

SPRÁVA AUDÍTORA

o overení účtovnej závierky
zostavenej ku dňu: **31. decembru 2025**

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 podvojnom účtovníctve k 31.12.2025

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 2025**, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2025 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítora (ďalej len „Etický kódex audítora“), vrátane etických požiadaviek zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so zákonom o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku

podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

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. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdiť, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami o účtovnej jednotke a situácii v nej, 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 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,**
- **výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.**

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

Dňa 9. apríla 2026

AGIVA, spoločnosť s ručením obmedzeným
Masarykova 16, 080 01 Prešov, Slovensko
IČO: 31720846, licencia UDVA č. 407


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

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

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 Ā B Č D Ě 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 5
IČO 0 0 1 7 1 2 0 4	mimoriadna	X veľká	do 1 2 2 0 2 5
SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X 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 . ,

vložka č. 995/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

Zostavená dňa:

0 1 . 0 4 . 2 0 2 6

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:

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		5 9 8 3 5 7 0	3 6 3 9 8 2 7	
				2 3 4 3 7 4 3		3 7 8 8 7 2 8
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		3 8 4 1 0 2 1	1 6 0 7 6 8 4	
				2 2 3 3 3 3 7		1 8 8 6 1 0 7
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03		2 6 4 1 6 1	0	
				2 6 4 1 6 1		1 3 0
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05		2 6 4 1 6 1		
				2 6 4 1 6 1		1 3 0
3.	Ocenené 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		3 5 7 6 8 6 0	1 6 0 7 6 8 4	
				1 9 6 9 1 7 6		1 8 8 5 9 7 7
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12		2 2 5 0	2 2 5 0	
						2 2 5 0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13		3 1 4 1 1 7 2	1 5 4 3 3 7 1	
				1 5 9 7 8 0 1		1 8 3 5 9 4 8
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14		4 2 5 8 3 0	5 7 4 3 3	
				3 6 8 3 9 7		3 7 1 0 4



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	
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		2 9 7 8	0	
				2 9 7 8		0
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18		4 6 3 0	4 6 3 0	
						1 0 6 7 5
8.	Poskytnuté preddávky 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				



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
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		5 6 9 8 6	5 6 9 8 6	
						4 3 5 3 7
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53		8 0 0 4 5 9	7 6 3 9 2 8	
				3 6 5 3 1		6 7 3 6 6 0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54		7 8 9 8 2 3	7 5 6 3 9 7	
				3 3 4 2 6		6 6 6 1 8 2
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				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		7 8 9 8 2 3	7 5 6 3 9 7	
				3 3 4 2 6		6 6 6 1 8 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok 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		1 0 6 3 6	7 5 3 1	
				3 1 0 5		7 4 7 8
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podíly (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	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 1 0 5 8 2 4	1 1 0 5 8 2 4	
					1 0 6 7 4 1 1
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 1 3 4	1 1 3 4	
					1 4 4 4
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 1 0 4 6 9 0	1 1 0 4 6 9 0	
					1 0 6 5 9 6 7
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	3 6 9 6 7	3 6 9 6 7	
					4 6 8 7 8
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	3 4 0 8	3 4 0 8	
					8 2 2
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 5 2 7 5	1 5 2 7 5	
					1 0 9 9 8
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	1 8 2 8 4	1 8 2 8 4	
					3 5 0 5 8

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	3 6 3 9 8 2 7	3 7 8 8 7 2 8
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 8 8 1 8 8 8	3 1 3 7 7 1 5
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 8 6 5 0 9	6 0 1 9 1 3
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 8 6 5 0 9	6 0 1 9 1 3
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	1 6 4 3 2 7 6	1 8 9 0 6 3 7
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	3 5 1 1 3 1	3 5 1 1 3 1
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	3 5 1 1 3 1	3 5 1 1 3 1
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie 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	2 9 4 0 3 4	2 8 6 0 7 1
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	4 0 7	4 0 7
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	2 9 3 6 2 7	2 8 5 6 6 4
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí 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	6 9 3 8	7 9 6 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	7 1 9 1 2 7	6 5 1 0 1 3
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	7 2 5 4	5 1 1 1
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 podielo- vej 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	7 2 5 4	5 1 1 1
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie 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	1 9 2 2	5 3 5 7
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	4 5 9 0 4 1	4 4 5 5 8 0
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 6 7 8 3 9	1 9 8 9 9 5
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	1 6 7 8 3 9	1 9 8 9 9 5
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	8 5 7 7 0	7 4 7 9 2
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	6 8 6 2 5	5 9 3 9 4
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 3 0 3 5 1	1 0 5 6 0 0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	6 4 5 6	6 7 9 9
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 4 7 8 3 7	1 8 6 2 6 3
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	4 5 1 6 5	3 8 4 4 5
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 0 2 6 7 2	1 4 7 8 1 8
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	3 0 7 3	8 7 0 2
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	3 8 8 1 2	
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	3 8 8 1 2	
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



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



Ozna- čenie 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	2 2 9 1 5 5 2	1 9 0 3 1 0 7
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		3
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		3
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		3
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	6 8 1 1	8 6 9
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	9 9	2 3 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	9 9	2 3 1
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	6 7 1 2	6 3 8



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	- 6 8 1 1	- 8 6 6
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 5 9 7 0	1 5 4 0 6
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	9 0 3 2	7 4 4 3
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 2 4 8 1	2 5 0 2 2
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 1 3 4 4 9	- 1 7 5 7 9
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	6 9 3 8	7 9 6 3

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/,
- staviteľ - vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok pre uvedené stavby,
- inžinierska činnosť v investičnej výstavbe,
- údržba, opravy, rekonštrukcia, modernizácia nájomných bytových a nebytových priestorov,
- prenájom bytových, nebytových priestorov a zariadení majetku družstva,
- rozmnožovacie práce,
- veľkoobchod a maloobchod,
- oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení,
- oprava a údržba, odborné prehliadky zdvíhacích zariadení v rozsahu výťahy,
- montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov,
- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok el. zariadení do 1000 V a bleskozvodov,
- vodoinštalatérsvo,
- 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,
- 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	72
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	72	72
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 31.12.2025** je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2025 do 31. decembra 2025. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti družstva.
- f. **Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie** bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 29. 05. 2025.

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

1. **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).
2. **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).
3. **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 prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu 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 2025 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 2025.

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 príloženom 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 odpočty 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 vyrovnáť 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 2025 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 ťarchu 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 ťarchu 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 zariad. 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		264 031						264 031
Prírastky		130						130
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		264 161						264 161
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		130						130
Stav na konci účtovného obdobia		0						0

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		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

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	2 250	3 384 379	387 862			2 978	10 675		3 788 144
Prírastky							46 065		46 065
Úbytky		256 424	925						257 349
Presuny		13 217	38 893				-52 110		0
Stav na konci účtovného obdobia	2 250	3 141 172	425 830			2 978	4 630		3 576 860
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 548 431	350 758			2 978			1 902 167
Prírastky		49 370	18 564						67 934
Úbytky			925						925
Stav na konci účtovného obdobia		1 597 801	368 397			2 978			1 969 176
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 250	1 835 948	37 104				10 675		1 885 977
Stav na konci účtovného obdobia	2 250	1 543 371	57 433				4 630		1 607 684

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	3 686 250	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

b. Poistenie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Dlhodobý hmotný majetok bol k 31.12.2025 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 2 120 €.

Poistenie dlhodobého hmotného majetku v €

Opis majetku	Hodnota majetku k 31.12. Účtovná/ocenená Allianz	Poistná suma	Platnosť zmluvy Od – do
Budovy SBD	1 884 788 / 6 062 003	1 698,43	1.1.2007-neurčito
Ost. majetok (veci zamestnanci + zásoby)	497 246 / 501 300	437,30	1.1.2007-neurčito
Zodpovednosť zamestnancov		2 120,00	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)	1 256 385

Z toho: záložné právo na družstevné byty 1 256 385 € (r. 2024 1 512 809 €) 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	75 431			1 556	73 875
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehnuteľnosť na predaj					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
Zásoby spolu	75 431			1 556	73 875

Zásoby SBD II. Košice sú poistené v poisťovni Allianz Slovenská poisťovňa, a. s. v rámci poistenia hnuteľných 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	40 453	690	7 717		33 426
Pohľadávky voči spoloč., členom a združeniu					
Iné pohľadávky	3 105				3 105
Pohľadávky spolu	43 558	690	7 717		36 531

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	56 986		56 986
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	56 986		56 986

Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku R54	758 549	31 274	789 823
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu R 61			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky	7 820	2 816	10 636
Krátkodobé pohľadávky spolu R 53	766 369	34 090	800 459

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	1 134	1 444
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	1 104 690	1 065 967
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	1 105 824	1 067 411

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:	3 408	822
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	15 275	10 997
Odborná literatúra	15 275	10 997
Telefónne poplatky		
Poistenie motorových vozidiel		
Poistenie a zodpovednosť za škodu		
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	18 284	35 058
Termínované vklady, dary		
Poskytnuté služby	18 284	35 058

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)	132 906,00 €
- základné imanie zapísané	33 194,00 €
- vyplatený vyrovnací podiel znížený o ZČV	-219 523,03 €

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 2024	7 963
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Pridel do zákonného rezervného fondu	
Pridel do štatutárnych a ostatných fondov	7 963
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	7 963

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. Vyrovňací 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			0
Rezerva na odchodné vrát.poisťného					
Krátkodobé rezervy, z toho:	186 262	226 430	164 855		247 837
Dovolenky, vráťanie poisťného	38 445	45 165	38 445		45 165
Rezervy na mzdy odpočítarov	12 196	12 737	12 196		12 737
Rezervy na protiinflačný príspevok	4 971	4 835	4 971		4 835
Rezerva na odchodné vrát.poisťného	21 207	64 793			86 000
Rezervy na odmeny	95 793	85 000	95 793		85 000
Audit	7 450	8 900	7 450		8 900
Rezerva na nevyfakturované dodávky	6 000	5 000	6 000		5 000
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:	120 166	186 062	119 966		186 262
Dovolenky, vráťanie poisťného	35 932	38 445	35 932		38 445
Rezervy na mzdy odpočítarov	9 584	12 196	9 584		12 196
Rezervy na protiinflačný príspevok		4 971			4 971
Rezerva na odchodné vrát.poisťného		21 207			21 207
Rezervy na odmeny	62 000	95 793	62 000		95 793
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

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	167 839	198 995
Záväzky so zostat. dobou splatnosti do jedného roka vrátane	167 839	198 995
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	5 111	6 027
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	16 465	14 910
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu (splátky poskytnutých peňažných pôžičiek)	2 000	2 150
Tvorba sociálneho fondu spolu	18 465	17 060
Čerpanie sociálneho fondu	16 322	17 976
Konečný zostatok sociálneho fondu	7 254	5 111

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	1 922	5 357
Dlhodobé úvery spolu				1 922	5 357
DBV-družstevné byty	€	1-2	31.12.2025	3 073	8 702
Krátkodobé úvery spolu				3 073	8 702
DBV-družstevné byty	€	1-2	do 2027	4 995	14 059
Úvery SPOLU				4 995	14 059

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	1 391 691	1 266 951	65 813	66 207	1 380 505	1 132 915
Spolu	1 391 691	1 266 951	65 813	66 207	1 380 505	1 132 915

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:		
Aktivácia materiálu		
Aktivácia dlhodobého majetku		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	87 407	292 415
Prijaté pokuty a penále	3 316	17 074
Prevádzkové výnosy	36 004	47 543
Ostatné výnosy	21 123	61
Prevádzkový výnosy - daň z nehnuteľnosti - družstevné byty	18 792	22 777
Prevádzkový výnosy - anuita - družstevné byty	6 554	11 446
Prevádzkové výnosy – predaj hmotného majetku (dražba)	1 618	193 514
Finančné výnosy, z toho:		3
Kurzové zisky, z toho:		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:		3
Prijaté úroky		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	2 836 608	2 464 238
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou /zápisné, prevody/	1 401	1 835
Čistý obrat celkom	2 838 009	2 466 073

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	261 887	278 853
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti	8 900	7 450
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>252 987</i>	<i>271 403</i>
Opravy – SBD	40 915	36 622
Nájomné	17 684	9 563
Bankové poplatky		4 961
Reprezentačné	6 534	5 737
Telefón, poštovné	42 921	43 447
Právne služby pre SBD	8 292	8 554
Strážna služba	39 305	58 250
Vodné, stočné, zrážková voda	8 269	7 878
Ostatné náklady	89 067	96 391
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	64 722	94 945
Pokuty, penále	514	950
Splátky úverov na DBV	6 454	11 214
Príspevok SZBD a iné	13 146	10 522
Príspevok do FO za nebyt. priestory	5 283	43 482
Poistenie majetku	15 044	13 698
Trovy starých EX	80	144
Ostatné náklady	24 201	14 935
Finančné náklady, z toho:	6 811	869
<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>6 811</i>	<i>869</i>
Úroky z úverov - DBV	99	231
Bankové poplatky a poplatky za vedenie účtu	6 712	638
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:	8 900	7 450
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	8 900	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	18 791	36 940	22 777
	Splátky úverov DBV		6 454		11 214
Finančné náklady	Úroky z úverov (vrát. DBV)		99		231

H. DAŇ Z PRÍJMOV (v €)

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 1.1.2025	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát (+) výnos /(-)náklad	Stav k 31.12.2025
Dlhodobý majetok	-62 635	0	18 641	-43 994
Zásoby	75 431	0	-1 556	73 875
Pohľadávky	43 558	0	-7 027	36 531
Rezervy	147 818	0	54 854	202 672
Náklady podmienené zaplatením	3 149	0	-870	2 279
Závazky po splatnosti nad 12 mesiacov	0	0	0	0
Umoriteľná strata	0	0	0	0
Celkom	207 321	0	64 042	271 363
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%		21%	21%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	43 537	0	13 449	56 986
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	43 537	0	13 449	56 986

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

Názov položky	2025			2024		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	15 970			15 406		
teoretická daň		3 354	21%		3 235	21%
Daňovo neuznané náklady	27 041	5 678	21%	20 038	4 208	21%
Nezdaniteľné výnosy		0	21%	-3	0	21%
Iné						
Spolu	43 011	9 032	57%	35 441	7 443	55%
Splatná daň z príjmov		22 481	141%		25 022	162%
Odložená daň z príjmov		-13 449	-84%		-17 579	-114%
Celková daň z príjmov		9 032	57%		7 443	48%

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€	119 061	124 855	751
	Hodnota predaných družstevných bytov	56 336 408	56 592 831	755
	Hodnota predaných pozemkov	1 115 312	1 115 312	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	45 088	23 692	31 830			
	38 884	21 540	30 586			
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 2 120 €.

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

Po 31. 12. 2025 nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

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. januára 2024	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
Členské vklady	102						102
Vyplatený vyrovnací podiel a ZČV	-15 506						-15 506
Splátky úverov za bytovú výstavbu		9 063					9 063
Predaj družstevných bytov		-256 424					-256 424
Vyplatenie odmien zo zisku							0
Presun do fondu rozvoja				7 963	0	-7 963	0
Výsledok hosp. za účtovné obdobie						6 938	6 938
31. decembra 2025	586 509	1 643 276	351 131	294 034	0	6 938	2 881 888

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 15 506 € a zvýšilo vo výške 102 € – nový základný členský vklad. Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194 €.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 9 063 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 256 424 € je obrazom predaja bytov a pozemkov do vlastníctva užívateľov.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel do fondu rozvoja a stimulácie 7 963€ zo zisku za rok 2024.

O naložení s hospodárskym výsledkom za účtovné obdobie 2025 vo výške 6 938 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.

Návrh zhromaždeniu delegátov je nasledovný:

– prídel do ostatných fondov – fondu stimulácie a rozvoja 6 938 €.

O. VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- 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,
- 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.

	2025 EUR	2024 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	16 069	15 634
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	68 065	65 289
Odpis pohľadávky	1 120	10 885
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-7 027	1 522
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	-1 556	-6 209
Zmena stavu nákladov a výnosov budúcich období	0	
Zmena stavu rezerv	61 574	66 097
Úrokové náklady (netto)	0	
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	- 193 514
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	137 245	- 40 296
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-74 450	29 076
Úbytok (prírastok) zásob	4 253	-23 300
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	69 467	-35 288
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	137 515	-69 808
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	137 515	-69 808
Prevádzkové peňažné toky		
Zaplatené úroky	-99	-231
Prijaté úroky	0	3
Zaplatená daň z príjmov	-37 532	4 268
Vyplatené odmeny z fondu stimulácie	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	99 884	-65 768
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-46 067	- 49 372
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	193 514
(-)Poskytnuté/(+) splatené pôžičky z podporného fondu	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-46 067	144 142
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	102	17
Vyplatenie členských vkladov a vyrovnacieho podielu	-15 506	-13 979
Príjmy zo splácania úveru z družstevnej bytovej výstavby	9 064	14 551
Príjmy z prijatých úverov a pôžičiek od bank		
Splátky úverov a pôžičiek od bánk	-9 064	-14 551
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-15 404	-13 962
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	38 413	64 412
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 067 411	1 002 999
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 105 824	1 067 411

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.

Prijmom 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 zrážkou 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	1 812 818 690,20	231 281,47	1.1.2007-neurčito

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

Súvaha za spravovaný majetok (vlastnícke byty):

AKTÍVA	31.12.2025	31.12.2024
POHĽADÁVKY SPOLU	60 891 096	59 364 769
Platby za užívanie bytu (účet 311/20)	139 059	184 703
Zálohy na služby poskytované pre BD (účet 314)	50 571	29 137
Náklady na prijaté služby pre BD (účet 315)	60 647 976	59 145 814
Ostatné pohľadávky (311/50)	7 568	5 115
FINANČNE ÚČTY SPOLU	27 917 648	26 575 173
Účty v bankách (účet 222, 261)	27 917 648	26 575 173
AKTÍVA SPOLU	88 762 822	85 939 942

PASÍVA	31.12.2025	31.12.2024
Fond opráv, údržby bytového domu (účet 479)	15 390 322	15 714 050
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY SPOLU	28 748 605	26 730 967
Záväzky voči dodávateľom služieb (účet 321)	1 974 463	3 065 487
Prijaté zálohy a náklady užívateľov bytov (účet 324)	23 267 690	20 330 493
Iné prijaté platby (účet 325)	2 898 425	2 808 404
Nevyfakturované dodávky (účet 326)	12 000	12 000
Daňové záväzky - zrážková daň z prenájmu (účet 342)	19 281	19 406
Ostatné záväzky (účet 379, 395)	530 824	495 177
BANKOVÉ ÚVERY	44 669 817	43 494 925
Bankové úvery dlhodobé (účet 461)	44 669 817	43 494 925
PASÍVA SPOLU	88 762 822	85 939 942

Informácie o krátkodobom finančnom majetku vlastníkov bytov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny		
Bežné bankové účty	27 917 648	26 575 173
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	27 917 648	26 575 173

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a finančných výpomociach:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách za rok 2025	Suma istiny v eurách za rok 2024
Splátkové úvery (461/30,31,32)	€	5-6	do 15 rokov	2 397 794	1 746 514
Medziúvery a úvery PSS (461/40,41,42)	€	5-6	do 10 rokov	5 142 188	5 161 029
Úver ŠFRB (461/50,51,53)	€	0-1	do 15 rokov	37 129 835	36 587 382

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	531 901	496 255
Spolu	531 901	496 255

Zábezpeky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
TATRABANKA	11 568	14 043
SLSP	15 777	11 552
ČSOB	7 597	7 597
PSS	124 936	125 419
ČSOB (OTP)	-	2 866
VÚB	1 765	1 765
Spolu	161 643	163 242

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