

## Článok I. Všeobecné informácie

1. Obchodné meno: Stavebné bytové družstvo Zvolen  
Sídlo: Nográdyho 1455/24, 960 01 Zvolen  
IČO: 00 222 054  
Dátum založenia 19.10.1963

Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

Predmetom činnosti SBD Zvolen je správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností, prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, ako aj iné činnosti súvisiace s obstarávaním služieb spojených s bývaním v družstevných bytoch a so sprostredkovaním poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

2. Účtovná zavierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov SBD Zvolen ako najvyšším orgánom družstva dňa 20.5.2019
3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zavierky: Účtovná jednotka zostavuje účtovnú zavierku ako riadnu účtovnú zavierku ku koncu účtovného obdobia teda k 31.12.2019

4. Údaje o skupine účtovných jednotiek a to:

- a. obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidujú účtovnú zavierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka
- b. obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú zavierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka, a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek uvedených v písmene a)
- c. adresa, kde sa môže vyžiadať kópia konsolidovaných účtovných zavierok uvedených v písm. a) a b)
- d. údaj, či účtovná jednotka je materskou účtovnou jednotkou a údaj, či je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú zavierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona

Účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku, nie je materskou ani dcérskou účtovnou jednotkou

4. Priemerný počet zamestnancov účtovnej jednotky počas účtovného obdobia:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Priemerný prepočítaný počet zamestnancov</b>	30,92	31,41
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zavierka	31	31

## **Článok II. Informácie o orgánoch spoločnosti**

Orgány družstva sú Zhromaždenie delegátov, predstavenstvo SBD Zvolen, kontrolná komisia a predseda. Najvyšším orgánom spoločnosti je v zmysle platných stanov Zhromaždenie delegátov SBD Zvolen. Ďalším orgánom družstva je predstavenstvo, ktoré je súčasne štatutárnym orgánom družstva. Má 9 členov. Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredseda družstva, alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda (prípadne podpredseda) a ďalší člen predstavenstva. Kontrolná komisia, ako ďalší orgán družstva má 5 členov a kompetencie určené v Stanovách SBD Zvolen.

Žiadnemu členovi štatutárneho a kontrolného orgánu spoločnosti neboli spoločnosťou poskytnuté pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenia.

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu bývalých členov orgánov		
	štatutárnych	dozorných	iných	štatutárnych	dozorných	iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Peňažné príjmy	9 170	4 389	91 458	-	-	-
	8 490	4 389	83 143	-	-	-
Nepeňažné príjmy						
Peňažné preddavky						
Nepeňažné preddavky						
Poskytnuté úvery						
Poskytnuté záruky						
Iné						

## **Článok III. o prijatých postupoch**

1. Spoločnosť zostavila účtovnú závierku za predpokladu nepretržitého pokračovania svojej činnosti.
2. V roku 2019 spoločnosť pokračovala v odpisovaní majetku metódou určenou v predchádzajúcom období.
3. Spoločnosť neuskutočnila rizikové transakcie, ktoré by mali významný dopad na finančnú situáciu.
4. Spôsob oceňovania majetku a záväzkov:
  - a. ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu oceňovala účtovná jednotka majetok a záväzky:
 

obstarávacou cenou:

    - dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou

- dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou
- zásoby obstarané kúpou

menovitou hodnotou:

- peňažné prostriedky a ceniny
- záväzky pri ich vzniku
- pohľadávky pri ich vzniku

Obstarávacia cena obsahuje náklady súvisiace s obstaraním:

- dopravné
- iné (poštovné, balné ...)

b. opravné položky k pohľadávkam vytvára účtovná jednotka v zmysle príslušných ustanovení zákona o účtovníctve a dane z príjmov, prípadne podľa uváženia vzhľadom na rizikovosť pohľadávky,

c. záväzky eviduje spoločnosť v účtovnej hodnote,

d. v roku 2019 tvorila účtovná jednotka krátkodobé rezervy v nasledovnej štruktúre a rozsahu:

Názov položky	Stav na začiatku účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účt. obdobia
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>					
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>14 371</b>	<b>12 043</b>	<b>12 814</b>	<b>37</b>	<b>13 563</b>
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	6 337	6 287	6 337		6 287
Rezerva na poisťné k nevyčer. dov.	2 231	2 213	2 231		2 213
Rezerva na služby, audit,	1 350	1 350	1 350		1 350
Rezerva na prémie	541		541		
Rezerva na služby	3 775	2 193	2 355		3 613
Rezerva na odmeny zástupcov vlastníkov	37			37	
Rezerva súdne spory	100				100

e. určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní reálnou hodnotou - pre túto časť nemá spoločnosť obsahovú náplň

f. určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi – pre túto časť nemá spoločnosť obsahovú náplň

g. stanovenie metódy vlastného imania – pre túto časť nemá spoločnosť obsahovú náplň

h. tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

Účtovná jednotka pokračovala pre bežné účtovné obdobie v odpisovom pláne pre dlhodobý majetok, ktorý obsahuje dobu odpisovania, sadzby odpisov, odpisové metódy. Zvolila si spôsob odpisovania rovnomerne, a to u všetkého druhu majetku.

Druh odpisovaného majetku	Odpisová skupina	Počet rokov odpisovania	Ročný odpis v %
Pozemky		Neodpisuje	
Stavby – administratívne	6	40	2,5
Softwér	1	4	25
Oceniteľné práva		neúčtuje	
Samostatné hnutelné veci			
Automobily	1	4	25
Kancelárska technika	1	4	25
Meracie prístroje, stroje	1	4	25
Kazetový strop	2	8	12,50
Kancelársky nábytok	2	8	12,50
Klimatizácia	4	12	8,33
Rozvody, dymovody	4	12	8,33
Kotly, zásobníky	4	12	8,33

Účtovná jednotka účtuje do nákladov

na ľarchu účtu služby – nehmotný majetok , ktorého ocenenie je nižšie ako 2 400,- €  
na ľarchu účtu materiál – do spotreby hmotný majetok, ktorého ocenenie je nižšie ako 1 700,- €

i. Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku a ich ocenenia: neboli poskytnuté

5. SBD Zvolen v roku 2019 neúčtovalo o významných chybách minulého obdobia, ktoré by mohli mať výrazný vplyv na nerozdelený zisk minulých rokov alebo neuhradenú stratu minulých rokov.
6. Účtovná jednotka ako správca bytov, účtuje vo svojom účtovníctve o bankových účtoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch zriadených správcom za jednotlivé bytové domy. Na účtoch zúčtovacích vzťahov a dlhodobých záväzkov účtuje oblasť plnenia skutočností vyplývajúcich zo správy bytov. Eviduje majetok a záväzky za každý bytový dom samostatne prostredníctvom analytickej evidencie.

#### **Článok IV. Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát**

1. K dlhodobému nehmotnému majetku, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill sa uvádza dôvod jeho vzniku  
- účtovná jednotka o goodwile neúčtuje
2. Informácie o významných položkách derivátov – pre túto oblasť nemá spoločnosť obsahovú náplň
3. Informácie o záväzkoch

Účtovná jednotka spravuje viac ako 150 úverov, ktoré čerpali v bankách vlastníci bytov a nebytových priestorov v správe SBD Zvolen na rekonštrukcie alebo rozsiahle opravy bytových domov. Zároveň spravuje 29 investičných úverov v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, ktorých prostriedky boli použité na družstevnú bytovú výstavbu v zostatku ku koncu účtovného obdobia 184 453 €. K 31.12.2019 bol celkový objem všetkých úverov v hodnote 7 314 139 €. V rovnakom objeme boli aj účtované aj pohľadávky súvisiace

s týmito úvermi.

Na niektoré z vyššie uvedených úverov, ktoré boli poskytnuté Štátnym fondom rozvoja bývania, existuje zabezpečenie úveru prostredníctvom záložného práva na fond prevádzky, údržby a opráv, prípadne formou bankovej záruky prostredníctvom OTP Banka Slovensko a.s..

Ďalšie úvery sú zabezpečené zriadením vinkulačných účtov k poskytnutým úverom vo výške stanovenej úverovou zmluvou.

K 31.12.2019 boli preúčtované z účtu 461- Dlhodobé bankové úvery, zostatky poskytnutých úverov zo ŠFRB na účet 477- Dlhodobé záväzky zo správy bytových domov (úvery ŠFRB), s analytickým členením na dlhodobé a krátkodobé, nakoľko v zmysle postupov účtovania sa na účte 461 účtujú bankové úvery a ŠFRB nemá štatút banky.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>11 245 010</b>	<b>10 315 817</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 222 144	2 370 284
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	9 108 164	4 250 213
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>12 330 308</b>	<b>6 620 497</b>

4. Informácie o vlastných akciách – pre túto oblasť nemá spoločnosť náplň - o vlastných akciách neúčtuje .

5. Informácia o sume a dôvode vzniku jednotlivých položiek nákladov a výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, napr. výnosy z predaja podniku alebo časti podniku, náklady z dôvodu predaja podniku alebo časti podniku, škody z dôvodu živelných pohrôm - nevznikli

6. Ďalšie informácie k výkazu ziskov a strát

Štruktúra tržieb

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	-	-
Tržby z predaja služieb	1 031 158	984 530
Tržby za predaj HIM	146	35
Tržby za prevody bytov do osobného vlastníctva	406 456	411 368
Prijaté zmluvné pokuty a poplatky	29 380	34 151
Ostatné výnosy	3 066	12 017
Prijaté úroky	2 515	2 641
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>1 031 158</b>	<b>984 530</b>

Prehľad tržieb za vlastné výkony podľa jednotlivých typov výrobkov a služieb

Poplatky za výkon správy a služby spojené s užívaním bytov		Tržby z predaja služieb		Tržby sa služby spojené s bývaním		Poplatky za poskytnuté administratívne a iné služby		Tržby celkom	
Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
543 710	527 388	230 348	224 890	232 773	215 463	24 327	16 789	<b>1 031 158</b>	<b>984 530</b>

7. Účtovná jednotka má v zmysle zákona o účtovníctve povinnosť overenia účtovnej závierky audítorom.

8. Informácie o zmenách základného imania

Text	Stav na začiatku bežného účtovného obdobia	Stav na konci bežného účtovného obdobia
Základné imanie	163 612	163 695
Zmeny základného imania	83	216
Počet akcií	-	-
Menovitá hodnota akcie	-	-
Základné imanie splatené	-	-
Základné imanie nesplatené	-	-
Vlastné imanie	4 191 564	3 838 480
Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania vyjadrený v %	3,90 %	4,26 %

Súčasťou vlastného imania je aj základné imanie, ktoré tvoria základné členské vklady členov. Počet členov SBD Zvolen sa priebežne mení, preto najvyšší orgán družstva Zhromaždenie delegátov každoročne aktualizuje výšku základného imania podľa skutočného počtu členov, ktorí ku koncu kalendárneho roka zložili základný členský vklad.

9. Kapitálový fond z príspevkov podľa §123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka účtovná jednotka netvorila v bežnom ani v predchádzajúcom období.

**Článok V. Informácie o iných aktívach a iných pasívach**

1. K iným aktívam a iným pasívam sa uvádzajú tieto informácie

- opis a hodnota podmieneného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viacero neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky, takýmto majetkom sú napríklad práva zo servisných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv - nemá,
- opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia jednotlivých druhov ručenia - nemá.

2. V poznámkach sa uvádzajú významné položky ostatných finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch, napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy – nemá
3. Ku skutočnostiam sledovaným na podsúvahových účtoch sa uvádzajú informácie o významných položkách prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcí, odpísaných pohľadávkach – nemá
4. Účtovná jednotka má vo vlastníctve nebytové zariadenia, ktoré podľa záujmu ponúka do prenájmu. Sama nemá v prenájme žiadne nehnuteľnosti. O dlhodobom prenájme – leasingu neúčtuje.

## **Článok VI. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka**

Informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje Účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát:

- a) zvážili sme všetky potenciálne dopady COVID19 na naše podnikateľské aktivity a dospeli sme k záveru, že nemajú významný vplyv na našu schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov,
- b) koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o COVID 19 a v prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo významný pokles tržieb za služby poskytované správcom, ale vzhľadom k tomu, že situácia sa stále mení, nemožno predvídať budúce dopady. Je možné očakávať nárast pohľadávok za služby spojené s užívaním bytov vlastníckmi a nájomcami v dôsledku možného poklesu príjmov vlastníkov a nájomcov bytov z dôvodu zvýšenej nezamestnanosti alebo platobnej neschopnosti. Môže dôjsť aj k nárastu pohľadávok a poklesu príjmov z prenájmu nebytových priestorov z dôvodu prípadného ukončenia nájomného vzťahu alebo platobnej neschopnosti nájomcov nebytových priestorov. Manažment bude aj naďalej pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov,
- c) pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky - skutočnosti nenastali,
- d) dôvodoch pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky - zmena výšky rezerv nenastala,
- e) zmena spoločníkov účtovnej jednotky - zmena nenastala,
- f) prijatie rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti - nenastalo,
- g) zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku – nenastali,
- h) začatí alebo ukončení činnosti časti účtovnej jednotky - účtovná jednotka pokračuje vo svojej činnosti,
- i) vydaných dlhopisoch a iných cenných papieroch – spoločnosť nevydala dlhopisy ani cenné papiere,
- j) zlúčení, splynutí, rozdelení a zmene právnej formy účtovnej jednotky – nenastali,
- k) mimoriadnych udalostiach, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napríklad o živeľnej pohrome - nevznikli,
- l) získaní alebo odobratí licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky – spoločnosti nebola odobratá licencia ani povolenie.

## **Článok VII. Ostatné informácie**

1. Informácie o udelení výlučného práva alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme - účtovná jednotka nie je držiteľom výlučného alebo osobitného práva poskytovať služby vo verejnom záujme.
2. Informácie o zložení a výške základného imania pripadajúceho na orgány verejnej moci – do základného imania účtovnej jednotky nezložili podiel orgány verejnej moci.
3. Informácie o finančných vzťahoch medzi orgánom verejnej moci a účtovnou jednotkou - účtovná jednotka nemá finančné vzťahy s orgánmi verejnej moci.