

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

a. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Stavebné bytové družstvo II. Košice
Bardejovská 3
040 11 Košice

Stavebné bytové družstvo II. (ďalej len „Družstvo“) bolo založené 5. júla 1965 a do obchodného registra bolo zapísané 5. júla 1965 (Obchodný register Okresného súdu Košice I, oddiel Dr., vložka 995/V-Zbl.). Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 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 od 1000 V a bleskozvodov
- vodoinštalatérstvo
- zámočníctvo
- maľovanie, lakovanie, sklenárske práce
- montáž prietokových meradiel
- vysielanie v káblových rozvodoch v SR
- čistiace a upratovacie služby
- správa bytového a nebytového fondu
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- vedenie účtovníctva
- reklamné a marketingové služby

c. Priemerný počet pracovníkov družstva :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	90	92
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	86	85
Počet členov výkonného manažmentu	5	4

- d. **Družstvo v r. 2015** nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.
- e. **Účtovná závierka družstva k 31.12.2015** je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2015 do 31. decembra 2015. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.
- f. **Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie** bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 19. 5. 2015.

B. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Družstvo konsolidovanú účtovnú závierku nezostavuje.

C. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

a. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za nepretržitého trvania jej činnosti 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 výkazov, 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.

V účtovnom období 2015 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období

b. Účtovné metódy

Účtové metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované okrem zaradenia dlhodobého hmotného majetku, ktoré OC je nižšia ako 1 700 €:

- do 31.12.2013 dlhodobý hmotný majetok, ktorého OC bola 1 700 € a nižšia s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok sa účtoval priamo na ťarchu nákladov.
- od 1.1.2014 počítače a periférne zariadenia, ktorých OC je nižšia ako 1 700 € je odpisovaná podľa stanovenej doby životnosti – 4 roky. Ostatný DHM, ktorého OC je nižšia ako 1 700 € je účtovaný na ťarchu nákladov.

Od 1.1. 2010 došlo k zmene vykazovania správy nehnuteľností - majetku vlastníkov. Majetok vlastníkov je vedený iba na analytických účtoch a nevykazuje sa v majetku správcu SBD II. Košice. Správca koná podľa zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonáva správu bytov v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ich účet.

V poznámkach sa ďalej uvádza stav a pohyb majetku vlastníkov samostatne pod názvom „Správcovská činnosť“.

Od 1.1.2012 SBD II. Košice podľa mandátnej zmluvy zabezpečuje správu a prevádzku Spoločenstva vlastníkov bytov DOMINO Humenská 22-24. Účtovníctvo DOMINA je vedené v súlade so zákonom 182/93 v – spoločenstvo.

V poznámkach sa ďalej uvádza stav a pohyb majetku spoločenstva spolu s vlastníckmi samostatne pod názvom „Správcovská činnosť“.

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.). Obstarávacia cena investície „Rekonštrukcia KDS“ zahŕňa úroky z cudzích zdrojov do momentu uvedenia do užívania. 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.) .
Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. 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.
4. **Pohľadávky** sa oceňujú ich nominálnou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nedobytné pohľadávky.
5. **Peňažné prostriedky a ceniny** sa oceňujú ich menovitou hodnotou.
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. **Záväzky, rezervy**
Záväzky sa oceňujú ich nominálnou hodnotou.
Rezervy sa oceňujú vo výške potrebnej na krytie známych rizík. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku
8. **Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období** sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
9. **Odložené dane** sa vyčísľujú na základe všetkých dočasných 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 odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti a možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

d. Tvorba odpisového plánu

Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia 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 €	Rôzna	Rovnomerná	48 mesiacov

Účtovné odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené na základe predpokladanej doby životnosti. Dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena je 1 700 € a nižšia, s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok, sa účtuje na ťarchu nákladov okrem výpočtovej techniky, 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	16,7 - 25 %
Hnuteľné veci a súbory	4 - 6	Rovnomerná	16,7 - 25 %
	6 - 8	Rovnomerná	12,5 - 16,7 %
	12 - 14	Rovnomerná	7,14 - 8,3 %
Budovy, stavby	30 - 40	Rovnomerná	2,5 - 3,3 %
Počítače a zar. do 1 700 €	4 roky	Rovnomerná	25 %
HM do 1 700 €	rôzna	neodpisuje sa	100 %

Pozemky družstevníkov sa neodpisujú.

Bytové domy (byty družstevníkov) sa neodpisujú.

e. Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na euro referenčným kurzom určeným v kurzovom lístku CBE 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, náklady

Tržby za vlastné výkony a služby neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Pre verné zobrazenie hospodárenia do nákladov družstva vstupujú iba náklady ostatného hospodárenia.

„Správcovská činnosť“ sa vykonáva v mene vlastníkov na účet vlastníkov, spoločenstva ďalej len **„Správcovská činnosť“**

Dodávateľsky zabezpečované služby pre vlastníkov bytov sa účtujú iba cez pohľadávkové a záväzkové účty a preto boli vylúčené z nákladov aj výnosov.

Úroky priznané pre vlastníkov bytov nevykazuje družstvo v hospodárskom výsledku, výnos z úrokov bol vlastníkom bytov preúčtovaný do fondu údržby a opráv, daň z úrokov vybratá zrážkou sa považuje za zaplatenú a vysporiadanú, bola preúčtovaná do fondu údržby a opráv. Náklady a výnosy z iných činností boli zúčtované do fondu prevádzky údržby a opráv/(poplatky za vedenie účtov v banke a úroky z omeškania a pod.).

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.

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		209 758						209 758
Prírastky		874						874
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		210 632						210 632
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		203 088						203 088
Prírastky		1 880						1 880
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		204 968						204 968
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Stav na konci účtovného obdobia								

Tabuľka č. 2

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivovacie 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		202 312						202 312
Prírastky		7 446						7 446
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		209 758						209 758
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		202 312						202 312
Prírastky		776						776
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		203 088						203 088
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Stav na konci účtovného obdobia								

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	13 189	8 876 486	1 558 839						10 448 514
Prírastky			328						328
Úbytky	816	826 134	40 243						867 193
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	12 373	8 050 352	1 518 924						9 581 649
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		940 424	955 417						1 895 841
Prírastky		61 352	117 244						178 596
Úbytky			40 243						40 243

Bežné účtovné obdobie									
Stav na konci účtovného obdobia		1 001 776	1 032 418						2 034 194
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	13 189	7 936 062	603 422						8 522 673
Stav na konci účtovného obdobia	12 373	7 048 576	486 506						7 547 455

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	14 396	9 757 988	1 547 720						11 320 104
Prírastky			11 119						11 119
Úbytky	1 207	881 502							882 709
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	13 189	8 876 486	1 558 839						10 448 514
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		879 072	839 672						1 718 744
Prírastky		61 352	115 745						177 097
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		940 424	955 417						1 895 841
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	14 396	8 878 916	708 048						9 601 360
Stav na konci účtovného obdobia	13 189	7 936 062	603 422						8 552 673

b. Poistenie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Dlhodobý hmotný majetok bol k 31.12.2015 poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnými pohromami. Poistná hodnota majetku (družstva a vlastníkov) je prepočítaná poisťovňou Allianz - Slovenská poisťovňa a. s.

Budovy SBD II a NP Cottbuská boli prepočítané na výšku 4 477 913 € a bola stanovená výška poistného na 430 €, NP Zombova poistné vo výške 283 € a ostatný investičný majetok v hodnote 401 646 € má výšku poistného určenú na 392 €, zodpovednosť za výkon správy a prev. činnosť má výšku poistného 571 €.

Poistenie dlhodobého hmotného majetku v €

Opis majetku	Hodnota majetku k 31.12. Účtovná / ocen.Allianz	Poistná suma	Platnosť zmluvy Od – do
Družstevné byty	6 214 943/ 0	0	1.1.2007-neurčito
Budovy SBD	1 835 408/ 4 477 913	430	1.1.2007-neurčito
Ostatný inv.majetok,veci zamest..	603 422/ 401 646	392	1.1.2007-neurčito
Zásoby	166 503/ 199 163	194	1.1.2007-neurčito
Zodpovednosť zamestnancov		571	1.1.2007-neurčito

Družstevné byty k 1.1. v účtovnej hodnote 7 922 580 € sú poistené cez obytné domy vlastníkov.

„Správcovská činnosť“

Opis majetku	Hodnota majetku k 31.12. Účtovná / ocenenie Allianz	Poistná suma	Platnosť zmluvy Od – do
Obytné domy - vlastníkov	0 / 665 863 492	63 390	1.1.2007-neurčito
Obytné domy – vlastníkov zodpovednosť	0 / 665 863 492	22 445	1.1.2007-neurčito

Hodnota majetku je vyčíslená v účtovnej výške a v ocenení podľa poisťovne ALLIANZ a.s. na nové ceny.

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	7 414 943

Z toho: záložné právo na družstevné byty 6 214 943 € z titulu poskytnutých úverov na DBV a v prospech vlastníkov. Nehnuteľnosťou /budova SBD II/ ocenenou vo výške 1 200 000 € pri poskytnutí úveru, družstvo ručí za bankový úver poskytnutý na vybudovanie káblového distribučného systému (pozn. E. f). Zostatková účtovná hodnoty budovy SBD II je vo výške 682 210 €.

„Správcovská činnosť“

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	665 863 492
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Záložné právo v prospech vlastníkov bytov, hodnota bytov určená podľa ocenenia ALLIANZ.

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	125 213			2 298	122 915
Zásoby spolu	125 213			2 298	122 915

Zásoby sú poistené proti škodám spôsobeným živelnou pohromou, vodou z vodovodných zariadení a odcudzeniu. Hodnota poistených zásob po prepočte poisťovňou Allianz a.s. je 199 163 €. Ročné poistné je vo výške 194 €.

f. 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	68 344		13 436	5 196	49 712
Iné pohľadávky	352				352
Pohľadávky spolu	68 696		13 436	5 196	50 064

g. Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Tabuľka č. 1

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Iné pohľadávky	47 718		47 718
Dlhodobé pohľadávky spolu	47 718		47 718
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	512 537	153 096	665 633
Krátkodobé pohľadávky spolu	512 537	153 096	665 633

„Správcovská činnosť“

Prehľad pohľadávok vlastníkov bytov a spoločenstva podľa splatnosti

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 - DOMY	12 609 983		12 609 983
Pohľadávky z obchodného styku - SVB	411 827		411 827
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	13 021 810		13 021 810
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku - DOMY	13 671 013	548 756	14 219 769
Pohľadávky z obchodného styku - SVB		613	613
Krátkodobé pohľadávky spolu	13 671 013	549 369	14 220 382

Pohľadávky vlastníkov sú kryté záložným právom vlastníkov.

h. Informácie o odloženej daňovej pohľadávke

<i>EUR</i>	2015		2014	
	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok
Položky odloženej dane				
Dočasné rozdiely medzi účtovnou a daňovou hodnotou:				
dlhodobého majetku		152 060		206 643
zásob	122 915		125 212	
Pohľadávok	50 064		63 500	
Záväzkov	2 763		0	
rezerv	145 991		142 130	
možnosť umoriť daňovú stratu	47 227		70 840	
Spolu základ odloženej dane	368 960	152 060	401 682	206 643
Netto odložená daňová pohľadávka 22%	47 718		42 909	
zmena odloženej dane		-4 809		-4 539
zaúčtovaná ako náklad / (výnos)		-4 809		-4 539

Dočasné rozdiely vznikli z dôvodu:

- rozdielu medzi účtovnou zostatkovou hodnotou dlhodobého majetku a jeho daňovou základňou
- prechodného rozdielu v ocenení zásob a pohľadávok tvorbou opravných položiek
- prechodného rozdielu v ocenení záväzkov a pohľadávok z dôvodu uznania výdavkov a príjmov až po ich zaplatení

i. Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 001	1 176
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	657 678	503 081
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	135 319	171 364
Spolu	793 998	675 621

Účtami v bankách môže spoločnosť voľne disponovať.

„Správcovská činnosť“

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
<i>Pokladnica, ceniny</i>		
<i>Bežné bankové účty - DOMY</i>	<i>14 255 800</i>	<i>12 693 778</i>
<i>Bežné bankové účty - SVB</i>	<i>14 922</i>	<i>15 823</i>
<i>Peniaze na ceste</i>		
<i>Spolu</i>	<i>14 270 722</i>	<i>12 709 601</i>

Vinkulované prostriedky podľa bánk

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
<i>TATRABANKA</i>	<i>103 451</i>	<i>107 814</i>
<i>SLSP</i>	<i>34 498</i>	<i>34 498</i>
<i>ČSOB</i>	<i>8 499</i>	<i>8 490</i>
<i>PSS</i>	<i>25 819</i>	<i>8 417</i>
<i>OTP</i>	<i>2 866</i>	<i>2 866</i>
<i>ŠFRB</i>	<i>159 311</i>	<i>130 312</i>
<i>Spolu</i>	<i>334 444</i>	<i>292 397</i>

k. 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:		
Náklady budúc. období krátkodobé, z toho:	7 496	3 919
Odborná literatúra	2 869	3 296
Telefónne poplatky		
Poistenie motorových vozidiel	4 179	
Poistenie a zodpovednosť za škodu	448	623
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	13 667	29 564
Termínované vklady, dary		
Poskytnuté služby	13 667	29 564

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)	155 448,00 €
základné imanie zapísané	33 194,00 €
vyplatený vyrovnací podiel znížený o ZČV	-133 483,91 €

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	7 764
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	6 024
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	

Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	6 024

4. zisk na akciu alebo podiel na základnom imaní

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

b. Informácie o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účt. obdobia
a	b	c	d	e	F
Dlhodobé rezervy, z toho:	0				0
Krátkodobé rezervy, z toho:	174 034	109 203	121 367		186 198
Dovolenky, prémie odmeny, NP	105 062	104 852	101 832		106 082
Overenie a zverejnenie závierky	3 638	3 660	3 638		3 660
Nevyfakturované dodávky	1 733	2 500	1 733		2 500
Ostatné-penále	63 601	10 355			73 956

Družstvo je žalovanou stranou v súdnom spore o neuhradený záväzok z vyúčtovania dodávok tepla a teplej vody v roku 1997 v žalovanej sume 30 542,83 € plus úroky z omeškania. SBD II. má vytvorenú rezervu na úroky z omeškania vo výške 63 601 €. Spor nie je právoplatne ukončený a dokazovací proces prebieha.

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účt. obdobia
a	b	c	d	e	F
Dlhodobé rezervy, z toho:	0				0
Krátkodobé rezervy, z toho:	172 350	107 471	105 787		174 034
Dovolenky, prémie odmeny, NP	103 471	103 833	102 242		105 062
Overenie a zverejnenie závierky	3 545	3 638	3 545		3 638
Nevyfakturované dodávky	1 733				1 733
Ostatné – penále	63 601				63 601

c. Informácie o záväzkoch (okrem bankových úverov)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	30 551	30 006
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostat. dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	30 551	30 006
Krátkodobé záväzky spolu	593 548	605 428
Záväzky so zostat. dobou splatnosti do jedného roka vrátane	593 024	601 603
Záväzky po lehote splatnosti	524	3 825

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) SBD II. Košice podľa zostatkovej doby splatnosti:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Záväzky	Po splatnosti	Do 1 roka v splatnosti	Od 1-5 roka v splatnosti	Po splatnosti	Do 1 roka v splatnosti	Od 1-5 roka v splatnosti
- z obchodného styku (321)	524	18 808		3 825	14 525	
- prijaté zálohy (324)		249 941			282 290	
- ostatné záväzky (325)		80 448			98 752	
- nevyfakturované dodávky (326)						
- voči zamestnancom (331,333,335)		51 860			41 356	
- zo sociálneho zabezpečenia (336)		70 005			59 834	
- voči štátu (341,342,343,345)		104 555			81 767	
- iné záväzky (365,379)		17 483			23 079	
- sociálny fond (472)		5 946			5 878	
- dlhodobé záväzky (479)		24 605			24 128	
C E L K O M	524	623 650		3 825	631 609	

Dlhodobé záväzky (účet 479) sú trojmesačné istiny z prenájmu a majú splatnosť pri ukončení nájmu NP.

„Správcovská činnosť“

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) vlastníkov bytového spoločenstva je v nasledovnej tabuľke:

d. Informácie o záväzkoch podľa lehoty splatnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	10 897 680	9 434 456
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov - DOMY		
Záväzky so zostat. dobou splatnosti jeden rok až päť rokov – DOMY	10 907 964	9 438 450
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov - SVB		
Záväzky so zostat. dobou splatnosti jeden rok až päť rokov - SVB	-10 284	-3 994
Krátkodobé záväzky spolu	17 133 734	17 860 383
Záväzky so zostat. dobou splatnosti do jedného roka vrátane - DOMY	17 031 919	17 748 042
Záväzky po lehote splatnosti – DOMY		5 196
Záväzky so zostat. dobou splatnosti do jedného roka vrátane - SVB	101 815	107 145
Záväzky po lehote splatnosti - SVB		

Informácie o záväzkoch v druhovom členení podľa zostatkovej doby splatnosti DOMY+SVB

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Záväzky	Po splatnosti	Do 1 roka v splatnosti	Od 1-5 roka v splatnosti	Po splatnosti	Do 1 roka v splatnosti	Od 1-5 roka v splatnosti
- z obchodného styku (321)		1 192 912			1 211 480	
- prijaté zálohy (324)		15 850 797			16 144 698	
- ostatné záväzky (325)		447 229		5 196	389 598	
- nevyfakturované dodávky (326)		12 000			12 000	
- voči štátu (342,343,345)		1			13 456	
- iné záväzky (379)			62 134			79 365
- dlhodobé záväzky (479, 412-spol)			10 897 683			9 434 456
C E L K O M		17 502 939	10 959 817	5 196	17 771 232	9 513 821

Dlhodobé záväzky (účet 479-fond opráv a 412 – fond tvorený podľa osobitného predpisu - spoločenstvo) majú splatnosť dlhšiu ako do jedného roka nad 5 rokov, vykazujeme v stĺpci od 1-5 rokov. Na účte 379 je zúčtovaný dodávateľský úver s dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.

Záväzky sú kryté záložným právom vlastníkov.

e. Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	5 878	6 832
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	10 966	10 926
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu	3 970	4 465
Tvorba sociálneho fondu spolu	14 936	15 391
Čerpanie sociálneho fondu	14 868	16 345
Konečný zostatok sociálneho fondu	5 946	5 878

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.

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

Tabuľka č. 1

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery nad 1 rok						
DBV-družstevné byty	€	1-2	do 2027	394 519	394 519	490 022
Úver KDS	€	3,5	2019	210 984	210 984	283 320
Krátkodobé bankové úvery do 1 roka						
DBV-družstevné byty	€	1-2	31.12.2016	49 062	49 062	57 487
Úver KDS	€	3,5	31.12.2016	72 336	72 336	72 336

Družstvo má úvery na družstevnú bytovú výstavbu, ktoré spláca v polročných riadnych a mimoriadnych splátkach z titulu odpredaja bytov do vlastníctva. Úvery sú kryté záložným právom na DBV k príslušným domom.

Družstvo má poskytnutý úver na výstavbu káblového distribučného systému. Zostatok úveru k 31.12.2015 je 283 320 EUR (k 31.12.2014 zostatok 355 655 EUR). Úver je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnostiam (poznámka D písm. c)

„Správcovská činnosť“**Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery nad 1 rok						
Splátkové úvery – DOMY	€	5-6	do 15 rokov	4 124 534	4 124 534	4 437 524
Medziúvery a úvery PSS - DOMY	€	5-6	do 10 rokov	1 096 194	1 096 194	1 001 699
Úver ŠFRB- DOMY	€	0-1	do 15 rokov	6 816 519	6 816 519	5 609 497
Úver ŠFRB – SVB	€	1	do 20 rokov	379 968	379 968	400 037

Krátkodobé bankové úvery do 1 roka						
Splátkové úvery – DOMY	€	5-6	31.12.2015	559 865	559 865	484 512
Medziúvery a úvery PSS - DOMY	€	5-6	31.12.2015	72 100	72 100	5 394
Úver ŠFRB- DOMY	€	0-1	31.12.2015	509 538	509 538	438 884
Úver ŠFRB – SVB	€	1	31.12.2015	21 300	21 300	22 153

Na zatepl'ovanie a veľké opravy domov vlastníci berú úvery v bankách, alebo uzatvárajú stavebné sporenia a na opravy používajú Medziúvery.

Všetky úvery sú zabezpečené záložným právom, bankovými zárukami, zmenkami, termínovanými vkladmi a pod.

g. Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	22 053	20 169
Odpočty – odmeny + NP	22 053	20 169
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:		
Splátkový kalendár		

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	941 424	957 186	70 780	69 688	1 023 892	1 118 131
Spolu	941 424	957 186	70 780	69 688	1 023 892	1 118 131

b. až f. 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:	758	49
Aktivácia materiálu	758	49
Aktivácia dlhodobého majetku		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	119 542	158 968
Predaj zásob	415	349

Predaj HIM		
Prijaté pokuty a penále	12 336	18 389
Prevádzkové výnosy	24 268	27 807
Prevádzkový výnosy - daň z nehnuteľnosti - družstevné byty	24 150	27 249
Prevádzkové výnosy - dary SZBD		13 699
Prevádzkový výnosy - anuita - družstevné byty	58 373	71 475
Finančné výnosy, z toho:	886	1 107
<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>	886	1 107
Prijaté úroky	886	1 107
Výnosy zo splátkovej služby		
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu, z toho:		

g. Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	2 008 285	2 114 997
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou /zápisné, prevody/	27 811	30 008
Čistý obrat celkom	2 036 096	2 145 005

Prehľad o jednotlivých významných druhoch výnosov SBD II. Košice v členení SBD II. a družstevné byty:

Druh výnosov	opis	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
		SBD II.	Druž. byty	SBD II.	Druž. byty
Tržby z predaja služieb	Tržby SBD /	2 036 096	0	2 145 005	0
Výnosy, z hosp. činnosti	Výnosy SBD /Anuita /úver, úrok/ dr.byty	37 019	82 523	60 244	98 724

G. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH (v €)

a. – d. Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	200 093	189 295
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti,	5 660	5 600
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	194 433	183 695
Opravy – SBD	25 520	16 753
Nájomné	10 343	9 117
Bankové poplatky	3 458	3 738
Reprezentačné	5 598	3 436

Telefón, poštovné,	31 523	30 518
Právne služby pre SBD,	8 843	11 202
Popl. za príjem TV signálu	42 400	44 000
Strážna služba	37 227	37 227
Vodné, stočné, zrážková voda, odpad	6 961	8 683
Ostatné náklady	22 560	19 021
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	79 365	92 224
Pokuty, penále	637	2 318
Rezerva na penále, rozpustenie rezerv	231	14
Splátky úverov na DBV	53 258	65 194
Príspevok SZBD	10 118	10 280
Príspevok do FO za nebyt. priestory	7 713	7 314
Poistenie majetku	7 407	6 889
Ostatné náklady	1	215
Finančné náklady, z toho:	15 000	17 179
<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>15 000</i>	<i>17 179</i>
Úroky z úverov - DBV, KDS,	12 974	16 466
Poplatky za vedenie účtu	2 026	713
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu, z toho:		

e. informácie o nákladoch voči audítorovi, audítorskej spoločnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	5 660	5 600
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	5 660	5 600
iné zaistovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		

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

Druh nákladov	opis	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
		SBD II.	Druž. byty	SBD II.	Druž. byty
Nák. z hosp. činnosti	Dane a poplatky	17 946	24 150	19 362	27 249
	Splátky úverov DBV		53 258		65 194
Finančné náklady	Úroky z úverov (vrát. DBV)	7 859	5 115	10 185	6 281

H. DAŇ Z PRÍJMOV

Úprava hospodárskeho výsledku pred zdanením o daňovo neuznané náklady /trvalé rozdiely/ a o nezdaňované výnosy s výpočtom **celkovej vykázanej dane** z príjmov je uvedená v nasledovnej tabuľke:

Názov položky	2015			2014		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	10 974			7 505		
teoretická daň		2 414	22%		1 651	22%
Daňovo neuznané náklady - trvalé rozdiely	11 646	2 562	22%	5 168	1 137	22%
Výnosy nepodliehajúce dani - trvalé rozdiely	0	0	22%	-13 699	-3 014	22%
iné - rozdiel v sadzbe zrážkovej dane		-26	-3%		-33	-3%
Spolu	22 620	4 950	45%	-1 026	-259	-3%
Splatná daň z príjmov		9 759	88,9%		4 280	57%
Odložená daň z príjmov		-4 809	-44%		-4 539	-60%
Celková daň z príjmov		4 950	45,1%		-259	-3%

**I. ÚDAJE NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH
A NALYTICKÝCH ÚČTOCH DOMOV v €**

Informácie k časť K. prílohy č. 3 o podsúvahových položkách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok		
Majetok v nájme (operatívny prenájom)		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z derivátov		
Závazky z opcí derivátov		
Odpísané pohľadávky		
Pohľadávky z leasingu		
Závazky z leasingu		
Iné položky	54 176 316	53 357 627

SBD II Košice eviduje na podsúvahových účtoch nasledovný majetok:

Druh položky	Opis položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Účet
Evidovaný majetok	DHM do 1 700 €	196 828	205 090	751
	Hodnota predaných bytov	52 774 497	51 948 362	755
	Hodnota predaných pozemkov	1 204 991	1 204 175	755

„Správcovská činnosť“

Byty vlastníkov bytov od 1.1. 2010 sú vedené na samostatných analytických účtoch podľa zákona č. 182/93 Z. z. v znení neskorších predpisov. Družstvo od 1. 1. 2005 viedlo samostatne dve účtovníctva a to SBD II. Košice a DOMY (vlastnícke byty). Byty spoločenstva od 1. 1. 2012 vedené na samostatných analytických účtoch podľa zákona č. 182/93 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Súvaha za vlastnícke byty :

AKTÍVA	31.12.2015	31.12.2014
Pohľadávky z obchodného styku /účet 311, 314, 315/	27 261 090	26 475 419
Peniaze /211/	80	338
Účty v bankách /účet 222/	14 288 800	12 693 440
AKTÍVA SPOLU	41 549 970	39 169 197

PASÍVA	31.12.2015	31.12.2014
Dlhodobé záväzky z obchodného styku /účet 479/	10 907 964	9 438 450
Záväzky z obchodného styku /účet 321, 324, 325/	17 399 683	17 664 082
Nevyfakturované dodávky /účet 326/	12 000	12 000
Daňové záväzky /účet 342/	1	13 357
Ostatné záväzky /účet 379/	51 575	63 798
Bankové úvery dlhodobé /účet 461/	12 037 247	11 048 720
Bežné bankové úvery /účet 461/	1 141 503	928 790
Výdavky budúcich období /účet 383/	0	0
PASÍVA SPOLU	41 549 973	39 169 197

Súvaha za Spoločenstvo:

AKTÍVA	31.12.2015	31.12.2014
Pohľadávky z obchodného styku /účet 311, 314 /	691	2 096
Ostatné pohľadávky /účet 315/	477 184	507 423
Účty v bankách /účet 222/	14 923	15 823
AKTÍVA SPOLU	492 798	525 342

PASÍVA	31.12.2015	31.12.2014
Peňažné fondy podľa osobitného predpisu /účet 412/	-10 284	-3 994
Záväzky z obchodného styku /účet 321, 324/	86 370	86 892
Daňové záväzky /účet 342/		99
Ostatné záväzky /účet 379, 325/	15 444	20 155
Bankové úvery dlhodobé /účet 461/	379 968	400 037
Bežné bankové úvery /účet 461/	21 300	22 153
PASÍVA SPOLU	503 082	525 342

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

Tabuľka č. 1

Druh podmieneného záväzku	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	63 601	
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		
Zo zmluvy o podriadenom záväzku		
Z ručenia		
Iné podmienené záväzky		

Družstvo je žalovanou stranou v súdnom spore o neuhradený záväzok z vyúčtovania dodávok tepla a teplej vody v roku 1997 v žalovanej sume 30 542,83 € plus úroky z omeškania. SBD II. má vytvorenú rezervu na úroky z omeškania vo výške 63 601 €. Spor nie je právoplatne ukončený a dokazovací proces prebieha.

Tabuľka č. 2

Druh podmieneného záväzku	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	63 601	
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		
Zo zmluvy o podriadenom záväzku		
Z ručenia		
Iné podmienené záväzky		

K. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**a. – e. 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	40 344	21 199	41 615			
	40 344	21 540	49 343			

Členovia štatutárnych, dozorných orgánov a vedenia SBD II. Košice boli poistení za zodpovednosť za škodu pre rok 2015 vo výške poistného 1 830 €.

L. EKONOMICKÉ VZŤAHY ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

a. zoznam obchodov neuzavretých na základe obvyklých podmienok – družstvo nemalo náplň

b. o obchodoch podľa písmena a) - družstvo nemalo náplň

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami na základe obvyklých podmienok

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	B	C	D
Družstevníci – členovia poskytnutie služieb	3	2 149 169	2 120 638
Výpomoc ú.	9		
ver, pôžička	8	103 929	124 413
Predaj ú	2	50 671	59 218
Iný obchod- ú-	11	1 929 270	2 164 328

Spriaznenými osobami v družstve sú členovia družstva.

Aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh obchodu stav k 31.12.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky z obchodného styku: predpis platieb	91 252	103 518
Pohľadávky za služby	230 371	262 823
Ostatné pohľadávky / PF/	- 17	3 776
Spolu aktíva	321 606	370 117
Bankové úvery	443 581	547 509
Závazky z obchodného styku	231 512	264 289
Iné záväzky – predaj bytov		501
Spolu pasíva	675 093	812 299

Aktíva aj pasíva sú kryté záložným právom k bytom.

Súvahu SBD II. Košice pre podrobnejšie členenie možno rozdeliť ešte na SBD II. a družstevné byty.

Stav pohľadávok a záväzkov na SBD II. družstevných bytoch vykazuje vzájomný vzťah k 31. 12.2015. Na účtoch v bankách u družstevných bytov = matematicky by predstavovala čistú hodnotu finančných prostriedkov na družstevných bytoch ak by mali samostatný účet v banke..
Rozdelenie nákladov a výnosov je komentované v častiach H. a I.

AKTÍVA	SBD II	Dr. byty	SBD CELKOM
Softvér	5 664		5 664
Pozemky		12 373	12 373
Stavby	833 632	6 214 943	7 048 575
Samostatné hnutelné veci a súbor hnutelných vecí	486 505		486 505
Obstarávaný dlhodobý majetok	1 921		1 921
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok			
Materiál	47 509		47 509
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniam - dlhodobé			
Odložená daňová pohľadávka	47 718		47 718
Pohľadávky z obchodného styku	299 524	316 045	615 569
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniam - krátkodobé			
Iné pohľadávky	277		277
Daňové pohľadávky			
Peniaze /pokladňa, ceniny/	1 002		1 002
Účty v bankách	797 165	-4 168	792 997
Náklady budúcich období	7 496		7 496
Príjmy budúcich období	13 666		13 666
AKTÍVA SPOLU	2 542 079	6 539 193	9 081 272

PASÍVA	SBD II.	Dr. byty	SBD CELKOM
Základné imanie	695 090		695 090
Ostatné kapitálové fondy	389 638	5 783 735	6 173 373
Nedeliteľný fond	351 131		351 131
Štatutárne a ostatné fondy	295 586		295 586
Nerozdelený zisk minulých rokov			
Hospodársky výsledok bežného obdobia	6 024		6 024
Ostatné krátkodobé rezervy	186 998		186 998
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	24 605		24 605
Záväzky zo sociálneho fondu	5 946		5 946
Záväzky z obchodného styku	37 843	311 877	349 720
Nevyfakturované dodávky			
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	17		17
Záväzky voči zamestnancom	51 860		51 860
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	70 005		70 005
Daňové záväzky a dotácie	104 555		104 555
Ostatné záväzky	17 408		17 408
Bankové úvery dlhodobé	210 984	394 519	605 503
Bežné bankové úvery	72 336	49 062	121 398
Výdavky budúcich období	22 053		22 053
Výnosy budúcich období			
PASÍVA SPOLU	2 542 079	6 539 193	9 081 272

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

Po 31. 12. 2015 nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2015.

N. PREHLAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA**Informácie o zmenách vlastného imania**

<i>EUR</i>	Základné imanie	Ostatné kapitálové fondy	Nedeliteľný fond	Fondy zo zisku	Nerozdelený zisk minulých rokov	Výsledok hospodárenia	Spolu
1. januára 2014	744 943	7 654 698	351 131	236 817	40 992	10 013	9 038 594
Členské vklady	34						34
Vyrovnací podiel	-13 286						-13 286
Splátky úverov za bytovú výstavbu		124 406					124 406
Predaj družstevných bytov		-882 709					-882 709
Vyplatenie odmien zo zisku							0
Presun			0	10 013		-10 013	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie						7 764	7 764
31. decembra 2014	731 691	6 896 395	351 131	246 830	40 992	7 764	8 274 803
Členské vklady	170						170
Vyrovnací podiel	-36 771						-36 771
Splátky úverov za bytovú výstavbu		103 929					103 929
Predaj družstevných bytov		-826 951					-826 951
Vyplatenie odmien zo zisku							0
Presun				48 756	-40 992	-7 764	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie						6 024	6 024
31. decembra 2015	695 090	6 173 373	351 131	295 586	0	6 024	7 521 204

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 36 771 € (vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva vo výške 2 701 € a dopočítanie vyrovnacieho podielu za rok 2013 vo výške 34 070 €) a zvýšilo vo výške 170 € – nový základný členský vklad.

Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194 €.

Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania predstavuje 9,2 %.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 103 929 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 826 951 € je obrazom predaja bytov a pozemkov do vlastníctva užívateľov.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel do fondu rozvoja a stimulácie 7 764 € zo zisku za rok 2014 a 40 992 nerozdelený zisk z roku 2002, neboli vyplatené žiadne odmeny a nerealizoval sa žiadny technický rozvoj NP.

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

O naložení s hospodárskym výsledkom za účtovné obdobie 2014 vo výške 6 024 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.

Návrh zhromaždeniu delegátov je nasledovný:

- prídel do ostatných fondov – fondu stimulácie a rozvoja 6 024 €.

O. VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH**S. Informácie o prehľade peňažných tokov pri použití nepriamej metódy**

	2015 EUR	2014 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	10 974	7 505
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	181 222	178 184
Odpis pohľadávky	3 864	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-18 633	-154 436
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	-2 297	0
Zmena stavu nákladov a výnosov budúcich období	-3 577	-6 089
Zmena stavu rezerv	2 609	
Úrokové náklady (netto)	12 088	15 359
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	-1 287
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	186 250	39 236
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	63 238	300 420
Úbytok (prírastok) zásob	-47	18 889
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-11 363	-80 642
Prevádzkové peňažné toky	238 078	277 903
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	238 078	277 903
Prevádzkové peňažné toky	238 078	277 903
Zaplatené úroky	-12 974	-16 466
Prijaté úroky	886	1 107
Zaplatená daň z príjmov	-8 307	-4 280
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	217 682	258 264
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-1 201	-21 542
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 201	-21 542
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	170	34
Vyplatenie vyrovnacieho podielu	-26 416	-13 286
Príjmy zo splácania úveru z družstevnej bytovej výstavby	103 928	124 407
Splátky úverov a pôžičiek od bánk	-176 264	-196 749
Príjmy/ Splátky dlhodobých záväzkov z kaucii	478	1 014
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-98 104	-84 580
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	118 378	152 142
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	675 621	523 479
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	793 999	675 621
Peňažné prostriedky		

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažných prostriedkov

Ekvivalentmi peňažných prostriedkov (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo

dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované 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.