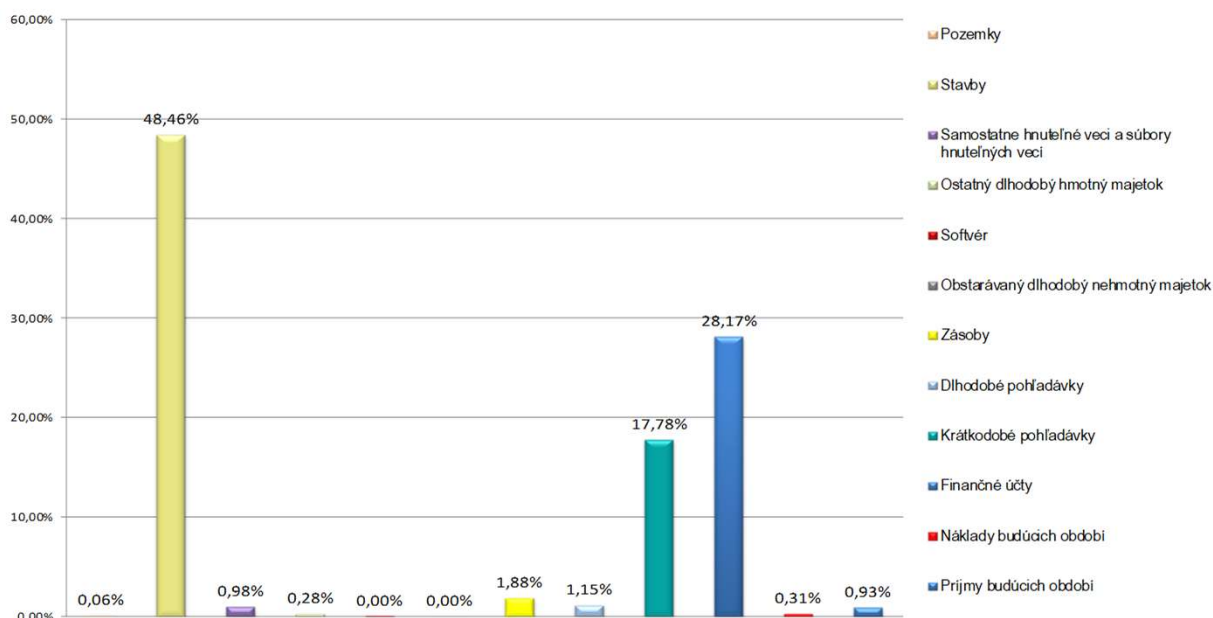
- finančné účty vo výške 1.067.411 EUR s **57,5%**-ným podielom na obežnom majetku
- krátkodobé pohľadávky vo výške 673.660 EUR s **36,3%**-ným podielom na obežnom majetku
- zásoby vo výške 71.135 EUR s **3,8%**-ným podielom na obežnom majetku
- dlhodobé pohľadávky vo výške 43.537 EUR, ktoré majú **2,4%**-ný podiel na obežnom majetku

Časové rozlíšenie tvoria:

- náklady budúcich období vo výške 11.820 EUR s **25,2%**-ným podielom na časovom rozlíšení
- príjmy budúcich období vo výške 35.058 EUR s **74,8%**-ným podielom na časovom rozlíšení

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

Celkový prehľad aktív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:



Najväčší podiel na celkových aktívach majú **stavby** vo výške **1.835.948 EUR** a tvoria **48,46%** celkových aktív. **Finančné účty** predstavujú hodnotu **1.067.411 EUR** a majú **28,17%**-ný podiel na celkových aktívach. **Krátkodobé pohľadávky** vo výške **673.660 EUR** sa podieľajú **17,78%** na celkových aktívach. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **5,59%** tvoria pozemky, samostatne hnuteľné veci, ostatný dlhodobý hmotný majetok, softvér, zásoby, dlhodobé pohľadávky, náklady a príjmy budúcich období.

Pasíva SBD II. Košice pozostávajú z:

- 1. vlastného imania** vo výške 3.137.715 EUR, ktorý má **82,8%**-ný podiel na celkových pasívach
- 2. záväzkov** vo výške 651.013 EUR, ktorý má **17,2%**-ný podiel na celkových pasívach



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

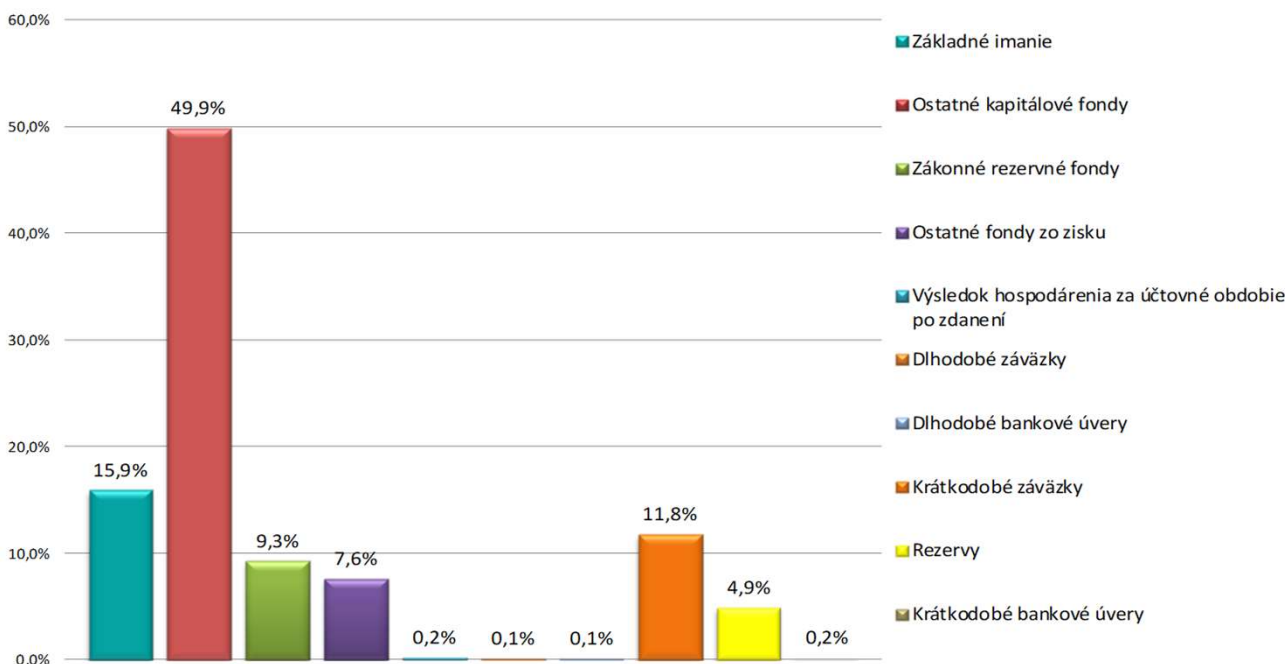
Vlastné imanie tvoria:

- základné imanie vo výške 601.913 EUR s **19,2%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné kapitálové fondy vo výške 1.890.637 EUR, ktoré majú **60,3%**-ný podiel na vlastnom imaní
- zákonné rezervné fondy vo výške 351.131 EUR s **11,2%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné fondy zo zisku vo výške 286.071 EUR, ktoré majú **9,1%**-ný podiel na vlastnom imaní
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení vo výške 7.963 EUR s **0,2%**-ným podielom na vlastnom imaní

Závazky tvoria:

- krátkodobé záväzky vo výške 445.580 EUR so **68,4%**-ným podielom na záväzkoch
- rezervy vo výške 186.263 EUR s **28,6%**-ným podielom na záväzkoch
- bankové úvery vo výške 14.059 EUR s **2,2%**-ným podielom na záväzkoch
- dlhodobé záväzky vo výške 5.111 EUR s **0,8%**-ným podielom na záväzkoch

Celkový prehľad pasív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:



Najväčší podiel na celkových pasívach majú **ostatné kapitálové fondy** vo výške **1.890.637 EUR** a tvoria **49,9%** celkových pasív. **Základné imanie** predstavuje hodnotu **601.913 EUR** a má **15,9%**-ný podiel na celkových pasívach. **Krátkodobé záväzky** vo výške **445.580 EUR** sa podieľajú **11,8%** na celkových pasívach. **Zákonné rezervné fondy** vo výške **351.131 EUR** majú **9,3%**-ný podiel na celkových pasívach. **Ostatné fondy zo zisku** predstavujú **7,6%** celkových pasív a sú vo výške **286.071 EUR**. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **5,5%** tvorí výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení, bankové úvery, rezervy, dlhodobé záväzky.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

Náklady	2024	2023
Spotreba materiálu a energie a ostatných neskladovateľných dodávok	284 113	343 442
Služby /opravy a služby	278 853	258 559
Mzdové náklady	1 269 894	1 094 133
Odmeny členom orgánov družstva	91 010	102 185
Náklady na sociálne zabezpečenie	489 675	413 967
Sociálne náklady	100 617	108 585
Dane a poplatky	66 025	53 160
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	65 289	74 626
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	49	7
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	1 746	-6 680
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	94 945	52 271
Nákladové úroky	231	408
Kurzové straty	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	638	577
Daň z príjmov z bežnej činnosti - splatná	25 022	6 543
Daň z príjmov z bežnej činnosti - odložená	-17 579	1 303
Náklady spolu	2 750 528	2 503 086

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

Výnosy	2024	2023
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	2 466 073	2 412 169
Aktivácia	0	338
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	193 576	9
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	98 839	96 851
Výnosové úroky	3	3
Výnosy z dlhodobých cenných papierov	0	0
Kurzové zisky	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosy spolu	2 758 491	2 509 370

Hospodársky výsledok za rok 2024

7 963

Celkové výnosy Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2024 dosiahli výšku **2 758 491 EUR**.
Celkové náklady za rok 2024 predstavovali hodnotu **2 750 528 EUR**.

Dosiahnutý hospodársky výsledok za rok 2024 predstavuje zisk vo výške **7 963 EUR**.

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2024 (V EUR)

Stav fondov a vlastné imanie	2024	2023
Základné imanie	601 913	615 875
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúci členovia	233	233
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	136 068	138 975
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnací podiel /bez. ZČV/	-207 281	-196 226
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Výsledok hospodárenia za obdobie	7 963	6 284
Medzisúčet	610 283	622 566
Ostatné kapitálové fondy	1 890 637	2 190 429
z toho :zdroje pre NP- občianska vybavenosť	389 638	389 638
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Podporný fond	234 077	234 077
Fond rozvoja a hmotnej stimulácie	51 587	45 303
VLASTNÉ IMANIE	3 137 715	3 443 506
Sociálny fond	5 111	6 027

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2024 (V EUR)

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

1. zníženiu základného imania o 13.979 EUR z dôvodu:

- vyplatenia vyrovnacieho podielu a zrušenia členstva vo výške 13.979 EUR

2. zvýšeniu základného imania o 17 EUR z titulu zaplattenia nových základných členských vkladov vo výške 17 EUR.

Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194 EUR. Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania predstavuje 19,18 %.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 14.551 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 314.343 EUR je v dôsledku prevodov bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel zo zisku za rok 2023 do fondu rozvoja a hmotnej stimulácie vo výške 6.284 EUR.

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

STAV A VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

SBD II. Košice si aj v roku 2024 udržalo svoje vedúce postavenie na trhu správy bytových domov na území mesta Košice. V roku 2024 došlo došlo k ukončeniu zmluvy o výkone správy s bytovým domom Cottbuská 5,7, Košice k 31.10.2024. SBD II. Košice prijalo do správy a uzatvorilo zmluvy o výkone správy s bytovým domom Rožňavská 3, Košice s účinnosťou od 01.10.2024.

Za uplynulý rok družstvo previedlo svojim členom a nájomcom družstevných bytov do osobného vlastníctva celkom 51 družstevných bytov.

V oblasti finančnej pomoci družstvo v uplynulom roku neposkytlo pre členov družstva prostriedky z podporného fondu, nakoľko zo strany členov družstva nebola uplatnená požiadavka na poskytnutie finančnej podpory.

Zabezpečenie finančných služieb pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov družstvo realizovalo aj minulom roku. Jednalo sa o správu úverových zmlúv uzatvorených pred rokom 2024 a financovanie nových projektov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov týkajúce sa modernizácie a rekonštrukcie bytových domov spočívajúce v zatepľovaní a odstraňovaní systémových porúch bytových domov, výmeny výťahov, rozvodov vody, elektrických rozvodov a ďalšej modernizácie ich spoločných častí a spoločných zariadení.

Všetky tieto projekty pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov boli financované najmä z poskytnutých úverov zo ŠFRB, PSS a úverov z bánk.

Celková realizácia týchto projektov si vyžaduje dôslednú prípravu projektovej dokumentácie a inžinierskej činnosti, náročný schvaľovací proces zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome súvisiaci s výberom a schválením zhotoviteľa.

V minulom roku SBD II. Košice uzatvorilo v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov nové úverové zmluvy pre 12 projektov vo výške 4 157 060 Eur.

Okrem týchto úverov vlastníci v bytových domoch využívali splátkové služby dodávateľov. Jednalo sa o finančné prostriedky poskytnuté dodávateľmi s možnosťou splácania podľa splátkového kalendára v súlade s financovaním schváleného projektu vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

FINANČNÁ A PREVÁDZKOVÁ ANALÝZA

V nasledujúcej tabuľke je prehľad vybraných finančných ukazovateľov za rok 2024 v porovnaní s rokom 2023:

Ukazovateľ	rok 2024	rok 2023
Celková likvidita firmy	4,09	3,96
Bežná likvidita firmy	3,83	3,87
Pohotová likvidita	2,40	2,19
Doba obratu zásob (dni)	11	6
Doba obratu pohľadávok (dni)	106	117
Doba obratu záväzkov (dni)	66	69
Celková zadlženosť (%)	17,2%	15,1%
Stupeň samofinancovania (%)	82,8%	84,9%

Ukazovatele likvidity vypovedajú o platobnej schopnosti družstva.

Celková, bežná a pohotová likvidita dosahujú nadpriemerné výsledky. Poukazuje to na dobrú finančnú stabilitu a schopnosť hradiť svoje záväzky včas.

Ukazovatele obratkovosti sú ukazovatele viazanosti kapitálu v rôznych formách aktív. Doba obratu pohľadávok a záväzkov klesá, čo poukazuje na stabilnú finančnú situáciu a efektívne hospodárenie družstva.

Ukazovatele zadlženosti slúžia na monitorovanie štruktúry finančných zdrojov podniku. Celková zadlženosť má mierne rastúci trend. Stupeň samofinancovania je na mierne nižšej úrovni.

OSTATNÉ NEFINANČNÉ INFORMÁCIE

Predpokladaný vývoj účtovnej jednotky

Vo vývoji SBD II. Košice sa nepredpokladá, že by došlo k zmene doterajšieho smerovania a vývoja.

Zvážili sme všetky potenciálne dopady na naše podnikateľské aktivity týkajúce sa nárastu cien tovarov a služieb, rastu inflácie a dospeli sme k záveru, že nemajú významný vplyv na našu schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu nárastu cien tovarov a služieb, rastu inflácie a podnikne všetky kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na družstvo a jeho zamestnancov.

Účtovná jednotka sa bude aj v budúcnosti zaoberať správou a údržbou bytového a nebytového fondu, obstarávaním služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu, poskytovaním vlastných produktov a služieb.

Aktivity v oblasti výskumu a vývoja

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja.

Aktivity v oblasti ochrany životného prostredia

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v oblasti životného prostredia.

Aktivity v zahraničí

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v zahraničí.

CIELE SBD II. KOŠICE NA ROKY 2025 -2030

Ciele SBD II. Košice na roky 2025 - 2030 :

- zvyšovanie tržieb a zlepšovanie ekonomických ukazovateľov
- implementácia dopadu zvyšovania minimálnej mzdy pre rok 2025
- implementácia transakčnej dane
- byť nesporným lídrom posilňovaním trhovej pozície v segmente správy bytových domov
- venovať nadštandardnú pozornosť starostlivosti o poskytovanie služieb pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov s maximálnym rešpektovaním ich potrieb a očakávaní
- zlepšovanie kvality služieb zvyšovaním elektronizácie poskytovaných služieb
- byť moderným zamestnávateľom s profesionálnym tímom a skúsenosťami pripravený rýchlo a flexibilne zabezpečovať požiadavky a poskytovať služby v najvyššej kvalite

SPRÁVA AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Riadna individuálna účtovná závierka Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2024 so správou audítora je **neoddeliteľnou súčasťou** výročnej správy.

SPRÁVA AUDÍTORA

o overení účtovnej závierky a
súladu výročnej správy s touto závierkou zostavenou
ku dňu: **31. decembru 2024**

Daňové identifikačné číslo: **2020486798** IČO: **00171204**

Obchodné meno: **Stavebné bytové družstvo II. Košice**

Sídlo:

Ulica: **Bardejovská 3**

PSČ: **040 11**

Obec: **Košice**

Obsah:

Správa audítora

Prílohy:

1. Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve k 31.12.2024

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Členom, predstavenstvu a kontrolnej komisii družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice**

I. Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice** (ďalej len „Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k **31. decembru 2024**, 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 2024 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 zachováваме 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 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

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

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

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

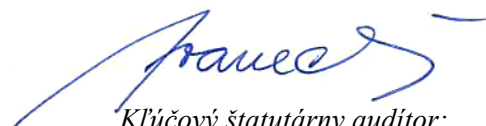
Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, **podľa nášho názoru:**

- **informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2024 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.

Dňa 1. apríla 2025

AGIVA, spoločnosť s ručením obmedzeným
Masarykova 16, 080 01 Prešov, Slovensko
licencia UDVA č. 407



Kľúčový štatutárny audítor:
Ing. Viliam Ivanecký
licencia UDVA č. 1168

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2024

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú 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 Ä B Č D É 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 0 4 8 6 7 9 8	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 4
IČO 0 0 1 7 1 2 0 4	mimoriadna	X veľká	do 1 2 2 0 2 4
SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 3 do 1 2 2 0 2 3

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 ž s t v o I I . K o š i c e

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

B A R D E J O V S K Á

Číslo

3

PSČ

Obec

0 4 0 1 1 K O Š I C E - M E S T S K Á Č A S Ť Z Á P A D

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O R M e s t s k é h o s ú d u K o š i c e , o d d i e l D r . ,

v l o ž k a č . 9 9 5 / V

Telefónne číslo

0 5 5 7 8 7 1 4 9 9

Faxové číslo

0 5 5 7 8 7 1 4 0 4

E-mailová adresa

O F F I C E @ S B D 2 K E . S K

Stavebné bytové družstvo II. Košice
Košice - 040 11
Bardejovská 3

Zostavená dňa:

3 1 . 0 3 . 2 0 2 5

Schválená dňa:

. . 2 0

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	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
					Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01			
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02			
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniťelné 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			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
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			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
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			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ

IČO



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
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 preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33				
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34				
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35				
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 preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41				
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ

IČO



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	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			
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			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53			
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
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			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ

IČO



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57				
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				
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				
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	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71			Netto 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73			
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74			
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79		
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80		
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81		
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82		
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
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		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
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 účasí (+/- 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		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100		
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101		
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky 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		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
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.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122		
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123		
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		
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		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ

IČO



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



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28		
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
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		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
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		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45		
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		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
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		



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		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56		
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61		

SBD II. Košice má v bežnom roku povinnosť auditu.

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

a. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Stavebné bytové družstvo II. Košice
Bardejovská 3
040 11 Košice

Stavebné bytové družstvo II. (ďalej len „SBD II. Košice“) bolo založené 5. júla 1965 a do obchodného registra bolo zapísané 5. júla 1965 (Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel Dr., vložka č. 995/V). Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 00 171 204, DIČ 2020486798.

b. Opis hospodárskej činnosti družstva:

- organizovanie, prípravy a realizácie výstavby, prevádzka bytových objektov s nebytovými priestormi a zabezpečovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu a nebytového priestoru pre členov družstva,
- vykonávanie bytových, občianskych a inžinierskych stavieb/vrátane vybavenosti sídliskových celkov/,
- stavitel' - vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok pre uvedené stavby,
- inžinierska činnosť v investičnej výstavbe,
- údržba, opravy, rekonštrukcia, modernizácia nájomných bytových a nebytových priestorov,
- prenájom bytových, nebytových priestorov a zariadení majetku družstva,
- rozmnožovacie práce,
- veľkoobchod a maloobchod,
- oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení,
- oprava a údržba, odborné prehliadky zdvíhacích zariadení v rozsahu výťahy,
- montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov,
- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok el. zariadení do 1000 V a bleskozvodov,
- vodoinštalatérsvo,
- maľovanie, lakovanie, sklenárske práce,
- montáž prietokových meradiel na studenú a teplú vodu,
- vysielanie v káblových rozvodoch v SR,
- čistiace a upratovacie služby,
- správa bytového a nebytového fondu,
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt,
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt,
- vedenie účtovníctva,
- reklamné a marketingové služby,
- výkon činnosti stavebného dozoru – pozemné stavby.

c. Priemerný počet pracovníkov družstva:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	72	75
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	72	75
Počet členov výkonného manažmentu	5	5

d. SBD II. Košice nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

- e. **Účtovná závierka SBD II. Košice k 31.12.2024** je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2024 do 31. decembra 2024. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti družstva.
- f. **Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie** bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 28. 05. 2024.

B. KONSOLIDOVANÝ CELOK

SBD II. Košice nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

C. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

a. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za nepretržitého trvania činnosti účtovnej jednotky v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Zostavenie finančných výkazov je v súlade so všeobecnými účtovnými princípmi použitia odhadov a predpokladov, ktoré vplývajú na majetok a záväzky vo finančných výkazoch, na poznámky o nepredpokladanom majetku a záväzkoch v deň zostavenia finančných výkazov a na príjmy a výdavky počas vykazovaného obdobia. Aj keď sú odhady založené na najlepších informáciách manažmentu o bežných udalostiach a aktivitách, skutočné výsledky sa môžu líšiť od týchto odhadov.

b. Účtovné metódy

Účtové metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

SBD II. Košice vykonáva správu bytov v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ich účet v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Majetok vlastníkov je vedený na samostatných analytických účtoch a nevykazuje sa v majetku správcu SBD II. Košice.

V poznámkach sa ďalej uvádza stav a pohyb majetku vlastníkov bytov samostatne a je zobrazený v poznámkach v časti P.

c. Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

- Dlhodobý nehmotný majetok** obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, montáž, poistné a pod.). Obstarávacie ceny nezahrňujú realizované kurzové rozdiely vzniknuté do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania. Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady (priamy materiál, priame mzdy, ostatné priame náklady).
- Dlhodobý hmotný majetok** obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, montáž, poistné a pod.). Obstarávacie ceny nezahrňujú realizované kurzové rozdiely vzniknuté do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania. Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady (priamy materiál, priame mzdy, ostatné priame náklady).
- Zásoby** nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.) a cenovú prirážku. Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi a cenovou prirážkou. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahrňuje v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady sú súčasťou cenovej prirážky.

4. **Pohľadávky** sa oceňujú ich nominálnou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nedobytné pohľadávky.
5. **Finančné účty**
Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich nominálnou hodnotou. Riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.
6. **Náklady budúcich období a príjmy budúcich období** sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
7. **Opravné položky** sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

8. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok príslúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

SBD II. Košice v roku 2024 tvorilo rezervu na nevyčerpané dovolenky vrátane zákonného poistenia, rezervu na odmeny, rezervu na odchodné, rezervu na overenie účtovnej závierky, rezervu na súdne spory a rezervu na pokrytie ostatných nákladov týkajúcich sa roku 2024.

9. Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

10. Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov SBD II. Košice v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré SBD II. Košice uhradilo v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, SBD II. Košice vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

11. Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,

možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,

možnosti previesť nevyužitú daňovú odpocť a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnat' voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

12. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná

na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

13. Oprava chýb minulých období

Ak SBD II. Košice zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2024 SBD II. Košice neúčtovalo o oprave významných chýb minulých období.

d. Tvorba odpisového plánu

Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena je 2 400€ a nižšia s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok sa účtuje na ľarchu účtu 518. Nehmotný majetok nad 2 400€ s dobou použiteľnosti nad jeden rok sa účtuje na účty skupiny 013 prostredníctvom 041. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba v %, resp. koeficient odpisovania sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Typ nehmotného IM	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania	Doba odpisovania v mesiacoch
Dlhodobý nehmotný majetok do 2 400€	Rôzna	neodpisuje sa	
Dlhodobý nehmotný majetok nad 2 400€	4 roky	Rovnomerná	48 mesiacov

Účtovné odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené na základe predpokladanej doby životnosti. Dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena je 1 700€ a nižšia, s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok, sa účtuje na ľarchu nákladov okrem výpočtovej techniky a pracovného náradia, ktorá je odpisovaná podľa predpokladanej doby životnosti 4 roky. Dlhodobý hmotný majetok nad 1 700€, s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok, sa účtuje na účty skupiny 02x prostredníctvom účtu 042. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a doba odpisovania sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Typ hmotného IM	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania	Doba odpisovania v percentách
Dopravné prostriedky	4 - 6	Rovnomerná	16,67 - 25%
Hnuteľné veci a súbory	4 - 6	Rovnomerná	16,67 - 25%
	6 - 8	Rovnomerná	12,50 - 16,67%
	12 - 14	Rovnomerná	7,14 - 8,33%
Budovy, stavby	20 - 40	Rovnomerná	2,5 - 5%
Počítače a zariadenia do 1 700€	4 roky	Rovnomerná	25%
HIM do 1 700€	rôzna	Neodpisuje sa	100%

Pozemky sa neodpisujú.

Bytové domy (byty družstevníkov) sa neodpisujú.

e. Cudzí mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na euro referenčným kurzom určeným v kurzovom lístku ECB platným ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) platným ku dňu jej zostavenia.

Kurzové straty a zisky vypočítané ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje, sa účtujú priamo do finančných nákladov a výnosov a majú vplyv na hospodársky výsledok.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

f. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a služby neobsahujú daň z pridanej hodnoty a prípadné zľavy.

D. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV

a. Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok.

1. Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku v €

Tabuľka č. 1

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		264 161						264 161
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		264 161						264 161
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		263 507						263 507
Prírastky		524						524
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		264 031						264 031
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		654						654
Stav na konci účtovného obdobia		130						130

Tabuľka č. 2

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		264 161						264 161
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		264 161						264 161

Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		262 983							262 983
Prírastky		524							524
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		263 507							263 507
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 178							1 178
Stav na konci účtovného obdobia		654							654

2. Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 543	3 686 250	386 315			2 978	1 850		4 079 936
Prírastky		11 778	28 368				9 225		49 371
Úbytky	293	314 049	26 821						341 163
Presuny		400					-400		0
Stav na konci účtovného obdobia	2 250	3 384 379	387 862			2 978	10 675		3 788 144
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 495 515	365 730			2 978			1 864 223
Prírastky		52 916	11 849						64 765
Úbytky			26 821						26 821
Stav na konci účtovného obdobia		1 548 431	350 758			2 978			1 902 167
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 543	2 190 735	20 585				1 850		2 215 713
Stav na konci účtovného obdobia	2 250	1 835 948	37 104				10 675		1 885 977

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 543	3 982 348	402 394			2 978	800		4 391 063
Prírastky		2 604	4 254				1 050		7 908
Úbytky		298 702	20 333						319 035
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	2 543	3 686 250	386 315			2 978	1 850		4 079 936
Oprávkový									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 434 400	373 075			2 978			1 810 453
Prírastky		61 115	12 988						74 103
Úbytky			20 333						20 333
Stav na konci účtovného obdobia		1 495 515	365 730			2 978			1 864 223
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 543	2 547 948	29 319				800		2 580 610
Stav na konci účtovného obdobia	2 543	2 190 735	20 585				1 850		2 215 713

b. Poistenie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Dlhodobý hmotný majetok bol k 31.12.2024 poistený v rozsahu poistných rizík – požiar, víchrica, živelné udalosti, voda, krádež a ostatné udalosti. Poistná hodnota majetku (družstva a vlastníkov) je vyčíslená poisťovňou Allianz - Slovenská poisťovňa a. s.

Poistná suma budov SBD II. Košice (administratívna budova, dielne, garáže, kancelárie, sklad a archív) a nebytové priestory Cottbuská 1,3,5,7, nebytové priestory Zombova 5,7,9,11,13,15 bola stanovená vo výške 6 062 003 € a ročné poistné predstavuje výšku 1 698,43 €, hnutelné veci (veci zamestnancov a zásoby) v hodnote 501 300 € predstavujú ročné poistné vo výške 437,30 € a zodpovednosť za škodu predstavuje ročné poistné vo výške 2 562,60 €.

Poistenie dlhodobého hmotného majetku v €

Opis majetku	Hodnota majetku k 31.12. Účtovná/ocenená Allianz	Poistná suma	Platnosť zmluvy Od – do
Budovy SBD	1 871 571 / 6 062 003	1 698,43	1.1.2007-neurčito
Ost. majetok (veci zamestnanci + zásoby)	461 975 / 501 300	437,30	1.1.2007-neurčito
Zodpovednosť zamestnancov		2 562,60	1.1.2007-neurčito

Družstevné byty k 1.1. sú poistené poistnou zmluvou pre komplexné poistenie bytových domov – rámcová zmluva.

c. Záložné právo na dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo (021/11)	1 512 809

Z toho: záložné právo na družstevné byty 1 512 809 € (r. 2023 1 826 858 €) z titulu poskytnutých úverov na DBV.

d. Informácie o opravných položkách k zásobám

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Materiál	81 640			6 209	75 431
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehnutelnosť na predaj					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
Zásoby spolu	81 640			6 209	75 431

Zásoby SBD II. Košice sú poistené v poisťovni Allianz Slovenská poisťovňa, a. s. v rámci poistenia hnutelných vecí proti škodám spôsobenými požiarom, vodou, víchricou, krádežou, živelnými udalosťami a ostatnými udalosťami.

e. Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	38 556	2 121	224		40 453
Pohľadávky voči spoloč., členom a združeniu					
Iné pohľadávky	3 480		375		3 105
Pohľadávky spolu	42 036	2 121	599		43 558

f. Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Tabuľka č. 1

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
A	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči spoločníkom a členom			
Odložená daňová pohľadávka	43 537		43 537
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	43 537		43 537

Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku R54	658 001	48 634	706 635
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu R 61			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky	7 478	3 105	10 583
Krátkodobé pohľadávky spolu R 53	665 479	51 739	717 218

g. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti H.

h. Finančné účty

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 444	1 078
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	1 065 967	968 727
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		33 194
Peniaze na ceste		
Spolu	1 067 411	1 002 999

i. Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	822	1 208
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	10 997	19 389
Odborná literatúra	10 997	18 706
Telefónne poplatky		
Poistenie motorových vozidiel		
Poistenie a zodpovednosť za škodu		683
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	35 058	2 919
Terminované vklady, dary		
Poskytnuté služby	35 058	2 919

E. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV

a. Vlastné imanie

1. Popis základného imania

Základné imanie sa skladá :

- zostatok fondu základných prostriedkov vyčíslených do 31.12.1993	639 698,63 €
- základný členský vklad nebývajúcich členov	233,16 €
- prijaté základné imanie - základný členský vklad bývajúcich členov (min.17 € člen)	136 068,00 €
- základné imanie zapísané	33 194,00 €
- vyplatený vyrovnací podiel znížený o ZČV	-207 280,76 €

2. Hodnota upísaného vlastného imania

základné imanie zapísané	33 194,00 €
--------------------------	-------------

3. Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk za rok 2023	6 284
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Pridel do zákonného rezervného fondu	
Pridel do štatutárnych a ostatných fondov	6 284
Pridel do sociálneho fondu	
Pridel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	6 284

4. Zisk na akciu alebo podiel na základnom imaní

Vyrovňavací podiel sa určí ako podiel majetkovej účasti člena SBD II. Košice na jej čistom obchodnom imaní podľa riadnej individuálnej účtovnej závierky za obdobie, v ktorom členstvo zaniklo. Vyrovňavací podiel sa vypočíta podľa „Stanov Družstva čl. 27 bod 2 ods. B.“

b. Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účt. obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:	0				0
Krátkodobé rezervy, z toho:	120 166	186 062	119 966		186 262
Dovolenky, vrátanie poistného	35 932	38 445	35 932		38 445
Rezervy na mzdy odpočtárov	9 584	12 196	9 584		12 196
Rezervy na protiinflačný príspevok		4 971			4 971
Rezerva na odchodné vrát. poistného		21 207			21 207
Rezervy na odmeny	62 000	95 973	62 000		95 973
Audit	7 450	7 450	7 450		7 450
Rezerva na nevyfakturované dodávky	5 000	6 000	5 000		6 000
Ostatné-súdne spory	200				200

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účt. obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:	0				0
Krátkodobé rezervy, z toho:	152 623	119 693	152 150		120 166
Dovolenky, vrátanie poistného	41 640	35 932	41 640		35 932
Rezervy na mzdy odpočtárov	10 592	9 584	10 592		9 584
Rezervy na odmeny	89 741	62 000	89 741		62 000
Audit	7 450	7 450	7 450		7 450
Rezerva na nevyfakturované dodávky	3 000	4 727	2 727		5 000
Ostatné-súdne spory	200				200

c. Informácie o záväzkoch (okrem bankových úverov a sociálneho fondu)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu r.110		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostat. dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Krátkodobé záväzky z obchodného styku spolu r.123	198 995	231 542
Záväzky so zostat. dobou splatnosti do jedného roka vrátane	198 995	231 542
Záväzky po lehote splatnosti	0	0

d. Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	6 027	0
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	14 910	13 509
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu (splátky poskytnutých peňažných pôžičiek)	2 150	1 250
Tvorba sociálneho fondu spolu	17 060	14 759
Čerpanie sociálneho fondu	17 976	8 732
Konečný zostatok sociálneho fondu	5 111	6 027

Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby pracovníkov.

e. Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Me na	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
DBV-družstevné byty	€	1-2	do 2027	5 357	15 150
Dlhodobé úvery spolu				5 357	15 150
DBV-družstevné byty	€	1-2	31.12.2024	8 702	13 460
Krátkodobé úvery spolu				8 702	13 460
DBV-družstevné byty	€	1-2	do 2027	14 059	28 610
Úvery SPOLU				14 059	28 610

SBD II. Košice má úvery na družstevnú bytovú výstavbu, ktoré spláca v polročných riadnych a mimoriadnych splátkach z titulu odpredaja bytov do osobného vlastníctva. Úvery sú kryté záložným právom na DBV k príslušným domom a sú hradené v platbách anuity užívateľmi bytu.

F. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH (v €)**a. Informácie o tržbách**

Oblasť odbytu	Typ výrobkov, tovarov, služieb - správcovský poplatok - domy družstevné byty		Typ výrobkov, tovarov, služieb – prenájmy		Typ výrobkov, tovarov, služieb – ostatné služby pre domy	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádz. účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádz. účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádz. účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
SR-Košice	1 266 951	1 213 983	66 207	64 363	1 132 915	1 133 823
Spolu	1 266 951	1 213 983	66 207	64 363	1 132 915	1 133 823

b. Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a činnosti výnimočného rozsahu a výskytu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:		338
Aktivácia materiálu		338
Aktivácia dlhodobého majetku		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	292 415	96 860
Prijaté pokuty a penále	17 074	4 973
Prevádzkové výnosy	47 543	55 693
Ostatné výnosy	61	129
Prevádzkový výnosy - daň z nehnuteľnosti - družstevné byty	22 777	20 809
Prevádzkový výnosy - anuita - družstevné byty	11 446	15 256
Prevádzkové výnosy – predaj hmotného majetku	193 514	
Finančné výnosy, z toho:	3	3
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	3	3
Prijaté úroky	3	3
Výnosy zo splátkovej služby		
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu, z toho:	0	0

c. Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	2 464 238	2 409 219
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou /zápisné, prevody/	1 835	2 950
Čistý obrat celkom	2 466 073	2 412 169

G. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH (v €)**a. Informácie o nákladoch**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	278 853	258 559
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti	7 450	7 450
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>271 403</i>	<i>251 109</i>
Opravy – SBD	36 622	66 594
Nájomné	9 563	8 469
Bankové poplatky	4 961	3 491
Reprezentačné	5 737	6 395
Telefón, poštovné	43 447	38 257
Právne služby pre SBD	8 554	8 922
Strážna služba	58 250	35 996
Vodné, stočné, zrážková voda, odpad	7 878	7 573
Ostatné náklady	96 391	75 412
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	94 945	52 271
Pokuty, penále	950	495
Splátky úverov na DBV	11 214	14 848
Príspevok SZBD a iné	10 522	10 787
Príspevok do FO za nebyt. priestory	43 482	3 913
Poistenie majetku	13 698	12 669
Trovy starých EX	144	35
Ostatné náklady	14 935	9 524
Finančné náklady, z toho:	869	985
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>869</i>	<i>985</i>
Úroky z úverov - DBV	231	408
Poplatky za vedenie účtu	638	577
Manká a škody v pokladni		
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu, z toho:		

b. Informácie o nákladoch voči audítorovi, audítorskej spoločnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	7 450	7 450
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	7 450	7 450
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		

c. Prehľad o jednotlivých významných druhov nákladov v členení SBD II. Košice a družstevné byty:

Druh nákladov	Opis	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
		SBD II. Košice	Druž. byty	SBD II. Košice	Druž. byty
Náklady z hospodár. činnosti	Daň z nehnuteľnosti	36 940	22 777	27 075	20 751
	Splátky úverov DBV		11 214		14 848
Finančné náklady	Úroky z úverov (vrát. DBV)		231		408

H. DAŇ Z PRÍJMOV (v €)

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 1.1.2024	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát (+) výnos /(-)náklad	Stav k 31.12.2024
Dlhodobý majetok	-86 781	0	24 146	-62 635
Zásoby	81 641	0	-6 210	75 431
Pohľadávky	42 036	0	1 522	43 558
Rezervy	84 234	0	63 584	147 818
Náklady podmienené zaplatením	2 483	0	666	3 149
Závazky po splatnosti nad 12 mesiacov	0	0	0	0
Umoriteľná strata	0	0	0	0
Celkom	123 613	0	83 708	207 321
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%		21%	21%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	25 959	0	17 578	43 537
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	25 959	0	17 578	43 537

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2024			2023		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	15 406			14 130		
teoretická daň		3 235	21%		2 967	21%
Daňovo neuznané náklady	20 038	4 208	21%	23 232	4 879	21%
Nezdaniteľné výnosy	-3	0	21%	-3	0	21%
Iné						
Spolu	35 441	7 443	48%	37 359	7 846	55%
Splatná daň z príjmov		25 022	162%		6 543	46%
Odložená daň z príjmov		-17 579	-114%		1 303	9%
Celková daň z príjmov		7 443	48%		7 846	55%

I. SPRAVOVANÝ MAJETOK

SBD II. Košice spravuje domy vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Majetok v správe sleduje v samostatnom účtovnom okruhu. Prehľad o hodnote majetku v správe a s ním súvisiacich záväzkov je uvedený v bilancii domov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v časti P.

J. ÚDAJE NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

SBD II Košice eviduje na podsúvahových účtoch nasledovný majetok:

Druh položky	Opis položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Účet
Evidovaný majetok	Drobný HIM do 1 700€	124 855	126 499	751
	Hodnota predaných družstevných bytov	56 592 831	56 268 864	755
	Hodnota predaných pozemkov	1 115 312	1 115 018	755

K. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**a. Informácie o podmienených záväzkoch**

SBD II. Košice neeviduje podmienené záväzky, ktoré nemá vykázané v súvahe.

L. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**a. Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov**

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov		
	b			c		
	štatutárnych	dozorných	iných	štatutárnych	dozorných	iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
a	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Peňažné príjmy	38 884	21 540	30 586			
	45 531	24 388	32 266			
Výška záruk a zabezpečení						
Poskytnuté pôžičky: z toho						
splatené						
odpustené						
Poskytnuté záruky						
Iné – súkromné účely						

Voči zodpovednosti za spôsobenú škodu boli členovia štatutárnych, dozorných orgánov a vedenia SBD II. Košice poistení, pričom v bežnom roku výška poisťného predstavovala 1 539,19 €.

M. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. 12. 2024 nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2024.

N. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Informácie o zmenách vlastného imania

EUR	Základné imanie	Ostatné kapitálové fondy	Nedeliteľný fond	Fondy zo zisku	Nerozdelený zisk minulých rokov	Výsledok hospodárenia	Spolu
1. január 2023	629 873	2 468 086	351 131	273 553	0	6 234	3 728 877
Členské vklady	17						17
Vyplatený vyrovnací podiel a ZČV	-14 015						-14 015
Splátky úverov za bytovú výstavbu		21 045					21 045
Predaj družstevných bytov		-298 702					-298 702
Vyplatenie odmien zo zisku							0
Presun do fondu rozvoja				6 234	0	-6 234	0
Výsledok hosp. za účtovné obdobie						6 284	6 284
31. decembra 2023	615 875	2 190 429	351 131	279 787	0	6 284	3 443 506
Členské vklady	17						17
Vyplatený vyrovnací podiel a ZČV	-13 979						-13 979
Splátky úverov za bytovú výstavbu		14 551					14 551
Predaj družstevných bytov		-314 343					-314 343
Vyplatenie odmien zo zisku							0
Presun do fondu rozvoja				6 284	0	-6 284	0
Výsledok hosp. za účtovné obdobie						7 963	7 963
31. decembra 2024	601 913	1 890 637	351 131	286 071	0	7 963	3 137 715

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o vrátený základný členský vklad a vyplatený vyrovnávací podiel vlastníkov pri predaji bytov a pri zrušení členstva vo výške 13 979 € a zvýšilo vo výške 17 € – nový základný členský vklad. Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194 €.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 14 551 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 314 343 € je obrazom predaja bytov a pozemkov do vlastníctva užívateľov.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel do fondu rozvoja a stimulácie 6 284€ zo zisku za rok 2023.

O naložení s hospodárskym výsledkom za účtovné obdobie 2024 vo výške 7 963 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.

Návrh zhromaždeniu delegátov je nasledovný:

- prídel do ostatných fondov – fondu stimulácie a rozvoja 7 963 €.

O. VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

a) peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,

b) ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

	2024	2023
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	15 634	14 130
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	65 289	74 626
Odpis pohľadávky	10 885	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	1 522	7 038
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	-6 209	-6 680
Zmena stavu nákladov a výnosov budúcich období		-3 441
Zmena stavu rezerv	66 097	-2 543
Úrokové náklady (netto)		-32 457
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	- 193 514	405
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	- 40 296	51 078
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	29 076	-145 863
Úbytok (prírastok) zásob	-23 300	30 136
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-35 288	49 365
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-69 808	-15 284
	2024	2024
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-69 808	-15 284
Zaplatené úroky	-231	-408
Prijaté úroky	3	3
Zaplatená daň z príjmov	4 268	-167
Vyplatené odmeny z fondu stimulácie	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-65 768	-15 856
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	- 49 372	-7 906
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	193 514	0
(-)Poskytnuté/(+) splatené pôžičky z podporného fondu	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	144 142	-7 906
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	17	17
Vyplatenie členských vkladov a vyrovnacieho podielu	-13 979	-14 016
Príjmy zo splácania úveru z družstevnej bytovej výstavby	14 551	21 044
Príjmy z prijatých úverov a pôžičiek od bank		
Splátky úverov a pôžičiek od bánk	-14 551	-21 044
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-13 962	-13 999
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	64 412	-37 761
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 002 999	1 040 760
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 067 411	1 002 999

P. SPRÁVA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Byty vlastníkov bytov od 1.1.2010 sú vedené na samostatných analytických účtoch podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. SBD II. Košice od 1.1.2005 viedlo samostatne dve účtovníctva a to SBD II. Košice a DOMY (vlastnícke byty v správe).

„Správcovská činnosť“ sa vykonáva v mene vlastníkov na účet vlastníkov.

Služby pre vlastníkov bytov sa účtujú cez pohľadávkové a záväzkové účty.

Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú :

- mesačné preddavky,
- príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku,
- výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru, alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona,
- zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky údržby a opráv domu,
- príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu ak sa vlastníci v dome nedohodli inak.

Úroky priznané pre vlastníkov bytov nevykazuje SBD II. Košice v hospodárskom výsledku, výnos z úrokov je vlastníkom bytov preúčtovaný do fondu prevádzky, údržby a opráv ako príjem, daň z úrokov vybratá zážkou sa považuje za zaplatenú a vysporiadanú. Náklady a výnosy z iných činností sú zúčtované do fondu prevádzky, údržby a opráv (manipulačné bankové poplatky a poplatky za vedenie účtov v banke, úroky z omeškania a pod.).

Poistenie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Opis majetku	Hodnota majetku k 31.12. ocenenie poisťovňou Allianz	Poistná suma	Platnosť zmluvy Od – do
Bytové domy – poistenie + poistenie za zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou	1 855 974 934,57	192 004,09	1.1.2007-neurčito

Hodnota majetku je vyčíslená v ocenení podľa poisťovne ALLIANZ a. s.

Súvaha za spravovaný majetok (vlastnícke byty):

AKTÍVA	31.12.2024	31.12.2023
POHĽADÁVKY SPOLU	59 364 769	57 878 298
Platby za užívanie bytu (účet 311/20)	184 703	293 304
Zálohy na služby poskytované pre BD (účet 314)	29 137	14 930
Náklady na prijaté služby pre BD (účet 315)	59 145 814	57 560 795
Ostatné pohľadávky (311/50)	5 115	9 269
FINANČNE ÚČTY SPOLU	26 575 173	28 055 013
Účty v bankách (účet 222, 261)	26 575 173	28 055 013
AKTÍVA SPOLU	85 939 942	85 933 311

PASÍVA	31.12.2024	31.12.2023
Fond opráv, údržby bytového domu (účet 479)	15 714 050	19 022 886
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY SPOLU	26 730 967	24 827 360
Záväzky voči dodávateľom služieb (účet 321)	3 065 487	1 964 083
Prijaté zálohy a náklady užívateľov bytov (účet 324)	20 330 493	19 898 756
Iné prijaté platby (účet 325)	2 808 404	2 483 311
Nevyfakturované dodávky (účet 326)	12 000	12 000
Daňové záväzky - zážková daň z prenájmu (účet 342)	19 406	18 421
Ostatné záväzky (účet 379, 395)	495 177	450 789
BANKOVÉ ÚVERY	43 494 925	42 083 065
Bankové úvery dlhodobé (účet 461)	43 494 925	42 083 065

PASÍVA SPOLU**85 939 942****85 933 311****Informácie o krátkodobom finančnom majetku vlastníkov bytov:**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny		
Bežné bankové účty	26 575 173	28 055 013
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	26 575 173	28 055 013

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a finančných výpomociach:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách za rok 2024	Suma istiny v eurách za rok 2023
Splátkové úvery (461/30,31,32)	€	5-6	do 15 rokov	1 746 514	2 069 807
Medziúvery a úvery PSS (461/40,41,42)	€	5-6	do 10 rokov	5 161 029	5 707 069
Úver ŠFRB (461/50,51,53)	€	0-1	do 15 rokov	36 587 382	34 306 189

Na zatepľovanie a veľké opravy domov si vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytových domoch berú úvery v bankách (komerčné alebo ŠFRB), alebo uzatvárajú stavebné sporenia a na opravy používajú Medziúvery.

Vinkulačné prostriedky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
ŠFRB	496 255	440 610
Spolu	496 255	440 610

Zábezpeky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
TATRABANKA	14 043	30 305
SLSP	11 552	11 552
ČSOB	7 597	7 142
PSS	125 419	109 499
ČSOB (OTP)	2 866	2 866
VÚB	1 765	1 765
Spolu	163 242	163 129

Všetky úvery sú zabezpečené záložným právom, bankovými zárukami, zmenkami, termínovanými vkladmi, vinkulačnými prostriedkami.