

**VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI
ZA ROK 2019**

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2019

Obsah

Identifikačné údaje spoločnosti	3
Predmet činnosti	3
Orgány spoločnosti	3
Konanie v mene spoločnosti	4
História spoločnosti	4
Zapisované základné imanie	4
Priemerný počet zamestnancov	4
Činnosť družstva	4
Finančná situácia družstva	5
Hospodárenie družstva za rok 2019	5
Prehľad nákladov	5
Prehľad výnosov	6
Výsledok hospodárenia	6
Rozdelenie hospodárskeho výsledku	6
Údaje o dlhodobom majetku	6
Údaje o finančnom majetku	6
Tvorba a použitie rezerv	7
Bankové úvery	7
Štruktúra pohľadávok	7
Analýza stavu vývoja spoločnosti	8
Členská základňa	9
Poistenie majetku	9
Fondy a vlastné imanie	10
Predpokladaný vývoj	10
Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2019	12
Účtovná závierka k 31.12.2019	15

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2019

Identifikačné údaje spoločnosti:

Názov spoločnosti	Stavebné bytové družstvo Zvolen (ďalej len SBD Zvolen)
Sídlo	Nogradyho 1455/24 , 961 50 Zvolen
IČO	00 222 054
DIČ	2021152397
Právna forma	Družstvo
Registrácia	Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Dr., vložka 127/6
Deň zápisu	19.10.1963

Predmet činnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- prideľovanie družstevných bytov členom družstva,
- obstarávanie služieb spojených s bývaním v družstevných bytoch,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt,
- výroba tepla,
- rozvod tepla,
- reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky,
- prenájom hnutelých vecí.

Orgány spoločnosti

Najvyšším orgánom družstva je Zhromaždenie delegátov SBD Zvolen (ďalej ZD SBD Zvolen), ktoré minimálne 1 x ročne zasadá a prerokúva najdôležitejšie otázky činnosti SBD Zvolen, schvaľuje účtovnú závierku, rozhoduje o rozdelení hospodárskeho výsledku a v zmysle Stanov SBD Zvolen vykonáva ďalšie činnosti.

Štatutárny orgán - Predstavenstvo

	bytom		
Ing. Mária Hornoveská	M. R. Štefánika 2600/5,	960 01 Zvolen	predseda predstavenstva
Ing. Drahomíra Košíková	M. Bella 2393/3,	960 01 Zvolen	1. podpredseda predstavenstva
Ing. Andrej Balla	Bystrický rad 1973/9	960 01 Zvolen	2. podpredseda predstavenstva
Dušan Longauer	Dolinky 1336/7	962 12 Detva	člen predstavenstva
PaedDr. Lenka Rovňanová, PhD	Šmidkeho 1380/59	960 01 Zvolen	člen predstavenstva
Miroslava Kocmanová	Školská 829/7,	963 01 Krupina	člen predstavenstva
Ing. Jarmila Reháriková	Nogradyho 576/22	960 01 Zvolen	člen predstavenstva
Vladimír Fabok	Centrum 2395/35	960 01 Zvolen	člen predstavenstva
Mgr. Miroslav Michalčák	Nogradyho 716/39	960 01 Zvolen	člen predstavenstva

Kontrolná komisia

	Bytom		
Eva Dúbravská	Okružná 2403/17	960 01 Zvolen	predseda kontrolnej komisie
Ing. Miroslav Galád	Nogradyho 1376/7	960 01 Zvolen	člen kontrolnej komisie
Ing. Igor Šufliarsky	Nogradyho 561/2	960 01 Zvolen	člen kontrolnej komisie
Milan Bogáň	Pražská 1451/15	960 01 Zvolen	člen kontrolnej komisie
Ing. Jozef Bubelíny	J. Kozačka 33	960 01 Zvolen	člen kontrolnej komisie

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2019

Konanie menom spoločnosti

V zmysle výpisu z obchodného registra: „Za predstavenstvo koná navonok predseda alebo 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“. Na základe platných Stanov SBD Zvolen čl. 71 ods.1 predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda.

História spoločnosti

Družstvo bolo založené na ustanovujúcej členskej schôdzi dňa 19.10.1963 a bolo zapísané do obchodného registra pod názvom Okresné stavebné bytové družstvo Zvolen. V prvopočiatoch spoločnosti boli hlavným predmetom činnosti realizácia a zabezpečovanie výstavby bytov v bytových domoch, ako aj objektov s miestnosťami neslúžiacimi na bývanie a výkon prípadne zabezpečovanie údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie bytových a nebytových objektov podľa jednotlivých remeselných činností.

Zápisom do obchodného registra 19.5.1993 došlo k zmene názvu spoločnosti na Stavebné bytové družstvo Zvolen. V priebehu predchádzajúcich období SBD Zvolen postupne redukovalo predmet svojich činností do dnešného rozsahu uvedenom na strane 3. v časti Predmet činnosti podľa výpisu z Obchodného registra.

Zapisované základné imanie

Výška zapisovaného základného imania sa každoročne mení a schvaľuje na zhromaždení delegátov – najvyššom orgáne SBD Zvolen. Jeho výška závisí od výšky základného členského vkladu a aktuálneho stavu členov družstva, ktorí tento základný členský vklad zložili alebo požiadali o vrátenie. Výška základného členského vkladu bola dňa 5.8.2009 v súvislosti s prechodom na menu euro zmenená a v súčasnosti je 16,60 €. V súvislosti so zmenou počtu členov z dôvodu prevodu bytov do osobného vlastníctva bez následnej úhrady základného členského vkladu, ale aj záujmom niektorých vlastníkov bytov o členstvo v SBD Zvolen, došlo k zmene základného imania, ktoré bolo k 31.12.2019 vo výške 163 695,22 €. Tento údaj zodpovedal výške zapísaného základného imania SBD Zvolen v Obchodnom registri Banská Bystrica. Na základe rozhodnutia ZD SBD Zvolen, ktoré sa uskutoční v roku 2020 bude uskutočnená zmena obchodného imania v obchodnom registri, a to zvýšením o 215,80 € na sumu 193 911,02 €.

Priemerný počet zamestnancov

Ku koncu účtovného obdobia roka 2019 zamestnávalo SBD Zvolen 31 zamestnancov v pracovnom pomere na základe pracovnej zmluvy, z toho 29 na plný pracovný úväzok a 2 zamestnankyne na skrátený pracovný úväzok.

Názov položky	2019	2018	2017
Počet zamestnancov ku koncu účtovného obdobia	31	31	31
z toho vedúcich zamestnancov	5	5	5

Vzhľadom na nízky počet zamestnancov a rozptýl miesta bydliska zamestnancov do troch okresov: Zvolen, Detva a Krupina, nemá SBD Zvolen významný vplyv na zamestnanosť v regióne.

Činnosť družstva

K 31.12.2019 spravovalo SBD Zvolen 8 675 bytov v 201 bytových domoch v lokalitách Zvolen, Detva, Krupina, Sliač, Kováčová, Vígľaš, Lieskovec, Zvolenská Slatina, Dudince, Pliešovce, Hontianske Nemce a Dobrá Niva. Vo vlastníctve SBD Zvolen zostalo 312 bytov.

SBD Zvolen nemá žiadnu organizačnú zložku na území Slovenskej republiky ani v zahraničí.

Podľa predmetu činnosti uvedeného na strane 3. vyplýva, že SBD Zvolen nevyvíja a ani neplánuje žiadne aktivity v oblasti vedy a výskumu.

Činnosť SBD Zvolen vzhľadom na predmet podnikania nemá vplyv na životné prostredie.

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2019

SBD Zvolen neobchoduje ani nevydáva vlastné akcie, dočasné listy, dlhopisy a obchodné podiely. Nie je materskou ani dcérskou spoločnosťou a nemá žiadne organizačné, personálne alebo iné prepojenie na akékoľvek obchodné spoločnosti.

Finančná situácia družstva

SBD Zvolen na realizáciu činností súvisiacich so zabezpečením služieb spojených s užívaním bytov nájomcami a vlastníckmi bytov zabezpečovalo finančné prostriedky na úhradu faktúr za tieto služby prostredníctvom zálohových platieb užívateľov bytov a nájomcov nebytových priestorov.

Finančným zdrojom družstva bol poplatok za správu bytov, nájomné za nebytové priestory, zmluvné pokuty a poplatky z omeškania užívateľov bytov, ďalej úroky z bežných a termínovaných vkladov z finančných prostriedkov SBD Zvolen a iné zdroje.

SBD Zvolen a vlastníci bytov a nebytových priestorov v roku 2019 využívali služby ôsmich bankových inštitúcií, pričom prostriedky vlastníkov bytov boli vedené na samostatných účtoch bytových domov, teda osobitne od finančných prostriedkov družstva.

Vlastné finančné prostriedky SBD Zvolen zhodnocuje prostredníctvom viazaných finančných vkladov v komerčných bankách.

Hospodárenie družstva za rok 2019

SBD Zvolen účtuje v systéme podvojného účtovníctva. Riadnu individuálnu účtovnú závierku za rok 2019 v rozsahu Účtovná závierka k 31.12.2019 MF SR č. 18009/2014 a Poznámky Úč PODV 03-01 overila audítorská spoločnosť INTERAUDIT Zvolen, spol. s r.o., J. Kozačka 5, 962 01 Zvolen, licencia SKAU č. 25. Názor nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky a Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov za rok 2018 znie:

„Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Stavebné bytové družstvo Zvolen, („Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, 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 31.12.2019 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“)“.

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré je vyhotovená výročná správa, nenastali žiadne podstatné udalosti osobitného významu, ktoré by mali vplyv na výsledok hospodárenia roka 2019.

Prehľad nákladov SBD Zvolen za rok 2019 spolu za všetky strediská

Účet	Názov	Náklad v €
501	Spotreba materiálu	17 770,38
502	Spotreba energie	8 942,26
511	Opravy a udržiavanie	12 507,51
512	Cestovné	1 059,57
513	Náklady na reprezentáciu	2 610,48
518	Služby	76 872,91
521	Mzdové náklady	514 488,09
523	Odmeny členom orgánov	13 558,83
524	Zákonné sociálne zabezpečenie	178 053,18
525	Ostatné sociálne zabezpečenie	3 000,00
527	Zákonné sociálne náklady	22 590,28
531	Cestná daň	449,59
532	Daň z nehnuteľnosti	6 976,06
538	Ostatné dane a poplatky	1 171,90
541	Zostatková cena DHM	406 455,82
545	Ostatné pokuty a penále	35,80
546	Odpis nevymožiteľnej pohľadávky	1 043,15
547	Tvorba opravných položiek k pohľad.	4 065,33
548	Ostatné náklady na hosp. činnosť	144 204,63
551	Odpisy	30 839,76
562	Úroky /anuita	2 224,27

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2019

568	Finančné náklady	1 962,48
591	Daň splatná	9 570,25
592	Daň odložená	150,46
	Náklady spolu	1 460 602,99

Prehľad výnosov SBD Zvolen za rok 2018 spolu za všetky strediská

Účet	Názov	Výnos v €
602	Tržby za vlastné výkony	1 031 158,43
641	Tržby z predaja dlhodobého majetku	406 601,95
645	Pokuty a penále	29 379,58
648	Ostatné výnosy	3 066,13
662	Pripísané úroky	2 514,91
	Výnosy spolu	1 472 721,00

Výsledok hospodárenia SBD Zvolen za rok 2019

Výsledok hospodárenia SBD Zvolen pred zdanením bol vo výške 21 838,72 €, ktorý sa znížil o daň z príjmov právnických osôb 9 570,25 € a odložená daň činí 150,46 €. Výsledok hospodárenia po zohľadnení daňových povinností predstavuje zisk 12 118,01 €.

Celkové náklady v roku 2019 za všetky strediská v €	1 460 602,99
Celkové výnosy v roku 2019 za všetky strediská v €	1 472 721,00
Výsledok hospodárenia pred zdanením – zisk v €	21 838,72
daň z príjmu splatná v €	9 570,25
odložená v €	150,46
Výsledok hospodárenia po zdanení – zisk v €	12 118,01

Rozdelenie hospodárskeho výsledku SBD Zvolen za rok 2019

O rozdelení hospodárskeho výsledku rozhodne Zhromaždenie delegátov Stavebného bytového družstva Zvolen (ďalej ZD SBD Zvolen) ako najvyšší orgán družstva na svojom riadnom zasadnutí v roku 2020 na základe návrhu Predstavenstva SBD Zvolen prijatého dňa 27.5.2020.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku Predstavenstva SBD Zvolen :

- Sumu 3 400,00 Eur - rozdeliť pomerným spôsobom prítomným delegátom, ktorí sa zúčastnia ZD SBD Zvolen v roku 2020. Prídel zo zisku bude uhradený na bankový účet delegáta v prípade, že nemá nedoplatok na úhradách za plnenia a služby spojené s užívaním bytu, inak bude pripísaný delegátovi na účet úhrad za plnenia a služby spojené s užívaním bytu – účet nájomného.
Minimálna výška odmeny delegátovi ZD SBD Zvolen predstavuje sumu 20,00 € brutto pri počte všetkých 170 prítomných delegátov na ZD SBD Zvolen.
- Sumu 2 700,00 € – odmena členom Predstavenstva SBD Zvolen.
- Sumu 1 000,00 € – odmena členom Kontrolnej komisie SBD Zvolen.
- Sumu 5 018,01 € zamestnancom SBD Zvolen.

Údaje o dlhodobom majetku – brutto

	1.1.2019	úbytok	prírastok	31.12.2019
DHIM - softvér	51 118			51 118
DHM - pozemky	11 106			11 106
stavby	5 043 710	427 221	2 206	4 618 695
hnuteľné veci	135 830	2 704		133 126

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2019

Údaje o finančnom majetku

	v €	
Druh finančného majetku	1.1.2019	31.12.2019
Pokladnica, ceniny	4 238	3 589
Bežné bankové účty	9 854 249	11 176 220
Termínované bankové účty	800 000	800 000
Peniaze na ceste	0	0

Tvorba a použitie rezerv v roku 2019

	v €				
Druh rezervy	1.1.2019	tvorba	použitie	zrušenie	31.12.2019
na dovolenky	6 337	6 287	6 337		6 287
na soc. poistenie	2 231	2 213	2 231		2 213
na audit	1 350	1 350	1 350		1 350
na prémie	541		541		
na služby	3 775	2 193	2 355		3 613
na odmeny SZVB	37			37	
na súdne spory	100				100
Spolu	14 371	12 043	12 814	37	13 563

Bankové úvery

V roku 2019 zabezpečilo SBD Zvolen nové úvery pre 21 bytových domov v celkovom objeme 2 690 788 € použité na kompletnú alebo čiastočnú rekonštrukciu bytového fondu. Z tohto objemu bolo 9 úverov poskytnutých z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a ďalších 12 úverov bolo zabezpečených v komerčných bankách. V priebehu účtovného obdobia bolo úplne splatených 10 existujúcich úverov.

K 31.12.2019 evidovalo SBD Zvolen zostatky 169 úverov vlastníkov bytov na opravy bytových domov v komerčných bankách alebo z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 7 129 686 € pre 112 bytových domov a zostatky investičných úverov použitých pri výstavbe bytových domov, ktoré spravuje Slovenská záručná a rozvojová banka vo výške 184 453 € pre 29 bytových domov.

Na vlastnú činnosť SBD Zvolen úver v roku 2019 nečerpalo.

Z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv na krytie investičných akcií v bytových domoch, SBD Zvolen zabezpečilo v roku 2019 pre vlastníkov a nájomcov bytov úhradu preinvestovaných nákladov formou splátkových kalendárov od dodávateľov v štyroch bytových domoch. V týchto bytových domoch bol upravený zmluvný vzťah Dodatkom k Zmluve o výkone správy na dobu určitú do doby uhradenia celej investície. V ďalších dvoch bytových domoch prebieha postupné splácanie preinvestovaných prostriedkov z predchádzajúcich rokov formou splátkových kalendárov.

Štruktúra pohľadávok

	v €		
Druh	K 31.12.2019	K 31.12.2018	k 31.12.2017
Dlhodobé	6 014 266	5 922 097	5 563 163
Voči členom	6 013 727	5 921 408	5 561 503
Odložená daňová pohľ.	539	689	1 660
Krátkodobé	8 430 649	8 443 542	8 498 114
Z obchodného styku	7 259 807	7 076 475	7 192 687
Voči členom	1 169 738	1 360 552	1 304 339
Daňové pohľadávky	0	5 427	
Iné	1 104	1 088	1 088

Najväčšiu položku pohľadávok predstavujú pohľadávky z dôvodu neplatenia úhrad za užívanie bytu a plnenia poskytované s užívaním bytov. V tejto súvislosti SBD Zvolen v roku 2019 upomínalo dlžníkov formou listových zásielok resp. sms správ, zaslalo 82 pokusov o zmier (predžalobných upomienok – pokusov o zmier). Na súd bolo podaných 11 návrhov na zaplatenie istiny a 1 návrh na vypratanie nebytového priestoru. Na exekútorský úrad

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2019

bolo podaných 5 návrhov na vykonanie exekúcie. V roku 2019 bolo ukončených 45 návrhov na začatie konania podaných v obdobiach 2008 - 2019. V 15 prípadoch boli uzatvorené dohody o uznaní dlhu a splátkovom kalendári. Do konkurzu SBD Zvolen ako veriteľ podalo jednu prihlášku.

Analýza stavu vývoja spoločnosti

Analýzu vývoja SBD Zvolen každoročne vyhodnocuje porovnaním hospodárskych výsledkov s porovnateľnými údajmi predchádzajúceho účtovného obdobia a porovnaním plánovaných predpokladaných nákladov a výnosov.

Účet	Názov	Náklady v € za rok		Index v %
		2019	2018	
501	Spotreba materiálu	17 770,38	23 121,62	0,77
502	Spotreba energie	8 942,26	10 190,56	0,88
511	Opravy a udržiavanie	12 507,51	43 525,29	0,29
512	Cestovné	1 059,57	1 262,97	0,84
513	Náklady na reprezentáciu	2 610,48	2 522,73	1,03
518	Služby	76 872,91	73 321,90	1,05
521	Mzdové náklady	514 488,09	478 804,90	1,07
523	Odmeny členom orgánov	13 558,83	12 879,00	1,05
524	Zákonné sociálne zabezpečenie	178 053,18	170 278,09	1,05
525	Ostatné sociálne zabezpečenie	3 000,00	3 016,00	0,99
527	Zákonné sociálne náklady	22 590,28	25 935,02	0,87
531	Cestná daň	449,59	435,65	1,03
532	Daň z nehnuteľnosti	6 976,06	7 967,53	0,88
538	Ostatné dane a poplatky	1 171,90	362,51	3,23
541	Zostatková cena HM	406 455,82	411 368,29	0,99
545	Ostatné pokuty, penále a úrok z omeš.	35,80	300,00	0,12
546	Odpis nevymožiteľnej pohľadávky	1 043,15	690,99	1,51
547	Tvorba opravných položiek k pohľad.	4 065,33	1 845,44	2,20
548	Ostatné náklady na hosp. činnosť	144 204,63	126 072,86	1,14
551	Odpisy	30 839,76	28 476,00	1,08
562	Úroky /anuita	2 224,27	2 740,65	0,81
568	Finančné náklady	1 962,48	1 491,99	1,32
591	Daň splatná	9 570,25	5 406,31	1,77
592	Daň odložená	150,46	970,89	0,15
	Náklady spolu	1 460 602,99	1 432 987,19	

Porovnaním nákladov za roky 2018 a 2019 je možné konštatovať, že u väčšiny nákladov došlo v roku 2019 iba k minimálnej odchýlke.

Výrazný pokles nákladov oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu je na účte 511 – Opravy a udržiavanie, a to z toho dôvodu, že v roku 2018 boli realizované opravy v nebytových priestoroch.

Zvýšenie nákladov na účte 538 Ostatné dane a poplatky je dôsledkom vyšších súdnych poplatkov z titulu žalôb na vymáhanie nedoplatkov za nebytové priestory.

Z hľadiska opatrnosti je účtovná jednotka povinná tvoriť opravné položky k rizikovým pohľadávkam na účte 547- Tvorba opravných položiek. Z tohto dôvodu bola vytvorená opravná položka k pohľadávke vzniknutej neuhradením faktúr za užívanie nebytových priestorov a je malý predpoklad uhradenia tejto pohľadávky, nakoľko dlžník bol vypratý.

Výška splatnej dane z príjmu na účte 591 – závisí nielen od výšky hospodárskeho výsledku, ale aj od iných okolností, ako napríklad daňovo neuznané náklady – tvorba opravných položiek k pohľadávkam – vyššie uvedené.

Účet	Názov	Výnosy v € za rok		Index v %
		2019	2018	
602	Tržby za vlastné výkony	1 031 158,43	984 530,08	1,05
641	Tržby z predaja dlhodobého majetku	406 601,95	411 403,32	0,99
645	Pokuty a penále	29 379,58	34 150,71	0,86
648	Ostatné výnosy	3 066,13	12 017,32	0,26
662	Pripísané úroky	2 514,91	2 641,22	0,95
	Výnosy spolu	1 472 721,00	1 444 742,65	

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2019

Mierny nárast celkových príjmov je na účte 602, a to v dôsledku nárastu spravovaných bytových domov v priebehu roka 2019.

Pokles tržieb na účte 645 pokuty a penále vznikol z dôvodu zlepšenia platobnej disciplíny vlastníkov a nájomcov bytov, a tým znížením pohľadávok za služby spojené s užívaním bytov.

Prehodnotenie metodiky účtovania súdnych poplatkov v predchádzajúcom účtovnom období a tým aj súdom priznaných náhrad za súdne poplatky malo najväčší vplyv na pokles tržieb na účte 648.

Neustále sa znižujúce úrokové sadzby v bankovom sektore mali za následok pokles príjmov za úročené vklady na účte 662 – Pripísané úroky.

Výsledok hospodárenia	V € za rok		Index v %
	2019	2018	
Náklady za všetky strediská pred zdanením	1 460 602,99	1 432 987,19	1,02
Výnosy za všetky strediská	1 472 721,00	1 444 742,65	1,02
Výsledok hospodárenia pred zdanením - zisk	21 838,72	18 132,66	1,20
Daň z príjmu splatná	-9 570,25	-5 406,31	1,77
Odložená daň	-150,46	-970,89	0,15
Výsledok hospodárenia po zdanení - zisk	12 118,01	11 755,46	1,03

Členská základňa

Každoročne dochádza k pohybu členov SBD Zvolen v rámci členskej základne, nakoľko neustále ešte dochádza k prevodom bytov do osobného vlastníctva a nie všetci noví vlastníci majú záujem ostať aj naďalej členmi družstva. K 31.12.2019 SBD Zvolen evidovalo vo svojej členskej základni 7 673 členov, z toho 312 bolo nájomcov, 7 118 vlastníkov, 130 nebývajúcich členov a 113 členov pod inou správou.

V priebehu roka 2019 požiadal o vrátenie základného členského vkladu 1, teraz už bývalý člen a pribudlo 14 nových členov.

Poistenie majetku

V roku 2019 bol majetok vo vlastníctve SBD Zvolen ako aj majetok vlastníkov a užívateľov bytov v správe SBD Zvolen poistený prostredníctvom poisťovnej zmluvy uzatvorenej v poisťovni Kooperatíva a. s. a to:

- poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou – združené živelné poistenie, ku ktorému v roku 2018 pribudlo poistenie škôd spôsobených voľne žijúcimi živočíchmi
- poistenie pre prípad odcudzenia vecí – krádež vlámaním, lúpež,
- poistenie pre prípad vandalizmu - zistený a nezistený páchateľ,
- poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia skla,
- poistenie zodpovednosti za škodu – všeobecná zodpovednosť,
- poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov SBD Zvolen,
- poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkou motorového vozidla – zákonné poistenie,
- havarijné poistenie motorových vozidiel.

V roku 2019 bol celkový počet poisťných udalostí 41, z toho bolo 23 poisťných udalostí vo Zvolene, 4 poisťné udalosti v Krupine, 6 poisťných udalostí v Detve, 7 poisťných udalostí v Sliači a 1 v Pliešovciach.

SBD Zvolen ako správca vlastného, ale aj cudzieho majetku, má prostredníctvom Allianz - Slovenská poisťovňa a. s. zabezpečené poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti, ktorým sú poistení členovia predstavenstva, členovia kontrolnej komisie, ako aj zamestnanci v manažérskej alebo riadiacej funkcii, a taktiež aj havarijné poistenie motorových vozidiel vo vlastníctve SBD Zvolen.

Poisťná suma majetku bola v roku 2019 v nasledovnej štruktúre:

		Poisťná suma	Výška poisťného
Hnuteľné veci	živelné poistenie	163 916,89 €	44,26 €
Nebytové a bytové priestory	živelné poistenie	402 528 187,00 €	47 961,11 €
Sklo	vandalizmus	28 000,00 €	228,74 €
Odcudzenie	krádež	105 500,00 €	1 201,07 €
Zodpovednosť za škodu		1 000 000,00 €	2 228,78 €

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2019

Fondy a vlastné imanie

	v €		
	2019	2018	2017
Základné imanie	163 695,22	163 612,22	164 010,62
Zmeny základného imania	215,88	83,00	-398,40
Základné imanie súčet	163 911,10	163 695,33	163 612,22
Kapitálové fondy	2 677 901,15	3 031 564,69	3 395 352,23
Nedeliteľný fond	828 056,59	828 056,59	828 056,59
Štatutárne fondy	113 423,65	113 423,65	113 423,65
Ostatné fondy	41 984,39	41 984,39	41 984,39
Hospodársky výsledok	12 118,01	11 755,46	14 301,99
Nerozdelený zisk	1 084,95	1 084,60	1 084,60
Vlastné imanie	3 838 479,84	4 191 564,71	4 557 815,67
Podiel zákl. imania (bez zmien ZI) na celkovej hodnote vlastného imania v %	4,27	3,90	3,60
Sociálny fond	5 519,77	6 027,61	7 441,60

V priebehu roka 2019 došlo k zmene základného imania z dôvodu zmeny počtu členov SBD Zvolen, čo spôsobilo aj zmenu počtu zložených základných členských vkladov.

Úbytok zdrojov na kapitálových fondoch vznikol tak, ako v predchádzajúcich rokoch z dôvodu prevodu bytov vo vlastníctve SBD Zvolen do osobného vlastníctva členov družstva. Tým súčasne prešli do osobného vlastníctva aj členské podiely, zložené členmi, ktoré tvoria náplň kapitálových fondov.

Predpokladaný vývoj

Hlavným predmetom činnosti účtovnej jednotky bude aj v budúcnosti správa a prenájom nehnuteľností, a to vlastných, aj prevzatých do správy, ako aj činnosti spojené s poskytovaním iných, než základných služieb spojených s bývaním a prenájmom.

Hlavné riziká a neistoty, ktorým SBD Zvolen v súčasnosti čelí, vyplývajú z poklesu tržieb vplyvom pandémie COVID-19. V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus COVID-19 rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. V čase vypracovania tejto výročnej správy je známy pokles tržieb za správcom poskytované služby v nebytových priestoroch, nakoľko vedenie spoločnosti poskytlo nájomcom nebytových priestorov, ktorí museli z dôvodu nariadenia vlády dočasne uzatvoriť svoje prevádzky, 20 % zľavu z prenájmu za obdobie druhého štvrtroka 2020. Poskytnutá zľava je vo výške približne 5.000,- €, 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.

V dôsledku vyššie uvedenej situácie môže však dôjsť k nárastu pohľadávok, aj poklesu príjmov za prenájom 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.

Ohrozením je do určitej miery aj neustále sa rozširujúce konkurenčné prostredie, najmä drobných správcov, ktorí ponúkajú nižšie poplatky za výkon správy, nakoľko nie sú platcami dane z pridanej hodnoty.

Aby SBD Zvolen dokázalo zabezpečiť aj v budúcnosti stabilné postavenie na trhu, vynakladá maximálne úsilie na dosiahnutie spokojnosti vlastníkov a užívateľov bytov a nebytových priestorov v správe, neustále rozširuje rozsah poskytovaných služieb a formu poskytovaných informácií. V tomto trende zlepšovania služieb poskytovaných svojim klientom plánuje SBD Zvolen pokračovať.

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2019

Vízia spoločnosti

1. zvýšenie počtu spravovaných bytov
2. prenájom nebytových zariadení vo vlastníctve SBD Zvolen
3. poskytovanie reklamných plôch na prenájom
4. zachovanie tržieb z predaja služieb

Vo Zvolene dňa 05.06.2020



Ing. Hornoveská Mária
Predsedníčka predstavenstva SBD Zvolen
Štatutárny zástupca



Mgr. Michalčák Miroslav
Člen predstavenstva SBD Zvolen
štatutárny zástupca

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
z auditu účtovnej závierky

a

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov
za rok 2019

Stavebné bytové družstvo Zvolen
Nogradyho 1455/24, 961 50 Zvolen

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
štatutárnemu orgánu a členom družstva
Stavebné bytové družstvo Zvolen

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Stavebné bytové družstvo Zvolen („Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, 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 2019 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 Z. z. 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 zachováame 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 audítorské 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 audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť 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 audítorských 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 2019 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.

14. apríla 2020

INTERAUDIT Zvolen, spol. s r.o.
J. Kozačeka 5, 960 01 Zvolen
Licencia SKAU č. 25

Ing. Lenka Naňová
štatutárny audítor
Licencia SKAU č. 376



Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2019

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 2021152397 IČO 00222054 SK NACE 68.32.0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 01 2019 do 12 2019 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 01 2018 do 12 2018
---	---	---	--

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

Stavebné bytové družstvo Zvolen

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

NOGRÁDYHO

Číslo

1455 / 24

PSČ

Obec

96150 ZVOLEN

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Telefónne číslo

0453213343

Faxové číslo

0453213335

E-mailová adresa

SBDZV@SBDZV.SK

Zostavená dňa:

30.03.2020

Schválená dňa:

. . 20

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		3 1 2 9 5 8 4 0	2 9 5 9 1 4 0 0	
				1 7 0 4 4 4 0	2 8 5 9 9 4 7 7	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		4 8 4 5 7 5 7	3 1 6 3 6 0 6	
				1 6 8 2 1 5 1	3 5 7 2 7 1 2	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03		5 1 1 1 8	1 5 0 0	
				4 9 6 1 8	2 0 8 0	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05		5 1 1 1 8	1 5 0 0	
				4 9 6 1 8	2 0 8 0	
3.	Oceniteľné 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		4 7 9 4 6 3 9	3 1 6 2 1 0 6	
				1 6 3 2 5 3 3	3 5 7 0 6 3 2	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12		1 1 1 0 6	1 1 1 0 6	
					1 1 1 0 6	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13		4 6 1 8 6 9 5	3 1 0 0 9 2 8	
				1 5 1 7 7 6 7	3 5 2 9 0 1 5	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14		1 3 3 1 2 6	1 8 3 6 0	
				1 1 4 7 6 6	2 6 8 9 1	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné 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	3 1 7 1 2	3 1 7 1 2	3 6 2 0
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			
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	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 preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 6 4 4 7 2 5 3	2 6 4 2 4 9 6 4	
			2 2 2 8 9		2 5 0 2 4 3 5 1
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 4 0	2 4 0	
					2 2 5
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	2 4 0	2 4 0	
					2 2 5
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 preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	6 0 1 4 2 6 6	6 0 1 4 2 6 6	
					5 9 2 2 0 9 7
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



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

Dič 2 0 2 1 1 5 2 3 9 7

Ičo 0 0 2 2 2 0 5 4



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
	Korekcia - časť 2				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	7 2 8 2 0 9 6	7 2 5 9 8 0 7	
			2 2 2 8 9		7 0 7 6 4 7 5
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	1 1 6 9 7 3 8	1 1 6 9 7 3 8	
					1 3 6 0 5 5 2
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
					5 4 2 7
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 1 0 4	1 1 0 4	
					1 0 8 8
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 podielu (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



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

Ozna- čenie 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	2 9 5 9 1 4 0 0	2 8 5 9 9 4 7 7
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 8 3 8 4 8 0	4 1 9 1 5 6 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 6 3 9 1 1	1 6 3 6 9 5
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 6 3 6 9 5	1 6 3 6 1 2
2.	Zmena základného imania +/- 419	83	2 1 6	8 3
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	2 6 7 7 9 0 1	3 0 3 1 5 6 5
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	8 2 8 0 5 7	8 2 8 0 5 6
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	8 2 8 0 5 7	8 2 8 0 5 6
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



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



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	9 1 1 3 9 5	8 3 0 5 8 5
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 5 1 5	2 6 4 1
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	2 5 1 5	2 6 4 1
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2 5 1 5	2 6 4 1
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
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	4 1 8 7	4 2 3 3
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	2 2 2 4	2 7 4 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 2 2 4	2 7 4 1
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	1 9 6 3	1 4 9 2



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	- 1 6 7 2	- 1 5 9 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	2 1 8 3 9	1 8 1 3 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	9 7 2 1	6 3 7 7
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	9 5 7 0	5 4 0 6
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	1 5 1	9 7 1
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 2 1 1 8	1 1 7 5 5

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 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 závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov SBD Zvolen ako najvyšším orgánom družstva dňa 20.5.2019
3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná jednotka zostavuje účtovnú závierku ako riadnu účtovnú závierku 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 závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka
 - b. obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku 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 závierok 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 závierku 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
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	30,92	31,41
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	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 a	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
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	14 371	12 043	12 814	37	13 563
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	6 337	6 287	6 337		6 287
Rezerva na poistné 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
Softvér	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

- 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.
- 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

- K dlhodobému nehmotnému majetku, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill sa uvádza dôvod jeho vzniku
 - účtovná jednotka o goodwile neúčtuje
- Informácie o významných položkách derivátov – pre túto oblasť nemá spoločnosť obsahovú náplň
- 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
Krátkodobé záväzky spolu	11 245 010	10 315 817
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
Dlhodobé záväzky spolu	12 330 308	6 620 497

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
Čistý obrat celkom	1 031 158	984 530

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	1 031 158	984 530

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) zvažili 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 živelných pohromách - 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.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

k výročnej správe v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z. 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“)

štatutárnemu orgánu a členom družstva
Stavebné bytové družstvo Zvolen

I. Overili sme účtovnú závierku Stavebného bytového družstva Zvolen („Družstvo“) k 31. decembru 2019, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy, ku ktorej sme dňa 14.4.2020 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Stavebné bytové družstvo Zvolen („Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, 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 2019 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 Z. z. 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 zachováame 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 audítorské 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 audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť 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 audítorských 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.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe - dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš 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.

Posúdili sme, či výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2019 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

9. júna 2020

INTERAUDIT Zvolen, spol. s r.o.
J. Kozačka 5, 960 01 Zvolen
Licencia SKAU č. 25

Ing. Lenka Naňová
štatutárny audítor
Licencia SKAU č. 376



