

Poznámky Úč POD 3 - 01

POZNÁMKYindividuálnej účtovnej závierky
zostavenej k. 31. 12. 2018v ☒ - eurocentoch ☐ - celých eurách *)Za obdobie od mesiac rok do mesiac rok
 do Bezprostredne predchádzajúce obdobie od do

Dátum vzniku účtovnej jednotky

Účtovná závierka

*)
☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

Účtovná závierka

*)
☒ - zostavená
☐ - schválená

IČO

DIČ

Kód SK NACE

 . .

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Číslo

PSČ

Názov obce

Číslo telefónu

 /

Číslo faxu

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 27.03.2019

Podpisový záznam osoby
zodpovednej za vedenie
účtovníctva:Podpisový záznam osoby
zodpovednej za
zostavenie účtovnej
závierky:Podpisový záznam člena
štatutárneho orgánu
účtovnej jednotky :

Schválené dňa:

*) Vyznačuje sa ☒

A. Základné informácie o účtovnej jednotke

A.a/ Obchodné meno účtovnej jednotky : Stavebné bytové družstvo II, Banská Bystrica
 Sídlo : Švermova 59
 Názov obce : Banská Bystrica
 PSČ : 974 01
 Dátum založenia : 22. júna 1990
 Označenia obchodného registra : Okresný súd Banská Bystrica
 Oddiel : Dr
 Vložka číslo : 91/S
 Dátum zápisu do obchodného registra: 1. júla 1990
 IČO : 00 59 20 21
 DIČ : 2021085660

A.b/ Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky :

Organizácia prípravy a realizácie bytov a nebytových objektov a zabezpečovanie služieb spojených s bývaním všetko len pre členov družstva ako nepodnikateľská činnosť, správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

A.f/ Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie : 25.06.2018
 členskou schôdzou družstva.

1. Informácie k časti A. písm. c) prílohy č. 3 o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	1	1
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	1	1
počet vedúcich zamestnancov	0	0

2. Informácie k časti B. písm. a) prílohy č. 3 členoch štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov účtovnej jednotky

Štatutárny orgán	Funkcia
A	B
Richard Šebeň	predseda predstavenstva
Ing. Ľubomír Jastráb	podpredseda predstavenstva
MUDr. Ľubica Hettychová	člen predstavenstva
Ladislav Bernát	člen predstavenstva
MUDr. Peter Valent	člen predstavenstva

Kontrolná komisia	Funkcia
A	B
Ing. Marek Zvarík	predseda kontrolnej komisie
Ing. Ivan Selecký	člen kontrolnej komisie
PaeDr. Marián Števčina	člen kontrolnej komisie

3. Informácie k časti E informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

E.a/ Účtovná závierka družstva k 31. decembru 2018 v sústave podvojného účtovníctva je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, a to za účtovné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018.

Účtovná závierka je zostavená za nepretržitého trvania činnosti družstva.

E.b/ Účtovné metódy a všeobecné zásady boli počas účtovného obdobia dodržané.

E.c/ K 31.12.2018 družstvo na základe zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov urobilo prevod ďalších družstevných bytov do osobného vlastníctva:

Polyfunkčný družstevný dom	Celkom byty	Prevedené byty do OV 2017	Prevedené byty do OV 2018	Zostatok neprevedených bytov	Byty v OV
Banská Bystrica	92	4	3	42	50
Slovenská Ľupča	8	0	0	0	8
Medzibrod	9	1	1	1	8

Z titulu prevodu bytov do OV sa bytovému družstvu znížila hodnota stavby (dom Švermova) a výška kapitálových fondov.

Družstvo na základe zmlúv o výkone správy aj naďalej spravuje byty v OV na podsúvahových účtoch v účtovnej skupine 75 v mene vlastníka a na ich účet.

Polyfunkčný družstevný dom	Byty v OV	Členské vklady
Banská Bystrica	50	1 029 800,12
Slovenská Ľupča	8	183 886,38
Medzibrod	8	146 994,88
Celkom	66	1 360 681,38

Zásoby

Družstvo na sklade eviduje vyfakturovaný, nepoužitý materiál, ktorý vznikol pri montáži žľabov v obstarávacej cene 59,06 €.

Družstvo aj naďalej vykonáva len činnosť súvisiacu s opravami a udržiavaním polyfunkčných domov na ulici Švermovej 49 - 59 v Banskej Bystrici, v Slovenskej Ľupči na ul. Lesnícka 2a a v Medzibrode na ul. Nám. Hrdinov SNP 41. Vlastnú stavebnú činnosť družstvo nevykonáva.

Peňažné prostriedky, ceniny, pohľadávky a záväzky pri ich vzniku družstvo oceňuje menovitou hodnotou.

4. Informácie k časti F k údajom vykázaným na strane aktiv súvahy

Časť F písm. a/ o dlhodobom hmotnom majetku

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		1 753 198,74				18 142,65		8 298,48	1 779 639,87
Prírastky		0				0			0
Úbytky		85 587,93				0			85 587,93
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		1 667 610,81				18 142,65		8 298,48	1 694 051,94
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia						18 142,65			18 142,65
Prírastky						0			0
Úbytky						0			0
Stav na konci účtovného obdobia						18 142,65			18 142,65

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		1 874 373,98				17 581,65		8 298,48	1 900 254,11
Prírastky		0				561,00			561,00
Úbytky		121 175,24				0			121 175,24
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		1 753 198,74				18 142,65		8 298,48	1 779 639,87

Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia						17 581,65			17 581,65
Prírastky						561,00			561,00
Úbytky						0			0
Stav na konci účtovného obdobia						18 142,65			18 142,65

Časť F písm. b/ o spôsobe a výške poistenie dlhodobého majetku

Družstvo má bytové domy poistené v Allianz a. s. Slovenská poisťovňa formou hromadnej poisťky cez Slovenský zväz bytových družstiev Bratislava na poistnú sumu celkom 10,09 mil. € a to proti požiaru, vode, víchrici, živelnej udalosti a ostatným udalostiam, v tom sú poistené i hnutelné veci v poistnej hodnote 17 581,65 €. Ročné poistné je v celkovej výške 1 154,03 €.

Časť F písm. o/ o opravných položkách k zásobám

Družstvo opravné položky nevytvára.

Časť F písm. r/ o opravných položkách k pohľadávkam

Družstvo opravné položky nevytvára.

Časť F písm. s/ o pohľadávkach do lehoty a po lehote splatnosti

Krátkodobé pohľadávky má družstvo záporné z dôvodu platenia nájomcami bytov a NP viac ako je predpis nájomného.

Pohľadávky po lehote splatnosti družstvo neeviduje.

Časť F písm. t/ o finančnom majetku

Družstvo eviduje finančné prostriedky v celkovej hodnote **66 428,72 €**, z toho pokladňa je 159,08 €. Počas roku 2018 bola na pokladni družstva vykonaná 1 x inventarizácia pokladne, pri ktorej nebolo zistené manko ani prebytok. Družstvo eviduje ceniny – stravovacie poukážky v hodnote 79,20 €. Rozčlenenie finančných prostriedkov v banke :

Prevádzkové účty domov má družstvo otvorené v OTP Banke, a.s. zvlášť na každý dom:

Prevádzkový účet domu Švermova, Banská Bystrica	29 282,21 €
Prevádzkový účet domu Slovenská Ľupča	12 560,77 €
Prevádzkový účet domu Medzibrod	6 385,34 €
Prevádzkový účet správcu	7 711,04 €
Bankový účet ČP – Švermova	117,67 €
Prevádzkový účet - SZRB	804,75 €
Prevádzkový účet – ČSOB	3 539,71 €
Sporiace účty v ČSOB	5 848,00 €
ČSOB –BENEFIT konto	20,15 €
Finančné účty	66 269,64 €

Časť F písm. z/ o aktívnych účtoch časového rozlíšenia

Náklady budúcich období družstva predstavujú výšku **1 047,18 €**. Jedná sa o náklady za vypracovaný znalecký posudok na prevod bytov do osobného vlastníctva v čiastke 1 047,18 €. Sú to náklady budúcich období dlhodobé, ktoré sa budú postupne s prevodom bytu do OV zúčtovať.

Prijmy budúcich období družstvo neeviduje.

5. Informácie o údajoch vykázaných na strane pasív súvahy

Časť G písm. a/ o údajoch o vlastnom imaní

- základné imanie	2 854,68 €
- nedeliteľný fond	1 427,34 €
- ostatné kapitálové fondy (fondy sú tvorené členskými podielmi členov a štátnymi príspevkami)	1 235 105,65€
- neuhradená strata minulých rokov	38 420,56 €
- účtovný hospodársky výsledok (zisk) pred zdanením za rok 2018	878,79 €

Časť G písm. b/ o tvorbe a čerpaní rezerv

Družstvo rezervy nevytvára.

Časť G písm. c/ o výške záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti

Najväčšiu čiastku záväzkov tvoria nesplatené dlhodobé úvery od SZRB vo výške 67 306,59 € a dlhodobý úver od ČSOB 456 118,00 €.

Dlhodobé záväzky z obchodného styku predstavujú výšku – 7 379,12 €. Je to účet 475 – dlhodobé prijaté preddavky FPÚaO a účet 479 – ostatné dlhodobé záväzky, kde počas roku členovia družstva odvádzajú príspevky do fondu opráv (-7 945,70 + 566,58).

Krátkodobé záväzky družstva predstavujú výšku **25 562,12 €** z toho záväzky z obchodného styku sú vo výške 16 031,86 € :

- v tom dodávateľské faktúry sú v objeme 7 351,58 €. Najväčšími dodávateľmi služieb sú Stredoslovenská vodárenská a prevádzková spoločnosť, Stredoslovenská energetika a Slovenský plynárenský priemysel.

Ďalšiu skupinu tvoria záväzky voči zamestnancom vo výške 942,16 €, záväzky zo sociálneho poistenia 464,47 €, daňové záväzky 589,60 € a iné záväzky vo výške 7 534,03 €.

Najväčšiu položku ostatných záväzkov tvorí blokácia prostriedkov z FPÚaO vo výške 5780 €, ako zabezpečenie úveru v Česko - slovenskej obchodnej banke, a. s. Banská Bystrica a záväzok voči nájomcom kaucia vo výške – 400,- + 200,- €

Za rok 2018 bola odvedená zrážková daň vo výške 443,50 € z tržieb prenájmu spoločných priestorov účtovaných do fondu opráv (19 % z 2 334,25 €).

Časti G. písm. i) o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	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
Dlhodobé bankové úvery					
Dom Švermova - SZRB	EUR	1,00	31.12.2032	11 139,82	15 751,11
Dom Medzibrod - SZRB	EUR	1,00	30.06.2031	1 778,08	177,42
Dom Švermova – ČSOB	EUR	1,70	25.06.2038	23 400,00	23 400,00

Dlhodobé úvery	Stav na začiatku účtovného obdobia	Zvýšenie hodnoty	Zníženie hodnoty	Vyradenie pôžičky z účtovníctva v účtovnom období	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Do splatnosti viac ako päť rokov	80 224,49		12 917,90		67 306,59
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane					
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane					
Do splatnosti do jedného roka vrátane					
Dlhodobé úver spolu	80 224,49		12 917,90		67 306,59

Dlhodobý nesplatený bankový úver v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a.s. je vo výške **67 306,59 €**, z toho na bytový dom Švermova, Banská Bystrica pripadá 66 507,65 € a bytový dom Medzibrod 798,94 €.

Úver sa spláca na základe splátkového kalendára dvakrát ročne. V priebehu roka bol splatený vo výške 4 661,63 €, z toho 4 601,92 € dom Švermova, Banská Bystrica, dom Medzibrod 59,71 €. **Mimoriadna splátka** úverov bola vykonaná 3 nájomcami z domu Švermova Banská Bystrica vo výške 6 537,90 € v priebehu roka a 1 nájomcom z domu Medzibrod vo výške 1 718,37 €.

K 31.12.2018 je celkom prevedených bytov do osobného vlastníctva 66. Zostatok neprevedených je 43 bytov. Splátky istiny z úverov vrátane úrokov z úverov sú zahrnuté v predpise nájomného za užívanie bytov.

Úver z ČSOB - dlhodobý vo výške **547 000 €** na zateplenie bytového domu (fasády) dom Švermova vyčerpal.

Prvá splátka istiny bola splatná 26.01.2015 a posledná 25.06.2038.

Dňa 21.6.2016 družstvo refinancovalo poskytnuté dva úvery od ČSOB novým úverom s výhodnejšou úrokovou sadzbou. Mesačná splátka istiny je vo výške 1 950 €.

Dlhodobé úvery	Stav na začiatku účtovného obdobia	Zvýšenie hodnoty	Zníženie hodnoty	Vyradenie pôžičky z účtovníctva v účtovnom období	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Do splatnosti viac ako päť rokov	479 518		23 400		456 118
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane					
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane					
Do splatnosti do jedného roka vrátane					
Dlhodobé úver spolu	479 518		23 400		456 118

Záväzky po lehote splatnosti družstvo neeviduje.

Časť G písm. j/ o významných položkách časového rozlíšenia výdavkov budúcich období a výnosov BO

Výdavky ani výnosy budúcich období družstvo neeviduje.

Časť G. o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk po zdanení	4 785,31
Vysporiadanie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	4 785,31
Iné	
Spolu	4 785,31

Časť H - o výnosoch

Prevádzkové výnosy v roku 2018 predstavujú výšku **29 296,57 €**, z toho tržby z predaja služieb za všetky byty sú 23 497,99 €, z toho tržby nebytových priestorov sú v objeme 5 346,62 €, poplatky za prevod bytu do OV spolu 414,- €. Ostatné výnosy, ktoré nesúvisia s podnikaním sú 37,96 €.

Časť I - o nákladoch

Prevádzkové náklady, finančné a mimoriadne náklady sú vo výške celkom **28 417,78 €**. Spotreba materiálu, energií a služieb predstavuje čiastku 6 361,64 €, v tom sú zahnuté náklady za byty a nebytové priestory, nájom za pozemok pod garáže 873,82 €. Mzdové náklady sú v objeme 10 414,25 €, náklady na sociálne poistenie 2 875,73 €.

Ďalšiu skupinu tvoria dane a poplatky v celkovej sume 2 498,79 € z toho daň z nehnuteľnosti za byty, ktoré sú v správe bytového družstva v objeme 2 339,79 €, a ostatné dane, poplatky a pokuty vo výške 159,- €.

Ostatné náklady na hospodársku činnosť – sú to náklady pri splácaní istiny z dlhodobého úveru, ktoré si banka 2x do roka odčerpá. Nájomcovia v mesačnom predpise nájomného majú položku anuita (istina+úrok), ktorou splácajú istinu z úveru SZRB v celkovej výške 4 661,63 € a 166 € ako príspevok do Slovenského zväzu bytových družstiev.

Nákladové úroky podobne ako u splácania istiny sú zahrnuté v predpise nájomného pod položkou anuita. Jedná sa o byty, ktoré sú spravované družstvom – úrokov z dlhodobého úveru vo výške 739,32 €.

Ostatné náklady z finančnej činnosti - bankové poplatky správa vo výške 62,55 € a notárske poplatky vo výške 201,74 €.

Časť K. o podsúvahových položkách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Majetok vlastníkov bytov – prijaté do správy	1 360 681,38	1 275 093,94

V roku 2018 boli do osobného vlastníctva prevedené 3 byty V PDD Švermova, Banská Bystrica v celkovej výške 62 423,98 € v PDD Švermova, Banská Bystrica a 1 byt v PDD Medzibrod v sume 23 163,95 €.

Časť O o skutočnostiach, ktoré ovplyvnili hospodársky výsledok a základ dane

Pred daňovým priznaním sa previedla úprava hospodárskeho výsledku pre výpočet daňovej povinnosti :

Prevádzkové, finančné a mimoriadne náklady celkom	28 417,78 €
Prevádzkové, finančné a mimoriadne výnosy celkom	29 296,57 €
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie (pred zdanením)	878,79 €
Pripočítateľné položky - náklady vynaložené na príjmy oslobodené od dane	+ 12 909,52 €
Odpočítateľné položky – tržby oslobodené od dane za byty SBD	- 13 593,29 €
Odpočítateľné položky - úroky zdanené zrážkovou daňou	- 8,87 €
Základ dane	186,15 €
Odpočet strát minulých období	-186,05 €
Základ dane po odpočte strát	0,00 €
Sadzba dane	21 %
Daňová povinnosť	0,00 €
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie po zdanení	878,79 €