

Poznámky Úč POD 3 - 01

POZNÁMKYindividuálnej účtovnej závierky
zostavenej k. 31. 12. 2019v ☒ - 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 : 22.05.2019
 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 2019 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 2019 do 31. decembra 2019.

Účtovná závierka je zostavená za nepretržitého trvania činnosti družstva.

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

E.c/ K 31.12.2019 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 2018	Prevedené byty do OV 2019	Zostatok neprevedených bytov	Byty v OV
Banská Bystrica	92	3	3	39	53
Slovenská Ľupča	8	0	0	0	8
Medzibrod	9	1	1	0	9

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	53	1 090 854,42
Slovenská Ľupča	8	183 886,38
Medzibrod	9	158 555,23
Celkom	70	1 433 296,03

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		1 667 610,81				18 142,65		8 298,48	1 694 051,94
Prírastky		0				0			0
Úbytky		72 614,65				0			72 614,65
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		1 594 996,16				18 142,65		8 298,48	1 621 437,29
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		1 753 198,74				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

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 **74 174,04 €**, z toho pokladňa je 201,81 €. Počas roku 2019 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	25 863,97 €
Prevádzkový účet domu Slovenská Ľupča	16 329,27 €
Prevádzkový účet domu Medzibrod	10 726,02 €
Prevádzkový účet správcu	8 928,66 €
Bankový účet ČP – Švermova	117,67 €
Prevádzkový účet - SZRB	5,66 €
Prevádzkový účet – ČSOB	6 069,08 €
Sporiace účty v ČSOB	5 852,70 €
Finančné účty	73 893,03 €

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)	1 188 415,71 €
- neuhradená strata minulých rokov	37 541,77 €
- účtovný hospodársky výsledok (zisk) pred zdanením za rok 2019	352,51 €

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 dlhodobých záväzkov tvoria nesplatený dlhodobý úver od SZRB vo výške 61 190,68 € a 2 dlhodobé úvery od ČSOB v celkovej sume 436 309,20 €.

1. úver od ČSOB, a.s. – je úver na zateplenie bytového domu Švermova č.49 až 59, Banská Bystrica, ktorého prvá splátka bola 26.01.2015 a posledná je 25.06.2038. Stav úveru na zateplenie k 31.12.2019 je 432 718,- €.

2. úver od ČSOB, a.s.- je úver na rekonštrukciu a modernizáciu výťahov, ktorý účtovná jednotka začala čerpať 2.12.2019 a čerpanie k 31.12.2019 bolo v sume 3 591,20 €. Plánované čerpanie úveru na rekonštrukciu a modernizáciu výťahov je 50 000. €. Prvá splátka úveru je splatná k 27.7.2020 a posledná splátka je splatná k 25.6.2030.

Dlhodobé záväzky z predstavujú výšku 32 151,29 €. Súčasťou sumy je účet 475 – dlhodobé prijaté preddavky FPÚaO a účet 479 – ostatné dlhodobé záväzky, kde počas roku členovia družstva odvádzajú príspevky do fondu opráv (31 187,74 + 904,46).

Krátkodobé záväzky družstva predstavujú výšku **14 261,09 €** z toho záväzky z obchodného styku sú vo výške 6 107,34 €:

- v tom dodávateľské faktúry sú v objeme 1 293,28 €. Najväčšími dodávateľmi služieb sú Stredoslovenská vodárenská a prevádzková spoločnosť, Stredoslovenská energetika a Slovenský plynárenský priemysel.

Ďalšiu skupinu tvoria záväzky voči zamestnancom vo výške 876,21 €, záväzky zo sociálneho poistenia 301,28 €, daňové záväzky 508,55 € a iné záväzky vo výške 6 467,71 €.

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,- + 250,- €

Za rok 2019 bola odvedená zrážková daň vo výške 380,00 € z tržieb prenájmu spoločných priestorov účtovaných do fondu opráv (19 % z 2 000,00 €).

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	5 316,97	11 139,82
Dom Medzibrod - SZRB	EUR	1,00	30.06.2031	798,94	1 778,08
Dom Švermova – ČSOB	EUR	1,47	25.06.2038	23 400,00	23 400,00
Výťahy Švermova – ČSOB	EUR	1,47	25.06.2030	0,00	0,00

Dlhodobé úvery - SZRB	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	67 306,59		6 115,91		61 190,68
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	67 306,59		6 115,91		61 190,68

Dlhodobý nesplatený bankový úver v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a.s. je vo výške **64 190,68 €**, celá suma prislúcha na bytový dom Švermova, Banská Bystrica. Úver za bytový dom Medzibrod bol v roku 2019 splatený.

Úver sa spláca na základe splátkového kalendára dvakrát ročne. V priebehu roka bol splatený vo výške 5 216,43 €, z toho 4 417,49 € dom Švermova, Banská Bystrica, dom Medzibrod 798,94 €. **Mimoriadna splátka** úverov bola vykonaná 1 nájomcom z domu Švermova Banská Bystrica vo výške 899,48.

K 31.12.2019 je celkom prevedených bytov do osobného vlastníctva 70. Zostatok neprevedených je 39 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 - ČSOB	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	456 118	3 591,20	23 400		436 309,20
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	456 118	3 591,20	23 400		436 309,20

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	878,79
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	878,79
Iné	
Spolu	878,79

Časť H - o výnosoch

Prevádzkové výnosy v roku 2019 predstavujú výšku **29 174,60 €**, z toho tržby z predaja služieb za všetky byty sú 23 458,02 €, z toho tržby nebytových priestorov sú v objeme 5 400,08 €, poplatky za prevod bytu do OV spolu 414,- €. Ostatné výnosy, ktoré nesúvisia s podnikaním sú 316,50 €.

Časť I - o nákladoch

Prevádzkové náklady, finančné a mimoriadne náklady sú vo výške celkom **28 050,93 €**. Spotreba materiálu, energií a služieb predstavuje čiastku 6 240,35 €, v tom sú zahrnuté náklady za byty a nebytové priestory, nájom za pozemok pod garáže 873,82 €. Mzdové náklady sú v objeme 10 536,64 €, zákonné sociálne náklady 3 076,99 €.

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 5 216,43 € 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 649,64 €.

Ostatné náklady z finančnej činnosti - bankové poplatky správa vo výške 62,83 € a notárske poplatky vo výške 66,14 €.

Časť K. o podsúvahových položkách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Majetok vlastníkov bytov – prijaté do správy	1 433 296,03	1 360 681,38

V roku 2019 boli do osobného vlastníctva prevedené 3 byty v PDD Švermova, Banská Bystrica v celkovej výške 61 054,30 € a 1 byt v PDD Medzibrod v sume 11 560,35 €.

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	29 182,05 €
Prevádzkové, finančné a mimoriadne výnosy celkom	28 829,54 €
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie (pred zdanením)	352,51 €
Pripočítateľné položky - náklady vynaložené na príjmy oslobodené od dane	+ 12 302,77 €
Odpočítateľné položky – tržby oslobodené od dane za byty SBD	- 12 644,09 €
Odpočítateľné položky - úroky zdanené zrážkovou daňou	- 7,45 €
Základ dane	21,74 €
Odpočet strát minulých období	-21,74 €
Základ dane po odpočte strát	0,00 €
Sadzba dane	21 %
Daňová povinnosť	0,00 €
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie po zdanení	352,51 €