



---

VÝROČNÁ SPRÁVA  
Stavebného bytového družstva II. Košice  
za rok 2017

---

## OBSAH

|                                                         | strana |
|---------------------------------------------------------|--------|
| . Úvodné slovo                                          | 2      |
| . Základné identifikačné údaje                          | 3      |
| • Popis účtovnej jednotky                               | 3      |
| • Orgány SBD II. Košice                                 | 3      |
| . Predmet činnosti                                      | 4      |
| . Priemerný počet zamestnancov                          | 5      |
| . Počet členov a členských samospráv                    | 5      |
| . Počet bytových domov a bytov                          | 5      |
| . Účtovná závierka k 31.12. 2017                        | 6      |
| . Fondy a vlastné imanie k 31.12.2017                   | 13     |
| . Stav a vývoj účtovnej jednotky                        | 15     |
| . Finančná a prevádzková analýza                        | 16     |
| . Ostatné nefinančné informácie                         | 17     |
| . Ciele na rok 2018                                     | 18     |
| . Správa audítora a účtovná závierka                    | 19     |
| . Dodatok správy nezávislého audítora k výročnej správe | 20     |

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

Vážené dámy, Vážení páni,

je pre nás potešením aj tento rok Vám predložiť Výročnú správu SBD II. Košice za rok 2017. Stavebné bytové družstvo II. Košice potvrdilo svoju stabilnú pozíciu aj v roku 2017, a preto je nám ct'ou podeliť sa s Vami o výsledky uplynulého roka, ktoré sa nám podarilo dosiahnuť.

Máme za sebou rok významný na aktivity, ktorými sme sa snažili v budúcnosti ešte viac sa priblížiť k našim klientom, vlastníkom bytov a nebytových priestorov. K hlavným prioritám v minulom roku patrilo splnenie nových zákonných povinností vyplývajúcich zo zákona SR č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov, ktorý upravuje podmienky výkonu činnosti správcov bytových domov, ktorí spravujú bytové domy a štátnu správu na úseku podmienok výkonu činnosti správcov, zavádza nové požiadavky pre výkon činnosti správcov a ich dôveryhodnosti, a to nové podmienky odbornej spôsobilosti správcov a ich dôveryhodnosti a vznik registračnej povinnosti správcov. Všetky požiadavky pre výkon činnosti správcov v zákonom stanovenom termíne sa nám podarilo splniť. Stavebné bytové družstvo bolo zapísané v zozname správcov bytových domov vedenej MDaV SR pod evidenčným číslom 113 dňa 11.4.2017.

Uplynulý rok bol pre nás rokom kladného hospodárskeho výsledku. Hospodársky výsledok predstavuje zisk 6 154 Eur. Rok 2017 z nášho pohľadu môžeme hodnotiť pozitívne, družstvo naplnilo hlavný cieľ zabezpečenia kladného hospodárskeho výsledku pri nezvyšovaní ceny správcovského poplatku. Družstvo svojim trhovým podielom bolo najväčším správcom bytových domov na území mesta Košíc, pričom svoju profiláciu ako komplexného poskytovateľa výkonu správy bytových domov potvrdilo aj v uplynulom roku.

Od doby, odkedy pôsobíme na trhu, sa veľa zmenilo v dôsledku spoločensko – ekonomických reforiem, legislatívnych zmien, technologického vývoja, až po komunikáciu.

Chceme, aby naše služby výkonu správy bytových domov v dobe elektronizácie a digitalizácie boli pre našich klientov, vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, ešte kvalitnejšie, efektívnejšie a zrozumiteľnejšie.

Vďaka neustálemu úsiliu našich zamestnancov a odborníkov na všetkých úrovniach, klienti, vlastníci bytov a nebytových priestorov získavajú presvedčenie a istotu, že majú odborne a finančne silného partnera pre správu svojho majetku.

Dovoľte mi, aby som využil tento priestor a poďakoval sa našim členom družstva, členom orgánov družstva za dôveru, zamestnancom za ich každodenné pracovné nasadenie a prínos k našim spoločným úspechom a v neposlednom rade našim klientom, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v správe nášho družstva za to, že svoju dôveru venujú práve nám.

Ing. Vojtech Molnár  
riaditeľ SBD II. Košice

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO II  
Bardejovská 3, 040 11 Košice

## ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

### Popis účtovnej jednotky

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

### Orgány SBD II. Košice

#### Predstavenstvo

**Predseda predstavenstva**

Ing. Marián Morvay

**1. podpredseda predstavenstva**

Ing. Michal Bača

**Podpredseda predstavenstva**

prof. RNDr. Beňadik Šmajda, CSc.

**Členovia**

Ing. Vojtech Molnár

PhDr. Eva Smrigová, CSc.

Ing. Miroslav Chovanec

Ing. Helena Šimková

Ing. Roman Valenčák

Ing. Vladimír Bodnár

Miroslav Izvický

Prof. Ing. Miroslav Dovica, CSc.

#### Kontrolná komisia

**Predseda kontrolnej komisie**

Ing. Jiří Buriánek

**Podpredseda**

Alena Benková

**Členovia**

Štefan Truhan

Mgr. Anna Ižolová

Jozef Kamenec

MVDr. Marián Hutňan

Ing. Alexandr Mačát

## PREDMET ČINNOSTI

- organizovanie, prípravy a realizácie výstavby, prevádzka bytových objektov s nebytovými priestormi a zabezpečovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu a nebytového priestoru pre členov družstva
- vykonávanie bytových, občianskych a inžinierskych stavieb /vrátane vybavenosti sídliskových celkov/
- 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
- vodoinštalatérsvo
- 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
- výkon činnosti stavebného dozoru - PS

**POČET ZAMESTNANCOV,  
ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV,  
BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV**

**PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV**

| Názov položky                                                               | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov                                    | 85                    | 87                                          |
| Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: | 85                    | 87                                          |
| Počet členov výkonného manažmentu                                           | 5                     | 5                                           |

**POČET ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV**

| Názov položky             | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|
| Počet členov družstva     | 8 802                 | 8 989                                       |
| Počet členských samospráv | 169                   | 172                                         |

**POČET BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV**

| Názov položky                             | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie |
|-------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|
| Byty celkom                               | 11 741                | 11 831                                      |
| z toho: - vo vlastníctve                  | 11 012                | 10 969                                      |
| - družstevné                              | 729                   | 862                                         |
| Prevody družstevných bytov do vlastníctva | 133                   | 130                                         |
| Počet bytových domov                      | 260                   | 257                                         |

Družstvo v r. 2017 nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka družstva k 31.12.2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2017 do 31. decembra 2017 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 31. 5. 2017.

**ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2017  
( V EUR )**

| <b>Aktíva</b>                                      | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Softvér                                            | 23 097           | 10 378           |
| Pozemky                                            | 11 240           | 12 373           |
| Stavby                                             | 5 270 162        | 6 155 546        |
| Samostatné hnuiteľné veci a súbor hnuiteľných vecí | 43 634           | 22 207           |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok                | 429              | 1 175            |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok    | 0                | 0                |
| Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely           | 0                | 0                |
| Materiál                                           | 37 016           | 33 833           |
| Pohľadávky z obchodného styku dlhodobé             | 0                | 91 662           |
| Odložená daňová pohľadávka                         | 33 215           | 36 504           |
| Pohľadávky z obchodného styku                      | 613 864          | 651 568          |
| Pohľadávky voči spol., členom a združeniu          | 23 382           | 5                |
| Daňové pohľadávky                                  | 8 626            | 6 785            |
| Iné pohľadávky                                     | 0                | 277              |
| Peniaze /pokladňa, ceniny/                         | 609              | 1 035            |
| Účty v bankách                                     | 1 014 658        | 1 107 976        |
| Náklady budúcich období                            | 10 310           | 7 952            |
| Príjmy budúcich období                             | 14 521           | 14 812           |
| <b>Aktíva spolu</b>                                | <b>7 104 763</b> | <b>8 154 088</b> |

**ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2017  
( V EUR )**

| <b>Pasíva</b>                        | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Základné imanie                      | 681 256          | 693 081          |
| Ostatné kapitálové fondy             | 4 674 697        | 5 435 020        |
| Nedeliteľný fond                     | 351 131          | 351 131          |
| Štatutárne a ostatné fondy           | 276 834          | 274 775          |
| Nerozdelený zisk minulých rokov      | 0                | 0                |
| Hospodársky výsledok bežného obdobia | 6 154            | 32 152           |
| Krátkodobé rezervy                   | 189 533          | 182 698          |
| Dlhodobé záväzky z obchodného styku  | 19 177           | 19 268           |
| Záväzky zo sociálneho fondu          | 5 878            | 6 256            |
| Záväzky z obchodného styku           | 287 343          | 355 056          |
| Nevyfakturované dodávky              | 0                | 0                |
| Záväzky voči spoločníkom a združeniu | 0                | 0                |
| Záväzky voči zamestnancom            | 49 842           | 57 738           |
| Záväzky zo sociálneho zabezpečenia   | 46 166           | 69 646           |
| Daňové záväzky a dotácie             | 69 613           | 78 703           |
| Ostatné záväzky                      | 18 515           | 16 707           |
| Bankové úvery dlhodobé               | 301 977          | 447 359          |
| Bežné bankové úvery                  | 108 128          | 113 882          |
| Výdavky budúcich období              | 18 519           | 20 616           |
| Výnosy budúcich období               | 0                | 0                |
| <b>Pasíva spolu</b>                  | <b>7 104 763</b> | <b>8 154 088</b> |



## ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2017 ( V EUR )

### Štruktúra aktív a pasív

Aktíva SBD II. Košice pozostávajú z:

- 1. neobežného majetku** vo výške 5.348.562 EUR, ktorý má **75,28%-ný** podiel na celkových aktívach
- 2. obežného majetku** vo výške 1.731.370 EUR, ktorý má **24,37%-ný** podiel na celkových aktívach
- 3. časového rozlíšenia** v hodnote 24.831 EUR s **0,35%-ným** podielom na celkových aktívach



**Neobežný majetok** tvoria:

- dlhodobý hmotný majetok vo výške 5.325.465 EUR s **99,57%-ným** podielom na neobežnom majetku (pozemky, stavby, samostatne hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí, ostatný dlhodobý hmotný majetok)
- dlhodobý nehmotný majetok vo výške 23.097 EUR, ktorý má **0,43%-ný** podiel na neobežnom majetku (softvér)

**Obežný majetok** tvoria:

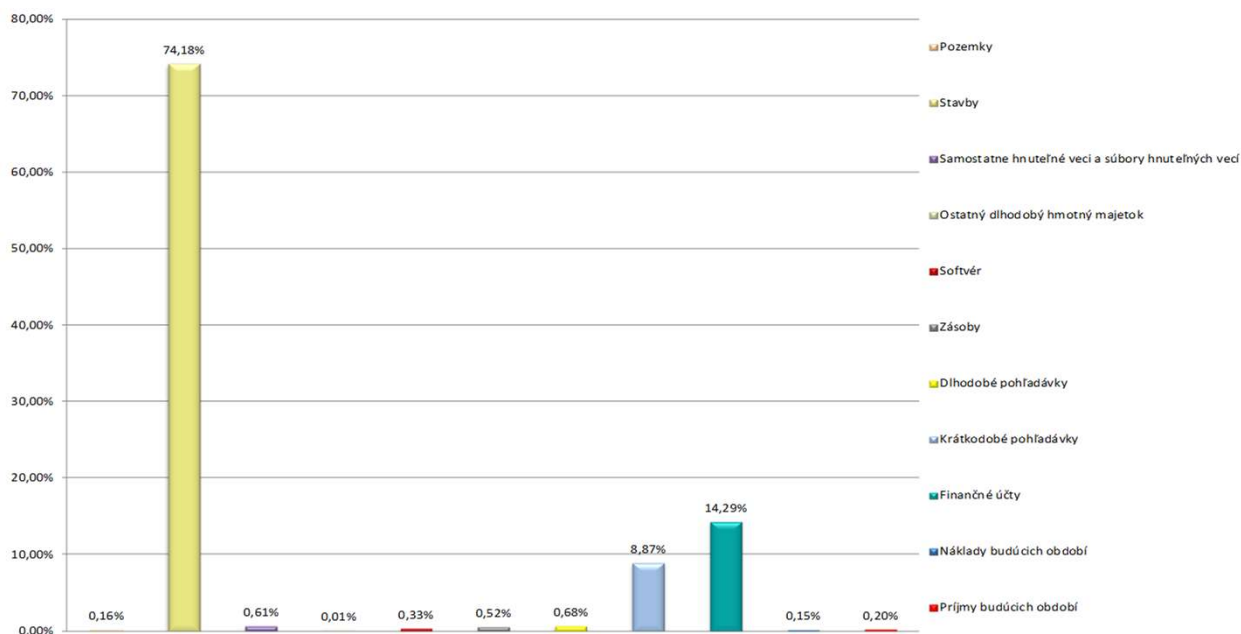
- finančné účty vo výške 1.015.267 EUR s **58,64%-ným** podielom na obežnom majetku
- krátkodobé pohľadávky vo výške 630.534 EUR s **36,42%-ným** podielom na obežnom majetku
- zásoby vo výške 37.016 EUR s **2,14%-ným** podielom na obežnom majetku
- dlhodobé pohľadávky vo výške 48.553 EUR, ktoré majú **2,80%-ný** podiel na obežnom majetku

**Časové rozlíšenie** tvoria:

- náklady budúcich období vo výške 10.310 EUR s **41,52%-ným** podielom na časovom rozlíšení
- prijmy budúcich období vo výške 14.521 EUR s **58,48%-ným** podielom na časovom rozlíšení

## ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2017 ( V EUR )

**Celkový prehľad aktív** v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:

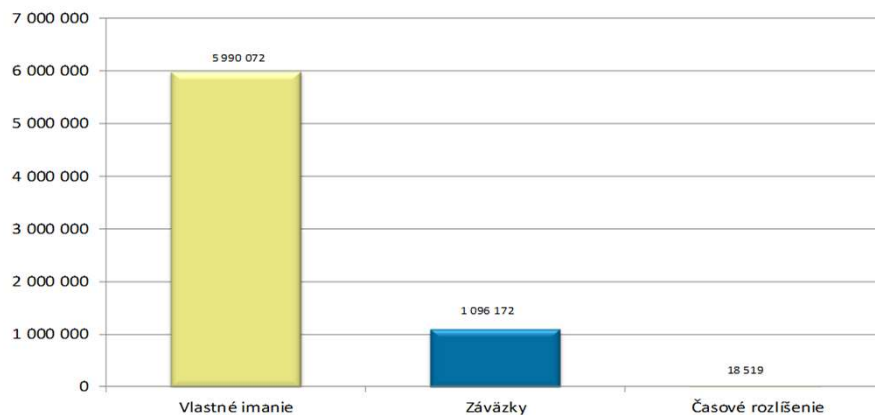


Najväčší podiel na celkových aktívach majú **stavby** vo výške **5.270.162 EUR** a tvoria **74,18%** celkových aktív. **Finančné účty** predstavujú hodnotu **1.015.267 EUR** a majú **14,29%-ný** podiel na celkových aktívach. **Krátkodobé pohľadávky** vo výške **630.534 EUR** sa podieľajú **8,87%** na celkových aktívach. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **2,66%** tvoria pozemky, samostatne hnuteľné veci, ostatný dlhodobý hmotný majetok, softvér, zásoby, dlhodobé pohľadávky, náklady a príjmy budúcich období.

**Pasíva** SBD II. Košice pozostávajú z:

- 1. vlastného imania** vo výške 5.990.072 EUR, ktorý má **84,31%-ný** podiel na celkových pasívach
- 2. záväzkov** vo výške 1.096.172 EUR, ktorý má **15,43%-ný** podiel na celkových pasívach
- 3. časového rozlíšenia** v hodnote 18.519 EUR s **0,26%-ným** podielom na celkových pasívach

**Štruktúra celkových pasív**



## ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2017 ( V EUR )

### Vlastné imanie tvoria:

- základné imanie vo výške 681.256 EUR s **11,37%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné kapitálové fondy vo výške 4.674.697 EUR, ktoré majú **78,04%**-ný podiel na vlastnom imaní
- zákonné rezervné fondy vo výške 351.131 EUR s **5,86%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné fondy zo zisku vo výške 276.834 EUR, ktoré majú **4,62%**-ný podiel na vlastnom imaní
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení vo výške 6.154 EUR s **0,11%**-ným podielom na vlastnom imaní

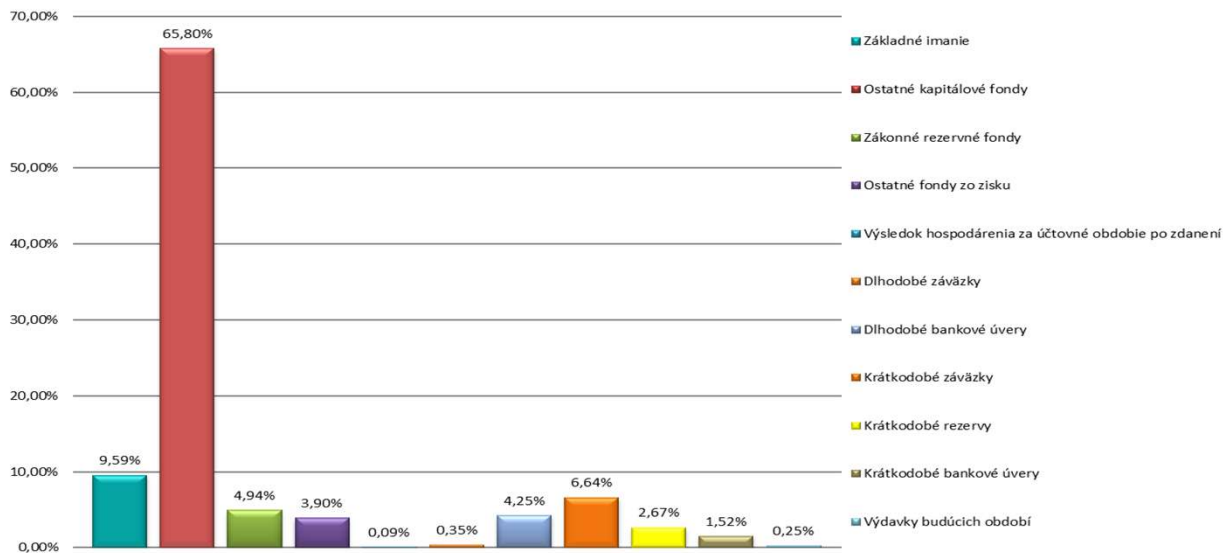
### Závazky tvoria:

- dlhodobé záväzky vo výške 25.055 EUR s **2,29%**-ným podielom na záväzkoch
- dlhodobé bankové úvery vo výške 301.977 EUR s **27,55%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé záväzky vo výške 471.479 EUR so **43,01%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé rezervy vo výške 189.533 EUR s **17,29%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé bankové úvery vo výške 108.128 EUR, ktoré majú **9,86%**-ný podiel na záväzkoch

### Časové rozlíšenie tvoria:

- výdavky budúcich období vo výške 18.519 EUR so **100%**-ným podielom na časovom rozlíšení

### Celkový prehľad pasív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:



Najväčší podiel na celkových pasívach majú **ostatné kapitálové fondy** vo výške **4.674.697 EUR** a tvoria **65,80%** celkových pasív. **Základné imanie** predstavuje hodnotu **681.256 EUR** a má **9,59%**-ný podiel na celkových pasívach. **Krátkodobé záväzky** vo výške **471.479 EUR** sa podieľajú **6,64%** na celkových pasívach. **Dlhodobé bankové úvery** sú vo výške **301.977 EUR** a majú **4,25%**-ný podiel na celkových pasívach. **Zákonné rezervné fondy** vo výške **351.131 EUR** majú **4,94%**-ný podiel na celkových pasívach. **Ostatné fondy zo zisku** predstavujú **3,90%** celkových pasív a sú vo výške **276.834 EUR**. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **4,88%** tvorí výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení, krátkodobé bankové úvery, výdavky budúcich období, krátkodobé rezervy, dlhodobé záväzky.

**ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2017  
( V EUR )**

| <b>Náklady</b>                                                     | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Spotreba materiálu a energie a ostatných neskladovateľných dodávok | 221 600          | 260 077          |
| Služby /opravy a služby                                            | 196 869          | 236 594          |
| Mzdové náklady                                                     | 953 055          | 938 161          |
| Odmeny členom orgánov družstva                                     | 106 977          | 104 042          |
| Náklady na sociálne zabezpečenie                                   | 358 287          | 359 277          |
| Sociálne náklady                                                   | 60 792           | 63 237           |
| Dane a poplatky                                                    | 38 957           | 43 752           |
| Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku                    | 84 192           | 164 373          |
| Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu           | 173              | 385 757          |
| Tvorba rezerv na HČ a zaúčtovanie komplexných NBO                  | 0                | 0                |
| Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam               | -9 247           | 8 673            |
| Ostatné náklady na hospodársku činnosť /aj úver/                   | 66 805           | 67 839           |
| Nákladové úroky                                                    | 7 005            | 10 135           |
| Kurzové straty                                                     | 0                | 0                |
| Ostatné náklady na finančnú činnosť                                | 894              | 1 477            |
| Daň z príjmov z bežnej činnosti - splatná                          | 2 992            | 2 880            |
| Daň z príjmov z bežnej činnosti - odložená                         | 3 289            | 11 215           |
| <b>Náklady spolu</b>                                               | <b>2 092 639</b> | <b>2 657 489</b> |

**ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2017  
( V EUR )**

| <b>Výnosy</b>                                  | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb      | 1 990 385        | 2 170 748        |
| Aktivácia                                      | 421              | 434              |
| Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu | 632              | 413 010          |
| Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti         | 107 153          | 105 050          |
| Výnosové úroky                                 | 202              | 399              |
| Výnosy z dlhodobých cenných papierov           | 0                | 0                |
| Kurzové zisky                                  | 0                | 0                |
| Ostatné výnosy z finančnej činnosti            | 0                | 0                |
| <b>Výnosy spolu</b>                            | <b>2 098 793</b> | <b>2 689 641</b> |

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| <b>Hospodársky výsledok za rok 2017</b> | <b>6 154</b> |
|-----------------------------------------|--------------|

**Celkové výnosy** Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2017 dosiahli výšku **2 098 793 EUR**. **Celkové náklady** za rok 2017 predstavovali hodnotu **2 092 639 EUR**.

**Dosiahnutý hospodársky výsledok** za rok 2017 predstavuje zisk vo výške **6 154 EUR**.

**FONDY A VLASTNÉ IMANIE**  
K 31.12. 2017 ( V EUR )

| Stav fondov a vlastné imanie                | 2017             | 2016             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Základné imanie                             | 681 256          | 693 081          |
| - základné imanie /vstupné/                 | 639 699          | 639 699          |
| - ZČV nebývajúcí členovia                   | 233              | 233              |
| - nový ZČV nájomníci a vlastníci            | 149 685          | 152 864          |
| - základné imanie zapísané                  | 33 194           | 33 194           |
| - vyrovnací podiel /bez. ZČV/               | -141 555         | -132 909         |
| Štatutárny fond                             | 407              | 407              |
| Nerozdelený zisk minulých rokov             | 0                | 0                |
| Výsledok hospodárenia za obdobie            | 6 154            | 32 152           |
| <b>ČISTÉ OBCHODNÉ IMANIE</b>                | <b>687 817</b>   | <b>725 640</b>   |
| Ostatné kapitálové fondy                    | 4 674 697        | 5 435 020        |
| z toho :zdroje pre NP- občianska vybavenosť | 389 638          | 389 638          |
| Nedeliteľný fond                            | 351 131          | 351 131          |
| Podporný fond                               | 234 077          | 234 077          |
| Fond rozvoja a hmotnej stimulácie           | 42 350           | 40 292           |
| <b>VLASTNÉ IMANIE</b>                       | <b>5 990 072</b> | <b>6 786 159</b> |
| Sociálny fond                               | 5 878            | 6 256            |

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

**1. zníženiu základného imania** o 12.301 EUR z dôvodu:

- vrátenia základného člen. vkladu členom pri prevode bytov do osobného vlastníctva a zrušenia členstva v družstve vo výške 3.655 EUR
- vyplatenia vyrovnacieho podielu za rok 2016 vo výške 8.646 EUR

**2. zvýšeniu základného imania** o 476 EUR z titulu zaplattenia nových základných členských vkladov vo výške 476 EUR.

Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194 EUR. Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania predstavuje 11,37 %.

Ako prírastok osobných kapitálových fondov vo výške 78.799 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 839.122 EUR je v dôsledku prevodov bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel zo zisku za rok 2016 do fondu rozvoja a hmotnej stimulácie vo výške 32.152 EUR. Čerpanie fondu rozvoja a hmotnej stimulácie bolo realizované vo výške 30.093 EUR v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone funkcie členov orgánov SBD II. Košice a kolektívnou zmluvou na rok 2017.

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

SBD II. Košice v roku 2017 si udržalo svoj trhový podiel pri správe bytových domov.

V roku 2017 došlo k ukončeniu výkonu správy u domov Zombova 13-15, Ortváňova 71, Šafárikova 7,9,11, Titogradská 7,9,11, zároveň SBD II. Košice uzatvorilo mandátne zmluvy pre poskytovanie služieb v oblasti výkonu správy pre spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov Jarná 21,23,25 a Železiarská 46,48,50,52,54 a prijalo do správy bytový dom Stodolova 1-3 na základe zmluvy o výkone správy.

Za uplynulý rok sme previedli členom družstva do vlastníctva ďalších 133 bytov.

V oblasti finančnej podpory za uplynulý rok 2017 sme poskytli pre členov družstva z podporného fondu finančné prostriedky vo výške 24 007,68 Eur, za obdobie január – apríl 2018 prostriedky vo výške 58 986,36 Eur. Členmi družstva boli realizované splátky z poskytnutej podpory.

Poskytovanie finančných služieb sme realizovali aj v uplynulom roku. Jednalo sa o investície do modernizácie a rekonštrukcie bytových domov spôsobom zateplovania a modernizácie spoločných častí a spoločných zariadení domov. Tieto investičné projekty pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov boli financované zo zdrojov ŠFRB, prípadne z komerčných bankových domov.

Celková realizácia týchto investičných akcií si vyžaduje dôslednú prípravu, dostatočnú časovú náročnosť vzhľadom na schvaľovací proces a celkovú inžiniersku činnosť. Čím lepšia a dôslednejšia je príprava projektu, tým kvalitnejšia je realizácia a spokojnosť vlastníkov na konci projektu.

V minulom roku SBD II. Košice uzatvorilo nové úvery pre vlastníkov bytových domov pre 24 projektov vo výške 3 269 806 Eur, z toho v komerčných bankách u 6 bytových domov vo výške 766 106 Eur, úvery pre ŠFRB uzatvorené u 7 bytových domov vo výške 1 993 700 Eur a v PSS 11 úverov vo výške 510 000 Eur.

Okrem týchto úverov vlastníci bytových domov využívali splátkové služby dodávateľov, jednalo sa o finančné prostriedky poskytnuté dodávateľmi pre jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s financovaním schválenej investičnej akcie.

Výška nesplatených úverov poskytnutých dodávateľmi bola k 31. 12. 2017 vo výške 228 006 Eur.



## FINANČNÁ A PREVÁDZKOVÁ ANALÝZA

V nasledujúcej tabuľke je prehľad vybraných finančných ukazovateľov za rok 2017 v porovnaní s rokom 2016:

| Ukazovateľ                                        | rok 2017  | rok 2016  |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Celková likvidita firmy                           | 3,67      | 3,36      |
| Bežná likvidita firmy                             | 3,59      | 3,30      |
| Pohotovú likvidita                                | 2,15      | 1,93      |
| Pracovný kapitál (EUR)                            | 1 232 712 | 1 225 503 |
| Doba obratu zásob (dni)                           | 7         | 6         |
| Doba obratu pohľadávok (dni)                      | 117       | 109       |
| Doba obratu záväzkov (dni)                        | 85        | 95        |
| Celková zadlženosť (%)                            | 15,4%     | 16,5%     |
| Stupeň samofinancovania (%)                       | 84,3%     | 83,3%     |
| Miera zadlženosti (%)                             | 18,3%     | 19,8%     |
| Rentabilita tržieb z CASH FLOW (%)                | 12,3%     | 33,5%     |
| Prevádzková rentabilita vl. imania a záväzkov (%) | 3,1%      | 8,1%      |
| CASH FLOW z tržieb (%)                            | 4,5%      | 9,6%      |

**Ukazovatele likvidity** poukazujú na schopnosť družstva splácať krátkodobé záväzky a transformovať aktíva na peňažné prostriedky. Celková, bežná a pohotovú likvidita majú rastúci trend, dosahujú nadpriemerné výsledky, čo poukazuje na vysokú solventnosť družstva.

**Ukazovatele obratkovosti** kvantifikujú viazanosť aktív. Doba obratu zásob si udržiava optimálnu úroveň. Doba obratu záväzkov je nižšia oproti minulému obdobiu, čo je pozitívne. Doba obratu pohľadávok je na mierne vyššej úrovni oproti roku 2016.

**Ukazovatele zadlženosti** hodnotia, aký je podiel cudzieho kapitálu na financovaní družstva. Celková zadlženosť a miera zadlženosti majú nižšie hodnoty oproti roku 2017, čo je pozitívne. Stupeň samofinancovania ako podiel vlastného imania ku celkovým aktívam rastie, čo poukazuje na finančnú stabilitu.

**Ukazovatele rentability** majú klesajúci trend. Rentabilita tržieb z CASH FLOW, ako aj prevádzková rentabilita vlastného imania a záväzkov, klesajú oproti roku 2016, čo súvisí s produktovou skladbou marketingového plánu. Ukazovateľ podielu CASH FLOW na tržbách taktiež klesá.

### **Predpokladaný vývoj účtovnej jednotky**

V priebehu roku 2017 v súlade so zákonom č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov SBD II. Košice splnilo všetky zákonné podmienky a požiadavky pre výkon činnosti správcu. Splnilo podmienku registračnej povinnosti správcu v registri správcov vedenej Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky. V tomto registri bolo SBD II. Košice zapísané pod evidenčným číslom 113.

Vo vývoji SBD II. Košice sa nepredpokladá, že by došlo k zmene doterajšieho smerovania a vývoja. Účtovná jednotka sa bude aj v budúcnosti zaoberať správou a údržbou bytového a nebytového fondu, obstarávaním služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu, poskytovaním vlastných produktov a služieb.

### **Aktivity v oblasti výskumu a vývoja**

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja.

### **Aktivity v oblasti ochrany životného prostredia**

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v oblasti životného prostredia.

### **Aktivity v zahraničí**

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v zahraničí.

**Hlavnými cieľmi SBD II. Košice na rok 2018 sú:**

- zavedenie nového informačného systému pre správu bytových domov a zriadenie zákazníckeho portálu pre komunikáciu s klientmi, vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v správe družstva
- zvyšovanie profesionalizácie výkonu správy bytových domov pravidelným vzdelávaním zamestnancov
- dostupnejšia a zrozumiteľnejšia komunikácia s klientmi, vlastníkmi bytov a nebytových priestorov
- podpora a rozvoj marketingovej činnosti pre získavanie nových klientov z novopostavených bytových domov na území mesta Košice
- zvýšenie kvality poskytovaných služieb
- udržanie trhového podielu a zachovanie profilácie, ako komplexného poskytovateľa výkonu správy bytových domov
- poskytovanie bezúročnej finančnej podpory pre členov družstva z podporného fondu na účely opráv a údržby, modernizácie a rekonštrukcie bytových domov

SBD II. Košice chce byť naďalej úspešnou, modernou a stabilnou družstevnou správcovskou spoločnosťou, podľa možnosti s dominantným postavením na trhu v oblasti výkonu správy bytových domov, ktorá bude vytvárať dlhodobú istotu a uspokojovať potreby a požiadavky svojich klientov, vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zamestnancov, obchodných partnerov, členov družstva a členov orgánu SBD II. Košice.

## SPRÁVA AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Riadna individuálna ročná účtovná závierka Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2017 so správou audítora je **neoddeliteľnou súčasťou** výročnej správy.



## DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

členom, predstavenstvu a kontrolnej komisii družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice**  
**k výročnej správe**

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overili sme účtovnú závierku družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice** (ďalej „Družstvo“) k 31. decembru 2017, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy Družstva, ku ktorej sme dňa 20.3.2018 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

### **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 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

**Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2017 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 podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že 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 tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

#### Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané



uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávosti, ak také existujú. Nesprávosti 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 zachováame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávosti 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 nesprávosti 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 efektivnosť 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.

## II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

### Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

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

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

Posúdili sme, či výročná správa 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 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.



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

2.5.2018

TATRA-AUDIT, spol. s r.o.  
Hroncova 2, 040 01 Košice  
licencia SKAU č. 60



  
Ing. Alena Zborovská  
licencia SKAU č. 414