

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	80	82
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	80	82
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 31.12.2019** je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2019 do 31. decembra 2019 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.
- f. **Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie** bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 27. 05. 2019.

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 prirážku, prepravu, montáž, poistné 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 zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, montáž, poistné a

pod.). Obstarávacie ceny nezahŕňujú 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 zahŕňa 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 zahŕňa 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 rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

SBD II. Košice v roku 2019 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 2019.

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 2019 SBD II. Košice neúčtovalo o oprave významných chýb minulých období.

d. Tvorba odpisového plánu

Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400€ a nižšia s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok sa účtuje na ťarchu 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 obstarávacia cena je 1 700€ a nižšia, s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok, sa účtuje na ťarchu 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 doba používania	Metóda Odpisovania	Doba 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	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		262 066						262 066
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		262 066						262 066
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		223 178						214 100
Prírastky		13 061						13 061
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		236 239						236 239
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								

Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		38 888						38 888
Stav na konci účtovného obdobia		25 827						25 827

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		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

2. Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných 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	9 372	5 826 006	533 893			2 978			6 372 249
Prírastky		1 936	24 988				800		27 724
Úbytky	956	562 518	51 118						614 592
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	8 416	5 265 424	507 763			2 978	800		5 785 381

Bežné účtovné obdobie									
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 186 340	503 957			2 978			1 693 275
Prírastky		62 030	18 039						80 069
Úbytky			51 118						51 118
Stav na konci účtovného obdobia		1 248 370	470 878			2 978			1 722 226
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	9 373	4 639 666	29 936						4 678 975
Stav na konci účtovného obdobia	8 416	4 017 054	36 885				800		4 063 155

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	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

b. Poistenie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Dlhodobý hmotný majetok bol k 31.12.2019 poistený v rozsahu poistných rizík – požiar, víchrica, 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€, hnuteľné veci (veci zamestnancov a zásoby) v hodnote 501 300€ predstavujú ročné poistné vo výške 437,30€, zodpovednosť za škodu predstavuje ročné poistné vo výške 2 589,80€.

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		2 589,80	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 (021/11)	3 408 635

Z toho: záložné právo na družstevné byty 3 408 635€ (r. 2018 3 971 154€) z titulu poskytnutých úverov na DBV.

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		15 091		106 070
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehnuteľnosť na predaj					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
Zásoby spolu	121 161		15 091		106 070

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

e. 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	35 614	403	1098	9	34 910
Pohľadávky voči spoloč. členom a združeniu					
Iné pohľadávky	266				266
Pohľadávky spolu	35 880				35 176

f. 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 spoločníkom a členom	8 438		8 438
Odložená daňová pohľadávka	20 487		20 487
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	28 925		28 925
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku R54	532 634	51 605	584 239
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu R 61	26 757		26 757
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	29		29
Iné pohľadávky 335/50	0	266	266
Krátkodobé pohľadávky spolu R 53	559 420	51 871	611 291

g. Odložená daňová pohľadávka

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

h. Finančné účty

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	864	682
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	965 725	861 005
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	33 193	135 562
Peniaze na ceste	1 500	
Spolu	1 001 282	996 567

i. 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:	5 060	4 399
Odborná literatúra	3 860	3 472
Telefónne poplatky		
Poistenie motorových vozidiel		
Poistenie a zodpovednosť za škodu	1 200	927
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	9 292	7 952
Terminované vklady, dary		
Poskytnuté služby	9 292	7 952

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)	146 676,00 €
- základné imanie zapísané	33 194,00 €
- vyplatený vyrovnací podiel znížený o ZČV	-159 650,74 €

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 2018	8 769
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	8 769
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	8 769

2. Zisk na akciu alebo podiel na základnom imaní

Vyrovnávací 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:	179 237	195 452	173 237		195 452
Dovolenky, vrátenie poistného	59 981	74 418	59 981		74 418
Odmeny vrátane poistného	107 596	92 674	107 596		92 674
Audit	5 660	5 660	5 660		5 660
Nevyfakturované dodávky	6 000	6 000			12 000
Ostatné-súdne spory		10 700			10 700

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:	178 461	179 237	178 461		179 237
Dovolenky, prémie odmeny, NP	115 612	167 577	115 612		167 577
Overenie a zverejnenie závierky	7 320	5 660	7 320		5 660
Nevyfakturované dodávky	3 000	6 000	3 000		6 000
Ostatné-penále					

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu 110	22 528	22 973
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostat. dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	22 528	22 973
Krátkodobé záväzky z obchodného styku spolu 123	212 319	234 609
Záväzky so zostat. dobou splatnosti do jedného roka vrátane	212 319	234 609
Záväzky po lehote splatnosti	0	0

Dlhodobé záväzky vo výške 22 528€ sú trojmesačné istiny z prenájmu a majú splatnosť pri ukončení nájmu NP.

d. Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	4 707	5 878
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	12 466	11 894
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	3 540	3 645
Tvorba sociálneho fondu spolu	15 986	15 539
Čerpanie sociálneho fondu	17 494	16 710
Konečný zostatok sociálneho fondu	3 199	4 707

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.

e. 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
DBV-družstevné byty	€	1-2	do 2027	129 673	178 205
Úver KDS	€	3,5	do 11/2019		
Dlhodobé úvery spolu				129 673	178 205
DBV-družstevné byty	€	1-2	31.12.2019	27 282	31 240
Úver KDS	€	3,5	do 11/2019		66 312
Krátkodobé úvery spolu				27 282	97 552
DBV-družstevné byty	€	1-2	do 2027	156 955	209 455
Splátkový úver KDS	€	1-2	31.12.2019	0	66 312
Úvery SPOLU				156 955	275 757

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 plátbách anuity užívateľmi bytu.

Bankový úver na vybudovanie káblového distribučného systému (KDS) sa dočerpál 30.11.2010 do výšky 645 000 €. Úver sa splácal do 17.11.2019 v pravidelných mesačných splátkach 6 028€. Úver bol krytý záložným právom na budovu SBD II. Košice. Ku koncu roka 2019 úver bol ukončený a záložné právo vymazané.

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	962 172	922 401	34 391	49 725	1 020 543	1 054 350
Spolu	962 172	922 401	34 391	49 725	1 020 543	1 054 350

b. 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:		
Aktivácia materiálu		
Aktivácia dlhodobého majetku		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	136 634	156 483
Prijaté pokuty a penále	42 175	4 913
Prevádzkové výnosy	52 540	103 613
Výnosy z odpísaných pohľadávok		
Prevádzkový výnosy - daň z nehnuteľnosti - družstevné byty	13 564	15 600
Prevádzkový výnosy - anuita - družstevné byty	28 290	32 357
Finančné výnosy, z toho:	70	70
Kurzové zisky, z toho:		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>43</i>	<i>70</i>
Prijaté úroky	43	70
Výnosy zo splátkovej služby		
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu, z toho:	0	

c. Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	1 997 685	2 002 332
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou /zápisné, prevody/	19 421	24 144
Čistý obrat celkom	2 017 106	2 026 476

G. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH (v €)

a. Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	180 061	173 390
Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti	5 660	5 660
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>174 401</i>	<i>167 730</i>
Opravy – SBD	11 226	18 811
Nájomné	7 116	7 235
Drobný nehmotný majetok	3 256	5 481
Reprezentačné	3 696	3 776
Telefón, poštovné	24 820	34 295
Právne služby pre SBD	9 506	8 852
Školenia	16 195	12 390
Strážna služba	42 634	48 378
Vodné, stočné, zrážková voda, odpad	6 440	6 162
Ostatné náklady	49 512	22 350

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	67 375	54 539
Pokuty, penále	1 291	448
Odpis pohľadávky	217	
Splátky úverov na DBV	26 382	29 872
Príspevok SZBD	10 417	10 100
Príspevok do FO za nebyt. priestory	10 600	6 902
Poistenie majetku	7 534	7 112
Ostatné náklady	10 934	105
Finančné náklady, z toho:	3 223	5 422
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>34</i>	
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>3 189</i>	<i>5 422</i>
Úroky z úverov - KDS	706	2 255
Úroky z úverov - DBV	1 909	2 485
Poplatky za vedenie účtu	574	682
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu, z toho:		

b. 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		

c. 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	13 564	16 600	15 600
	Splátky úverov DBV		26 381		29 872
Finančné náklady	Úroky z úverov (vrát. DBV) ⁴	706	1 908	2 255	2 485

H. DAŇ Z PRÍJMOV (v €)

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2019
Dlhodobý majetok	-173 455	0	-7 705	-165 750
Zásoby	121 161	0	15 091	106 070
Pohľadávky	35 880	0	704	35176
Rezervy	119 256	0	-1 778	121 034
náklady podmienené zaplacením	817		-213	1 030
možnosť odpočítať daňovú licenciú	5 432		5 432	0
umoriteľná strata	0	0	0	0
Celkom	109 091	0	11 531	97 560
Sadzba dane z príjmov (v %)	21		21	21
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	22 909			20 487
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	22 909	0	2 422	20 487

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

Názov položky	2019			2018		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	13 325			12 435		
teoretická daň		2 798	21%		2 611	21%
Daňovo neuznané náklady	17 444	3 663	21%	15 772	3 312	21%
Nezdaniteľné výnosy	-18 893	-3 968	21%	0		21%
Iné	5 432	1 141	21%	0	358	
Spolu	17 308	3 634	27%	28 207	6 281	51%
Splatná daň z príjmov		1 212	9%		2 992	24%
Odložená daň z príjmov		2 422	18%		3 289	26%
Celková daň z príjmov		3 634	27%		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	179 939	751
	Hodnota predaných družstevných bytov	54 697 005	55 018 286	755
	Hodnota predaných pozemkov	1 109 145	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. 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	45 432			
	40 344	21 540	47 154			
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

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			
(427) Výpomoc z podporného fondu	9	35 822	62 579
(355/365) Predaj družstevných bytov	2	26 108	32 140
Iný obchod- užívanie družstevných bytov	11	1 525 855	1 508 389

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)	31 443	45 903
Pohľadávky za služby (zvyšok 315)	142 374	142 374
Ostatné pohľadávky / výpomoc z podporného fondu (355/30)	35 195	61 952
Spolu aktíva	209 012	250 229
Preplatky z predpisu platieb	130 088	49 241
Spolu pasíva	130 088	49 241

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

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o koronavíruse. V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. 11. 03. 2020 Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila v súvislosti so šírením nového koronavírusu, ktorý spôsobuje respiračné ochorenie COVID-19, globálnu pandémiu. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo pokles predaja, nakoľko sa však situácia stále mení, preto nemožno predvídať budúce účinky. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na družstvo a jeho zamestnancov

Po 31. 12. 2019 nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2019.

O. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Informácie o zmenách vlastného imania

EUR	Základné imanie	Ostatné kapitálové fondy	Nedeliteľný fond	Fondy zo zisku	Nerozdelený zisk minulých rokov	Výsledok hospodárenia	Spolu
1. januára 2018	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 úverov 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
členské vklady	85						85
vyplatený vyrovnací podiel a ZČV	-7 203						-7 203
Splátky úverov za bytovú výstavbu		52 490					52 490
Predaj družstevných bytov		-563 474					-563 474
vyplatenie odmien zo zisku				0			0
presun				8 770	0	-8 770	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie						9 691	9 691
31. decembra 2019	660 151	3 649 734	351 131	270 114	0	9 691	4 940 821

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o vyplatený vyrovnávací členský podiel vo výške 5 452 € a o vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva vo výške 1 751€ a zvýšilo vo výške 85€ – nový základný členský vklad. Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194 €. Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania predstavuje 13,35%.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 52 490€ sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 563 747€ je obrazom predaja bytov a pozemkov do vlastníctva užívateľov.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel do fondu rozvoja a stimulácie 8 769€ zo zisku za rok 2018.

O naložení s hospodárskym výsledkom za účtovné obdobie 2019 vo výške 10 926 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.

Návrh zhromaždeniu delegátov je nasledovný:

- prídel do ostatných fondov – fondu stimulácie a rozvoja 9 691 €.

P. VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- 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,
- 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 jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

	2019 EUR	2018 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	13 406	19 097
Úpravy o nepenažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	93 131	87 824
Odpis pohľadávky	217	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-704	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	-15 091	0
Zmena stavu nákladov a výnosov budúcich období	-661	5 911
Zmena stavu rezerv	16 214	-10 295
Úrokové náklady (netto)	2 572	4 671
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-48 659	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	60 425	107 208
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-26 851	96 990
Úbytok (prírastok) zásob	13 182	825
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-19 015	-41 559
Prevádzkové peňažné toky	27 741	163 464

	2019 EUR	2018 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	27 743	163 464
Zaplatené úroky	-2 615	-4 741
Prijaté úroky	43	70
Zaplatená daň z príjmov	4 603	2 839
Vyplatené dividendy	0	-21 644
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	29 774	139 988
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-27 725	-33 114
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	48 659	0
Poskytnuté/ splatené pôžičky z podporného fondu	26 757	-38 570
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	47 691	-71 684
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	85	136
Vyplatenie vyrovnacieho podielu	-7 203	-14 123
Príjmy zo splácania úveru z družstevnej bytovej výstavby	52 490	62 012
Splátky úverov a pôžičiek od bánk	-118 803	-134 347
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-73 431	-86 322
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	4 034	-18 018
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	997 249	1 015 267
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 001 283	997 249

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 príslušeného pozemku,
- výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- príjmy z výtlačku 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 ako príjem, daň z úrokov vybratá zrážkou sa považuje za zaplatenú a vysporiadanú. 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	118 751,10	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	31.12.2019	31.12.2018
POHĽADÁVKY SPOLU	38 944 261	35 722 238
Platby za užívanie bytu (účet 311)	404 647	405 319
Zálohy na služby poskytované pre BD (účet 314)	32 995	71 695
Náklady na prijaté služby pre BD (účet 315)	38 504 347	35 242 240
Ostatné pohľadávky (311/50)	2 272	2 984
FINANČNÉ ÚČTY SPOLU	20 621 484	19 676 319
Účty v bankách (účet 222, 261)	20 621 484	19 676 319
AKTÍVA SPOLU	59 565 745	55 398 557

PASÍVA	31.12.2019	31.12.2018
Fond opráv, údržby bytového domu (účet 479)	15 822 442	14 916 444
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY SPOLU	18 294 138	17 976 618
Preplatky z platieb za užívanie bytov	2 161 029	519 666
Závazky voči dodávateľom služieb (účet 321)	1 287 743	1 456 288
Prijaté zálohy a náklady užívateľov bytov (účet 324)	14 648 647	15 844 642
Iné prijaté platby (účet 325)	11 730	14 455
Nevyfakturované dodávky (účet 326)	12 000	12 000
Daňové záväzky - zrážková daň z prenájmu (účet 342)	16 647	15 310
Ostatné záväzky (účet 379)	156 342	114 257
BANKOVÉ ÚVERY	25 449 165	22 505 495
Bankové úvery dlhodobé (účet 461)	25 449 165	22 505 495
PASÍVA SPOLU	59 565 745	55 398 557

Informácie o krátkodobom finančnom majetku vlastníkov bytov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny		
Bežné bankové účty	20 610 042	19 669 417
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste	11 443	6 902
Spolu	20 620 777	19 676 319

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a finančných výpomociach:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách za rok 2019	Suma istiny v eurách za rok 2018
Splátkové úvery (461/30,31)	€	5-6	do 15rokov	3 575 811	3 865 069
Medziúvery a úvery PSS (461/40)	€	5-6	do 10rokov	4 095 700	3 679 736
Úver ŠFRB (461/50,51)	€	0-1	do 15rokov	17 777 654	14 960 690

Na zatepl'ovanie a veľké opravy domov si vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytových domoch berú úvery v bankách (komerčné alebo ŠFRB), alebo uzatvárajú stavebné sporená a na opravy používajú Medziúvery.

Vinkulované prostriedky podľa bánk

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
TATRABANKA	83 251	89 729
SLSP	21 554	21 554
ČSOB	7 580	7 580
PSS	71 456	63 993
OTP	2 866	2 866
ŠFRB	314 758	269 115
VÚB	514	541
Spolu	501 979	455 378

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