

SPRÁVA AUDÍTORA

o overení účtovnej závierky zostavenej
ku dňu: **31. decembru 2018**

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

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

Sídlo:

Ulica: **Bardejovská 3**

PSČ: **040 11** Obec: **Košice**

Obsah:

Správa audítora

Prílohy:

1. Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve k 31.12.2018

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

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 2018, 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 2018 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

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

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z 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.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

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

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Družstva obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2018 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Dňa 31. marca 2019

Auditorská spoločnosť:

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



Zodpovedný audítor:

Ing. Viliam Ivanecký
licencia UDVA č. 1168

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 0 4 8 6 7 9 8	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2 0 1 8
IČO 0 0 1 7 1 2 0 4	mimoriadna	X veľká	do 1 2 2 0 1 8
SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 7 do 1 2 2 0 1 7

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

S t a v e b n é b y t o v é d r u ž s t v o I I . K o š i c e

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica
BARDEJOVSKÁ

Číslo
3

PSČ Obec
0 4 0 1 1 KOŠICE - MESTSKÁ ČASŤ ZÁPAD

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Obchodný register Okresného súdu
Košice I odd. Dr, vl.č. 995 / V.

Telefónne číslo

0 5 5 7 8 7 1 4 9 9

Faxové číslo

0 5 5 7 8 7 1 4 0 4

E-mailová adresa

OFFICE@SBD2KE.SK



Zostavená dňa:

2 8 . 0 2 . 2 0 1 9

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo
podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	8 4 5 1 2 1 7	6 3 7 7 7 2 2		
			2 0 7 3 4 9 5		7 1 0 4 7 6 3	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	6 6 3 4 3 1 5	4 7 1 7 8 6 1		
			1 9 1 6 4 5 4		5 3 4 8 5 6 2	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	2 6 2 0 6 6	3 8 8 8 8		
			2 2 3 1 7 8		2 3 0 9 7	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	2 6 2 0 6 6	3 8 8 8 8		
			2 2 3 1 7 8		2 3 0 9 7	
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	6 3 7 2 2 4 9	4 6 7 8 9 7 3		
			1 6 9 3 2 7 6		5 3 2 5 4 6 5	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	9 3 7 2	9 3 7 2		
					1 1 2 4 0	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	5 8 2 6 0 0 6	4 6 3 9 6 6 6		
			1 1 8 6 3 4 0		5 2 7 0 1 6 2	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	5 3 3 8 9 3	2 9 9 3 5		
			5 0 3 9 5 8		4 3 6 3 4	



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 9 7 8	0	
			2 9 7 8		4 2 9
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28			



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



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1	Netto
				Korekcia - časť 2	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			1 5 3 3 8
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	2 7 9 7 5	2 7 9 7 5	
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	2 2 9 0 9	2 2 9 0 9	3 3 2 1 5
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	5 9 9 0 6 6	5 6 3 1 8 6	
			3 5 8 8 0		6 3 0 5 3 4
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	5 5 9 0 5 7	5 2 3 4 4 3	
			3 5 6 1 4		6 1 3 8 6 4
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1	Netto
				Korekcia - časť 2	
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	5 5 9 0 5 7	5 2 3 4 4 3	
			3 5 6 1 4		6 1 3 8 6 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	3 3 9 7 7	3 3 9 7 7	
					8 0 4 4
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	5 7 6 6	5 7 6 6	
					8 6 2 6
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	2 6 6		
			2 6 6		
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	9 9 7 2 4 9	9 9 7 2 4 9	1 0 1 5 2 6 7
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	6 8 2	6 8 2	6 0 9
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	9 9 6 5 6 7	9 9 6 5 6 7	1 0 1 4 6 5 8
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 2 3 5 1	1 2 3 5 1	2 4 8 3 1
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	4 3 9 9	4 3 9 9	1 0 3 1 0
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	7 9 5 2	7 9 5 2	1 4 5 2 1

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	6 3 7 7 7 2 2	7 1 0 4 7 6 3
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	5 4 4 9 2 3 2	5 9 9 0 0 7 2
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	6 6 7 2 6 9	6 8 1 2 5 6
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	6 6 7 2 6 9	6 8 1 2 5 6
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	4 1 6 0 7 1 8	4 6 7 4 6 9 7
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	3 5 1 1 3 1	3 5 1 1 3 1
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	3 5 1 1 3 1	3 5 1 1 3 1
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	2 6 1 3 4 4	2 7 6 8 3 4
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	4 0 7	4 0 7
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	2 6 0 9 3 7	2 7 6 4 2 7
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	8 7 7 0	6 1 5 4
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	9 2 8 4 9 0	1 0 9 6 1 7 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 7 6 8 0	2 5 0 5 5
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	2 2 9 7 3	1 9 1 7 7
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	4 7 0 7	5 8 7 8
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
	2. Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	1 7 8 2 0 6	3 0 1 9 7 7
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	4 4 5 8 1 4	4 7 1 4 7 9
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 3 4 6 0 9	2 8 7 3 4 3
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 3 4 6 0 9	2 8 7 3 4 3
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	4 9 4	
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	5 0 7 9 2	4 9 8 4 2
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	6 0 8 3 8	4 6 1 6 6
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	8 1 3 8 9	6 9 6 1 3
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 7 6 9 2	1 8 5 1 5
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 7 9 2 3 8	1 8 9 5 3 3
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		4 0 2 3 5
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 7 9 2 3 8	1 4 9 2 9 8
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	9 7 5 5 2	1 0 8 1 2 8
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		1 8 5 1 9
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
	2. Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		1 8 5 1 9
	3. Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
	4. Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	2 0 2 6 4 7 6	1 9 9 0 3 8 5
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 1 8 3 5 0 3	2 0 9 8 5 9 1
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	2 0 2 6 4 7 6	1 9 9 0 3 8 5
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		4 2 1
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	5 4 4	6 3 2
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 5 6 4 8 3	1 0 7 1 5 3
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 1 5 9 0 5 3	2 0 7 8 4 6 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 2 9 8 1 8	2 2 1 6 0 0
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 7 3 3 9 0	1 9 6 8 6 9
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 5 7 5 8 5 8	1 4 7 9 1 1 1
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 0 1 3 7 9 0	9 5 3 0 5 5
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	1 0 9 0 3 9	1 0 6 9 7 7
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	3 8 7 8 7 5	3 5 8 2 8 7
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	6 5 1 5 4	6 0 7 9 2
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 7 4 4 1	3 8 9 5 7
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	8 7 8 2 4	8 4 1 9 2
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	8 7 8 2 4	8 4 1 9 2
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	1 8 2	1 7 3
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		- 9 2 4 7
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	5 4 5 4 0	6 6 8 0 5
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 4 4 5 0	2 0 1 3 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	1 6 2 3 2 6 8	1 5 7 2 3 3 7
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	7 0	2 0 3
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	7 0	2 0 2
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	7 0	2 0 2
XII.	Kurzové zisky (663)	42		1
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	5 4 2 3	7 8 9 9
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	4 7 4 1	7 0 0 5
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	4 7 4 1	7 0 0 5
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	6 8 2	8 9 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 5 3 5 3	- 7 6 9 6
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 9 0 9 7	1 2 4 3 5
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 0 3 2 7	6 2 8 1
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 1	2 9 9 2
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	1 0 3 0 6	3 2 8 9
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	8 7 7 0	6 1 5 4

SBD II. Košice má v bežnom roku povinnosť auditu.

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

a. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Stavebné bytové družstvo II. Košice
Bardejovská 3
040 11 Košice

Stavebné bytové družstvo II. (ďalej len „SBD II. Košice“) bolo založené 5. júla 1965 a do obchodného registra bolo zapísané 5. júla 1965 (Obchodný register 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
- vodoinštalatérsstvo
- 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

c. Priemerný počet pracovníkov družstva :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	82	85
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	82	85
Počet členov výkonného manažmentu	5	5

- d. SBD II. Košice nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.
- e. **Účtovná závierka SBD II. Košice k 31.12.2018** je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2018 do 31. decembra 2018 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.
- f. **Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie** bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 31. 05. 2018.

B. KONSOLIDOVANÝ CELOK

SBD II. Košice nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

C. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

a. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za nepretržitého trvania 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.

b. Účtovné metódy

Účtovné 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. 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. Majetok vlastníkov je vedený iba na analytických účtoch a nevykazuje sa v majetku správcu SBD II. Košice

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

c. Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

1. **Dlhodobý nehmotný majetok** obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prírážku, prepravu, montáž, poisťenie a pod.). Obstarávacie ceny nezahŕňujú realizované kurzové rozdiely vzniknuté do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady (priamy materiál, priame mzdy, ostatné priame náklady).

2. **Dlhodobý hmotný majetok** obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, montáž, poistné a pod.). Obstarávacie ceny nezahrňujú realizované kurzové rozdiely vzniknuté do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady (priamy materiál, priame mzdy, ostatné priame náklady).

3. **Zásoby** nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.) a cenovú prirážku.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi a cenovou prirážkou. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahrňuje v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady sú súčasťou cenovej prirážky.

4. **Pohľadávky** sa oceňujú ich nominálnou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nedobytné pohľadávky.

5. **Finančné účty**

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich nominálnou hodnotou. Riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

6. **Náklady budúcich období a príjmy budúcich období** sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

7. **Opravné položky** sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

8. **Rezervy**

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

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

SBD II. Košice v roku 2018 tvorilo rezervu na nevyčerpané dovolenky vrátane zákonného poistenia, rezervu na odmeny, rezervu na overenie účtovnej závierky, rezervu na súdne spory a rezervu na pokrytie ostatných nákladov týkajúcich sa roku 2018.

9. **Záväzky**

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

10. **Splatná daň z príjmu**

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov SBD II. Košice v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení

o preddavky na daň z príjmov, ktoré SBD II. Košice uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, SBD II. Košice vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

11. Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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

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

12. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

13. Oprava chýb minulých období

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

V roku 2018 SBD II. Košice neúčtovalo o oprave významných chýb minulých období.

d. Tvorba odpisového plánu

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

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

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

Typ hmotného IM	Predpokladaná	Metóda	Doba odpisovania
-----------------	---------------	--------	------------------

	doba používania	Odpisovania	v percentách
Dopravné prostriedky	4 - 6	Rovnomerná	16,67 - 25%
Hnuteľné veci a súbory	4 - 6	Rovnomerná	16,67 - 25%
	6 - 8	Rovnomerná	12,50 - 16,67%
	12 - 14	Rovnomerná	7,14 - 8,33%
Budovy, stavby	20 - 40	Rovnomerná	2,5 - 5%
Počítače a zariad. do 1 700€	4 roky	Rovnomerná	25%
HIM do 1 700€	rôzna	neodpisuje sa	100%

Pozemky družstevníkov sa neodpisujú.

Bytové domy (byty družstevníkov) sa neodpisujú.

e. Cudzia mena

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

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

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

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

f. Výnosy

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

D. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV

a. Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok.

1. Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku v €

Tabuľka č. 1

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené 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		237 197						237 197
Prírastky		24 869						24 869
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		262 066						262 066
Oprávky								

Stav na začiatku účtovného obdobia		214 100						214 100
Prírastky		9 078						9 078
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		223 178						223 178
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		23 097						23 097
Stav na konci účtovného obdobia		38 888						38 888

Tabuľka č. 2

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	E	f	g	h	I
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		218 817						218 817
Prírastky		18 380						18 380
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		237 197						237 197
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		208 439						208 439
Prírastky		5 661						5 661
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		214 100						214 100
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		10 378						10 378
Stav na konci účtovného obdobia		23 097						23 097

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	11 240	6 394 681	531 825			2 978			6 940 724
Prírastky		5 448	2 797						8 245
Úbytky	1 867	574 123	730						576 720
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	9 373	5 826 006	533 893			2 978			6 372 249
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 124 519	488 191			2 549			1 615 259
Prírastky		61 821	16 496			429			78 746
Úbytky			730						730
Stav na konci účtovného obdobia		1 186 340	503 957			2 978			1 693 275
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	11 240	5 270 162	43 634			429			5 325 465
Stav na konci účtovného obdobia	9 373	4 639 666	29 936						4 678 975

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	12 373	7 218 674	537 836			2 978			7 771 861
Prírastky		13 996	37 821						51 817
Úbytky	1 133	837 989	43 832						882 954
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	11 240	6 394 681	531 825			2 978			6 940 724
Oprávky									

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 063 128	515 629			1 803		1 580 559
Prírastky			16 394			746		17 140
Úbytky		61 391	43 832					105 223
Stav na konci účtovného obdobia		1 124 519	488 191			2 549		1 615 259
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	12 373	6 155 546	22 207			1 175		6 191 301
Stav na konci účtovného obdobia	11 240	5 270 162	43 634			429		5 325 465

b. Poistenie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Dlhodobý hmotný majetok bol k 31.12.2018 poistený v rozsahu poistných rizík – požiar, vichrica, živelné udalosti, voda, krádež a ostatné udalosti. Poistná hodnota majetku (družstva a vlastníkov) je vyčíslená poisťovňou Allianz - Slovenská poisťovňa a. s.

Poistná suma budov SBD II. Košice (administratívna budova, dielne, garáže, kancelárie, sklad a archív) a NP Cottbuská 1,3,5,7, NP Zombova 5,7,9,11,13,15 bola stanovená vo výške 6 062 003€ a ročné poistné predstavuje výšku 1 698,43€, hnutelné veci (veci zamestnancov a zásoby) v hodnote 501 300€ predstavujú ročné poistné vo výške 437,30€, zodpovednosť za škodu predstavuje ročné poistné vo výške 1 685,30€.

Poistenie dlhodobého hmotného majetku v €

Opis majetku	Hodnota majetku k 31.12. Účtovná/ocenená Allianz	Poistná suma	Platnosť zmluvy Od – do
Budovy SBD	1 854 852 / 6 062 003	1 698,43	1.1.2007-neurčito
Ost. majetok (veci zamestnanci + zásoby)	501 300 / 501 300	437,30	1.1.2007-neurčito
Zodpovednosť zamestnancov		1 685,30	1.1.2007-neurčito

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

c. Záložné právo na dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	5 171 154

Z toho: záložné právo na družstevné byty 3 971 154€ (r. 2017 4 545 276€) z titulu poskytnutých úverov na DBV. Nehnuteľnosťou (budova SBD II. Košice) ocenenou vo výške 1 200 000€ pri poskytnutí úveru, SBD II. Košice ručí za bankový úver poskytnutý na vybudovanie káblového distribučného systému (pozn. E. f). Zostatková účtovná hodnota budovy SBD II. Košice je vo výške 550 100€.

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	121 161				121 161
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehnuteľnosť na predaj					
Poskytnuté preddávky na zásoby					
Zásoby spolu	121 161				121 161

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

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	49 491			13 611	35 880
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a mater. účtovnej jednotke					
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku					
Pohľadávky voči spoloč. členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu	49 491			13 611	35 880

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			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom a členom			
Odložená daňová pohľadávka		22 909	22 909
Iné pohľadávky		27 975	27 975
Dlhodobé pohľadávky spolu		50 884	50 884
Krátkodobé pohľadávky			

Pohľadávky z obchodného styku R54	488 625	70 432	559 057
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu R 61	33 977		33 977
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	5 766		5 766
Iné pohľadávky 335/50		266	266
Krátkodobé pohľadávky spolu R 53	528 368	70 698	599 066

h. Odložená daňová pohľadávka

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

i. Finančné účty

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	682	609
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	861 005	879 150
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky-termínované	135 562	135 508
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	996 567	1 015 267

j. 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:	4 399	10 310
Odborná literatúra	4 399	4 131
Telefónne poplatky		
Poistenie motorových vozidiel		5 729
Poistenie a zodpovednosť za škodu		450
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	7 952	14 521
Termínované vklady, dary		
Poskytnuté služby	7 952	14 521

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)	148 342,00 €
- základné imanie zapísané	33 194,00 €
- vyplatený vyrovnací podiel znížený o ZČV	-154 198,43 €

2. Hodnota upísaného vlastného imania

základné imanie zapísané 33 194,00 €

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

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk za rok 2017	6 154
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Pridel do zákonného rezervného fondu	
Pridel do štatutárnych a ostatných fondov	6 154
Pridel do sociálneho fondu	
Pridel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	6 154

4. Zisk na akciu alebo podiel na základnom imaní

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

b. Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účt. obdobia
A	b	c	d	e	F
Dlhodobé rezervy, z toho:	0				0
Krátkodobé rezervy, z toho:	189 533	179 801	189 533		179 801
Dovolenky, vrátane poisťného	40 235	59 981	40 235		59 981
Odmeny vrátane poisťného	75 377	108 160	75 377		108 160
Audit	7 320	5 660	7 320		5 660
Nevyfakturované dodávky	3 000	6 000	3 000		6 000
Ostatné-súdne spory	63 601			63 601	

SBD II. Košice bol 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. Košice má vytvorenú rezervu na úroky z omeškania vo výške 63 601€. Spor je právoplatne ukončený v prospech SBD II a rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť v 10/2018, rezerva bola zrušená v plnej výške.

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:	182 698	125 932	119 097		189 533
Dovolenky, prémie odmeny, NP	112 937	115 612	112 937		115 612
Overenie a zverejnenie závierky	3 660	7 320	3 660		7 320
Nevyfakturované dodávky	2 500	3 000	2 500		3 000
Ostatné-penále	63 601				63 601

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu r.110	22 973	19 177
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostat. dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	22 973	19 177
Krátkodobé záväzky spolu r.123	445 814	471 479
Záväzky so zostat. dobou splatnosti do jedného roka vrátane	445 814	471 479
Záväzky po lehote splatnosti		

Dlhodobé záväzky vo výške 22 973€ sú trojmesačné istiny z prenájmu NP a majú splatnosť pri ukončení nájmu NP.

e. Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	5 878	6 256
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	11 894	11 051
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	3 645	4 572
Tvorba sociálneho fondu spolu	15 539	15 623
Čerpanie sociálneho fondu	16 710	16 001
Konečný zostatok sociálneho fondu	4 707	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

Názov položky	Me na	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery so splatnosťou nad 1 rok					
DBV-družstevné byty	€	1-2	do 2027	178 206	235 665
Úver KDS	€	3,5	2019	0	66 312
Dlhodobé úvery spolu				178 206	301 977
Dlhodobé bankové úvery s splatnosťou do 1 roka					
DBV-družstevné byty	€	1-2	31.12.2019	31 240	35 792
Úver KDS	€	3,5	31.12.2019	66 312	72 336
Krátkodobé úvery spolu				97 552	108 128

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

Bankový úver na vybudovanie kábelového distribučného systému sa dočerpá 30.11.2010 do výšky 645 000 €. Úver sa bude splácať do 17.11.2019 v pravidelných mesačných splátkach 6 028€. Úver je krytý záložným právom na budovu SBD II. Košice.

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:		18 519
Odpočty – odmeny + NP		18 519
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	922 401	929 463	49 725	54 350	1 054 350	1 006 572
Spolu	922 401	929 463	49 725	54 350	1 054 350	1 006 572

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:		421
Aktivácia materiálu		421
Aktivácia dlhodobého majetku		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	156 483	107 153
Prijaté pokuty a penále	4 913	17 580
Prevádzkové výnosy	103 613	29 098
Výnosy z odpísaných pohľadávok		4 601
Prevádzkový výnosy - daň z nehnuteľnosti - družstevné byty	15 600	18 475
Prevádzkový výnosy - anuita - družstevné byty	32 357	37 400
Finančné výnosy, z toho:	70	203
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>		<i>1</i>
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		1
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>70</i>	<i>202</i>
Prijaté úroky	70	202
Výnosy zo splátkovej služby		
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu, z toho:	0	

g. Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	2 002 332	1 957 619
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou /zápisné, prevody/	24 144	32 766
Čistý obrat celkom	2 026 476	1 990 385

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:	207 668	196 869
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti	5 660	5 660
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>202 008</i>	<i>191 209</i>
Opravy – SBD	21 752	20 456
Nájomné	7 235	7 167
Bankové poplatky	1 955	2 221
Reprezentačné	3 776	5 050
Telefón, poštovné	34 295	31 114
Právne služby pre SBD	8 852	8 653
Popl. za príjem TV signálu	32 095	32 095
Strážna služba	48 378	39 863
Vodné, stočné, zrážková voda, odpad	8 345	5 864
Ostatné náklady	35 325	38 726

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	54 539	66 805
Pokuty, penále	448	6
Odpis pohľadávky		5 519
Splátky úverov na DBV	29 872	34 183
Príspevok SZBD	10 100	9 878
Príspevok do FO za nebyt. priestory	6 902	7 029
Poistenie majetku	7 112	10 075
Ostatné náklady	105	115
Finančné náklady, z toho:	5 422	7 899
<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>5 422</i>	<i>7 899</i>
Úroky z úverov - KDS	2 255	3 789
Úroky z úverov - DBV	2 485	3 216
Poplatky za vedenie účtu	682	894
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	5 660
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	5 660	5 660
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		

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

Druh nákladov	opis	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
		SBD II. Košice	Druž. byty	SBD II. Košice	Druž. byty
Nák. z hosp. činnosti	Dane a poplatky	16 600	15 600	18 173	18 475
	Splátky úverov DBV		29 872		34 183
Finančné náklady	Úroky z úverov (vrát. DBV) 4	2 255	2 485	3 789	3 216

H. DAŇ Z PRÍJMOV (v €)

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2018
Dlhodobý majetok	-168 447	0	-5 007	-173 455
Zásoby	121 161	0		121 161
Pohľadávky	49 491	0	-13 611	35 880
Rezervy	149 298	0	-30 042	119 256
náklady podmienené zaplatením	1 234		-417	817
možnosť odpočítať daňovú licenciu	5 432			5 432
umoriteľná strata	0	0		0
Celkom	158 168	0	49 077	109 655
Sadzba dane z príjmov (v %)	21		21	21
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	33 215		-10 306	22 909
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	33 215	0	-10 306	22 909
Rozdiel zo zmeny sadzby dane				
Odložená daňová pohľadávka	33 215	0	-10 306	22 909

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

Názov položky	2018			2017		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	19 097			12 435		
teoretická daň		4 010	21%		2 611	21%
Daňovo neuznané náklady	30 088	6 317	21%	15 772	3 312	21%
Neuplatnená strata ku ktorej bola vykázaná odložená daňová pohľadávka	0		21%	0		21%
Iné					358	
Spolu	40 185	10 327	54%	28 207	6 281	51%
Splatná daň z príjmov		21	0%		2 992	24%
Odložená daň z príjmov		10 306	54%		3 289	26%
Celková daň z príjmov		10 327	54%		6 281	51%

I. SPRAVOVANÝ MAJETOK

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

J. ÚDAJE NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

SBD II Košice eviduje na podsúvahových účtoch nasledovný majetok:

Druh položky	Opis položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Účet
Evidovaný majetok	Drobný HIM do 1 700€	179 939	190 494	751
	Hodnota predaných družstevných bytov	55 018 286	54 444 164	755
	Hodnota predaných pozemkov	1 206 125	1 206 125	755

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

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

L. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**a. – 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		
	štátutárnych	dozorných	iných	štátutárnych	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	21 540	47 154			
	40 344	21 540	45 093			
Výška záruk a zabezpečení						
Poskytnuté pôžičky: z toho						
splatené						
odpustené						
Poskytnuté záruky						
Iné – súkromné účely						

Členovia štatutárnych, dozorných orgánov a vedenia SBD II. Košice boli poistení za zodpovednosť za škodu na bežný rok vo výške poistného 1 800€.

M. EKONOMICKÉ VZŤAHY ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB**a. zoznam obchodov neuzavretých na základe obvyklých podmienok – SBD II. Košice nemalo náplň**

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

Spriaznenými osobami v SBD II. Košice sú členovia družstva.

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	B	C	D
Družstevníci – členovia			
Výpomoc z podporného fondu	9	62 579	24 008
Predaj družstevných bytov	2	32 140	44 615
Spáva bytov	3	701 972	712 022

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

Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky z obchodného styku: predpis platieb (311/20)	45 903	73 455
Pohľadávky za služby (zvyšok 315)	142 374	164 205
Ostatné pohľadávky / výpomoc z podporného fondu (355/30)	61 952	23 382
Spolu aktíva	250 229	261 042
Preplatky z predpisu platieb	49 241	72 055
Spolu pasíva	49 241	72 055

Aktíva aj pasíva sú kryté záložným právom k bytom.

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

Po 31. 12. 2018 nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2018.

O. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Informácie o zmenách vlastného imania

	Základné imanie	Ostatné kapitálové fondy	Nedeliteľný fond	Fondy zo zisku	Nerozdelený zisk minulých rokov	Výsledok hospodárenia	Spolu
<i>EUR</i>							
1. januára 2017	693 081	5 435 020	351 131	274 775	0	32 152	6 786 159
členské vklady	476						476
vyplatený vyrovnací podiel a ZČV	-12 301						-12 301
Splátky uverov za bytovú výstavbu		78 799					78 799
Predaj družstevných bytov		-839 122					-839 122
vyplatenie odmien zo zisku				-30 093			-30 093
presun				32 152	0	-32 152	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie						6 154	6 154
31. decembra 2017	681 256	4 674 697	351 131	276 834	0	6 154	5 990 072
členské vklady	136						136
vyplatený vyrovnací podiel a ZČV	-14 123						-14 123
Splátky uverov za bytovú výstavbu		62 012					62 012
Predaj družstevných bytov		-575 991					-575 991
vyplatenie odmien zo zisku				-21 644			-21 644
presun				6 154	0	-6 154	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie						8 770	8 770
31. decembra 2018	667 269	4 160 718	351 131	261 344	0	8 770	5 449 232

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o vyplatený vyrovnávací členský podiel vo výške 12 644€ a o vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva vo výške 1 479€ a zvýšilo vo výške 136€ – nový základný členský vklad. SBD II. Košice v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194€. Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania predstavuje 12,25 %

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 62 012€ sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 585 991€ je obrazom predaja bytov a pozemkov do vlastníctva užívateľov.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel do fondu rozvoja a stimulácie 6 154€ zo zisku za rok 2017. V roku 2018 boli vyplatené odmeny zo stimulačného fondu na základe rozhodnutia predstavenstva vo výške 21 644€.

O naložení s hospodárskym výsledkom za účtovné obdobie 2018 vo výške 8 770€ rozhodne Zhromaždenie delegátov.

Návrh zhromaždeniu delegátov je nasledovný:

- prídel do ostatných fondov – fondu stimulácie a rozvoja 8 770€.

P. VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- a) peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- b) ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

	2018	2017
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	19 097	12 435
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	87 824	84 192
Odpis pohľadávky	0	5 519
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	-9 247
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	-18
Zmena stavu nákladov a výnosov budúcich období	5 911	-2 358
Zmena stavu rezerv	-10 295	6 835
Úrokové náklady (netto)	4 671	6 804
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	-450
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	107 208	103 712
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	96 990	133 662
Úbytok (prírastok) zásob	825	-3 165
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-41 559	-108 937
Prevádzkové peňažné toky	163 464	125 272

	2018	2017
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	163 464	125 272
Zaplatené úroky	-4 741	-7 006
Prijaté úroky	70	202
Zaplatená daň z príjmov	2 839	-4 833
Vyplatené dividendy	-21 644	-30 094
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	139 988	83 541
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-33 114	-70 196
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	450
Poskytnuté/ splatené pôžičky z podporného fondu	-38 570	-23 377
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-71 684	-93 123
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	136	0
Vyplatenie vyrovnacieho podielu	-14 123	-11 825
Príjmy zo splácania úveru z družstevnej bytovej výstavby	62 012	78 798
Splátky úverov a pôžičiek od bánk	-134 347	-151 135
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-86 322	-84 162
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-18 018	-93 744
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 015 267	1 109 011
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	997 249	1 015 267

R. SPRÁVA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Byty vlastníkov bytov od 1.1.2010 sú vedené na samostatných analytických účtoch podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. SBD II. Košice od 1. 1. 2005 viedlo samostatne dve účtovníctva a to SBD II. Košice a DOMY (vlastnícke byty v správe).

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

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

Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú :

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

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

Poistenie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Opis majetku	Hodnota majetku k 31.12. ocenenie poisťovňou Allianz	Poistná suma	Platnosť zmluvy Od – do
Bytové domy – poistenie + poistenie za zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou	876 124 760	107 069,34	1.1.2007-neurčito

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

Súvaha za spravovaný majetok (vlastnícke byty) :

AKTÍVA	31.12.2018	31.12.2017
POHĽADÁVKY SPOLU	35 722 238	30 328 955
Platby za užívanie bytu (účet 311)	405 319	436 106
Zálohy na služby poskytované pre BD (účet 314)	71 695	25 490
Náklady na prijaté služby pre BD (účet 315)	35 242 240	29 863 254
Ostatné pohľadávky	2 984	4 105
FINANČNE ÚČTY SPOLU	19 676 319	16 526 102
Účty v bankách (účet 222, 261)	19 676 319	16 526 102
AKTÍVA SPOLU	55 398 557	46 855 057

PASÍVA	31.12.2018	31.12.2017
Fond opráv, údržby bytového domu (účet 479)	14 916 444	12 350 024
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY SPOLU	17 976 618	17 271 703
Preplatky z platieb za užívanie bytov	519 666	494 416
Závazky voči dodávateľom služieb (účet 321)	1 456 288	1 057 547
Prijaté zálohy a náklady užívateľov bytov (účet 324)	15 844 642	15 628 373
Iné prijaté platby (účet 325)	14 455	9 577
Nevyfakturované dodávky (účet 326)	12 000	12 000
Daňové záväzky - zrážková daň z prenájmu (účet 342)	15 310	14 691
Ostatné záväzky (účet 379)	114 257	55 099
BANKOVÉ ÚVERY	22 505 495	17 233 330
Bankové úvery dlhodobé (účet 461)	22 505 495	17 233 330
PASÍVA SPOLU	55 398 557	46 855 057

Informácie o krátkodobom finančnom majetku vlastníkov bytov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny		
Bežné bankové účty	19 669 417	16 519 251
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste	6 902	6 851
Spolu	19 676 319	16 526 102

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a finančných výpomociach:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách za rok 2018	Suma istiny v eurách za rok 2017
Splátkové úvery (461/30,31)	€	5-6	do 15rokov	3 865 069	4 175 350
Medziúvery a úvery PSS (461/40)	€	5-6	do 10rokov	3 679 736	2 709 949
Úver ŠFRB (461/50,51)	€	0-1	do 15rokov	14 960 690	10 348 031

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

Vinkulované prostriedky podľa bánk

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
TATRABANKA	89 729	88 112
SLSP	21 554	26 922
ČSOB	7 580	7 943
PSS	63 993	44 775
OTP	2 866	2 866
ŠFRB	269 115	218 667
VÚB	541	541
Spolu	455 378	389 826

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