

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY K 31. DECEMBRU 2020
A
SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKAM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV**

Stavebné bytové družstvo Zvolen

apríl 2021

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

štatutárnemu orgánu a členom družstva Stavebné bytové družstvo Zvolen

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnila som audit účtovnej závierky **Stavebné bytové družstvo Zvolen** („Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2020, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa môjho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2020 a výsledku jeho 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 som vykonala podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Moja zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva som nezávislá 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 môj audit účtovnej závierky a splnila som aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Iná skutočnosť

K účtovnej závierke Družstva za predchádzajúci rok vydal správu nezávislého audítora iný audítor, ktorý vo svojej správe zo dňa 14. apríla 2020 vyjadril nepodmienený 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 jeho činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Mojou 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 uplatňujem odborný úsudok a zachovávam profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujem a posudzujem riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujem a uskutočňujem audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavam audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre môj 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.

- Oboznamujem sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby som mohla navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotím vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robím 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 dospejem k záveru, že významná neistota existuje, som povinná upozorniť v mojej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať môj názor. Moje závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania mojej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotím 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. Môj vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

Výročnú správu som ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemala k dispozícii.

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

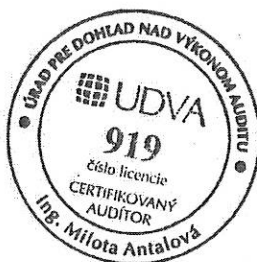
- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2020 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvediem, či som zistila významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe mojich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky.

12. apríla 2021

Ing. Milota Antalová
Štatutárny audítor
Licencia SKAU č. 919

Pri Kaplnke 366/4
Trnavá Hora



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

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 Ď É F G H Í J K L M N O P Q R Š Ť Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 1 1 5 2 3 9 7	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 0 1 2 0 2 0
IČO 0 0 2 2 2 0 5 4	mimoriadna	velká	do 1 2 2 0 2 0
SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 9 do 1 2 2 0 1 9

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

S t a v e b n é b y t o v é d r u ž s t v o Z v o l e n

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

NOGRÁDYHO

Číslo

1 4 5 5 / 2 4

PSČ

Obec

9 6 1 5 0 Z V O L E N

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Telefónne číslo

0 4 5 3 2 1 3 3 4 3

Faxové číslo

0 4 5 3 2 1 3 3 3 5

E-mailová adresa

S B D Z V @ S B D Z V . S K

Zostavená dňa:

2 5 . 0 3 . 2 0 2 1

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	3 3 6 0 5 5 1 6	3 1 8 9 7 9 1 4	
			1 7 0 7 6 0 2		2 9 5 9 1 4 0 0
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 5 0 1 4 9 2	2 8 1 8 3 6 1	
			1 6 8 3 1 3 1		3 1 6 3 6 0 6
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	5 1 1 1 8	9 1 9	
			5 0 1 9 9		1 5 0 0
A.I.1.	Aktívované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	5 1 1 1 8	9 1 9	
			5 0 1 9 9		1 5 0 0
3.	Oceniťné 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 4 5 0 3 7 4	2 8 1 7 4 4 2	
			1 6 3 2 9 3 2		3 1 6 2 1 0 6
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 2 4 3 8 3 0	2 7 0 6 3 0 8	
			1 5 3 7 5 2 2		3 1 0 0 9 2 8
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 3 0 2 5 0	3 4 8 4 0	
			9 5 4 1 0		1 8 3 6 0



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	6 5 1 8 8	6 5 1 8 8	3 1 7 1 2
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	Netto
			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 9 1 0 2 3 1 1	2 9 0 7 7 8 4 0	
			2 4 4 7 1		2 6 4 2 4 9 6 4
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 4 7	2 4 7	
					2 4 0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	2 4 7	2 4 7	
					2 4 0
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	7 6 8 8 1 1 5	7 6 8 8 1 1 5	
					6 0 1 4 2 6 6
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



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



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



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

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



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



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



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



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



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

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

2. Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená 04.11.2020 písomným hlasovaním delegátov Zhromaždenia delegátov SBD Zvolen ako najvyšším orgánom družstva v zmysle zákona 62/2020 Z.z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej choroby COVID-19a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná jednotka zostavuje účtovnú závierku ako riadnu účtovnú závierku ku koncu účtovného obdobia k 31.12.2020.

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	30,73	30,92
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	30	31

Článok II. Informácie o orgánoch spoločnosti

Orgány SBD Zvolen sú Zhromaždenie delegátov, predstavenstvo SBD Zvolen, kontrolná komisia a predseda. Najvyšším orgánom v zmysle platných Stanov SBD Zvolen je Zhromaždenie delegátov. Ďalším orgánom SBD Zvolen 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 SBD Zvolen predseda (prípadne podpredseda) a ďalší člen predstavenstva. Kontrolná komisia, ako ďalší orgán družstva má 5 členov a kompetencie určené v Stanovách SBD Zvolen.

V priebehu roka 2020 došlo k zmene v orgánoch SBD Zvolen v osobe člena predstavenstva a na pozícii podpredsedu predstavenstva.

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

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu bývalých členov orgánov		
	štatutárnych	dozorných	iných	štatutárnych	dozorných	iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Peňažné príjmy	9 180	4 389	157 713	-	-	-
	9 170	4 389	91 458	-	-	-
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 2020 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. Spoločnosť tvorí opravné položky na sporné pohľadávky v riešení právneho oddelenia až do výšky 100% v prípade, že vymoženie pohľadávky je ohrozené, a to bez ohľadu na lehotu splatnosti,
- c) záväzky eviduje spoločnosť v účtovnej hodnote,
- d) v roku 2020 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:	13 563	16 385	11 063		18 885
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	6 287	6 709	6 287		6 709
Rezerva na poisťné k nevyčer. dov.	2 213	2 061	2 213		2 061
Rezerva na služby, audit,	1 350	1 350	1 350		1 350
Rezerva na prémie		430			430
Rezerva na služby	3 613	1 500	1 213		3 900
Rezerva na odmeny zástupcov vlastníkov		561			561
Rezerva súdne spory	100	1 600			1 700
Rezerva na odchodné		2 174			2 174

- 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 určené na bývanie		Neodpisuje	
Stavby – administratívne	6	40	2,5
Softwér	1	4	25
Oceniteľné práva		neúčtuje	
Samostatné hnutelné veci			
Automobily	1	4	25
Kancelárska technika	1	4	25
Meracie prístroje, stroje	1	4	25
Kazetový strop	2	8	12,50
Kancelársky nábytok	2	8	12,50
Klimatizácia	4	12	8,33
Rozvody, dymovody	4	12	8,33
Kotly, zásobníky	4	12	8,33

Účtovná jednotka účtuje do nákladov:

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

- i) spoločnosť eviduje drobný hmotný majetok s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok, ktorý nie je odpisovaný,
- j) dotácie poskytnuté na obstaranie majetku a ich ocenenia: neboli poskytnuté.

5. SBD Zvolen v roku 2020 neúčtovalo o významných chybách minulého obdobia, ktoré by mohli mať výrazný vplyv na nerozdelný zisk minulých rokov alebo neuhradenú stratu minulých rokov.

6. Účtovná jednotka ako správca bytov, účtuje vo svojom účtovníctve o bankových účtoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch zriadených správcom za jednotlivé bytové domy. Na účtoch zúčtovacích vzťahov a dlhodobých záväzkov účtuje oblasť plnenia skutočností vyplývajúcich zo správy bytov. Eviduje majetok a záväzky za každý bytový dom samostatne prostredníctvom analytickej evidencie.

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

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

Účtovná jednotka eviduje v účtovníctve samostatne dlhodobý hmotný majetok pozostávajúci z nehnuteľností vo vlastníctve SBD Zvolen slúžiace na podnikateľské účely vo výške 1 789 610 € a osobitne dlhodobý hmotný

majetok, ktorý zahŕňa byty určené na bývanie vo vlastníctve SBD Zvolen, zatiaľ neprevedené do osobného vlastníctva nájomcov bytov vo výške 2 454 220 € ku koncu účtovného obdobia 2020.

4. Informácie o finančnom majetku

Účtovná jednotka eviduje v účtovníctve finančný majetok oddelene od finančného majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Samostatne sú vedené bankové účty za každý bytový dom v správe SBD Zvolen, tak ako to ukladá zákon 182/1993Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vo výške 11 512 844 €. Zostatok finančných prostriedkov vedených na finančných účtoch SBD Zvolen k 31.12.2020 bol vo výške 921 429 €.

5. Informácie o pohľadávkach

Na účtoch ostatných pohľadávok z obchodného styku, pohľadávok voči členom, spoločníkom a združeniam sú evidované pohľadávky bytových domov vo výške 16 591 071 €, okrem pohľadávok evidovaných na účte 311 Odberatelia výške 52 233 € SBD Zvolen korigované o opravné položky k pohľadávkam vo výške 24 471 € a pohľadávky voči zamestnancom vo výške 16 €. Pohľadávky sú súvahovo rozdelené na dlhodobú a krátkodobú časť podľa ich štruktúry.

6. Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé záväzky spolu	11 452 706	11 245 010
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 370 893	3 222 144
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	10 789 303	9 108 164
Dlhodobé záväzky spolu	14 160 196	12 330 308

Ostatné dlhodobé záväzky vo výške 14 156 226 € sa týkajú bytových domov. Na ostatných dlhodobých záväzkoch je evidovaný fond prevádzky, údržby a opráv jednotlivých bytových domov vo výške 8 486 821 €, ako aj záväzky vyplývajúce z úverov poskytnutých Štátnym fondom rozvoja bývania so splatnosťou nad jeden rok vo výške 5 649 507 €.

Dlhodobé záväzky v objeme 19 898 € sú záväzkami SBD Zvolen a týkajú sa bytov, ktoré zatiaľ neboli prevedené do osobného vlastníctva nájomcov bytov. Do dlhodobých záväzkov sú zahrnuté aj záväzky zo sociálneho fondu vo výške 3 970 €, ktoré sú záväzkami SBD Zvolen. Do dlhodobých záväzkov patria aj dlhodobé bankové úvery vo výške 2 160 649 € so splatnosťou nad jeden rok, týkajúce sa bytových domov.

Okrem dlhodobých úverov účtovná jednotka eviduje aj bežné bankové úvery bytových domov s lehotou splatnosti do jedného roka vo výške 591 026 €, ktoré sú súčasťou krátkodobých záväzkov.

Účtovná jednotka spravuje 168 úverov, ktoré čerpali v bankách vlastníci bytov a nebytových priestorov v správe SBD Zvolen na rekonštrukcie alebo rozsiahle opravy bytových domov v sume 2 606 566 €. Zároveň spravuje 28 investičných úverov v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, ktorých prostriedky boli použité na družstevnú bytovú výstavbu v zostatku ku koncu účtovného obdobia 145 109 €.

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.

V ostatných záväzkoch z obchodného styku na účte 321 Záväzky voči dodávateľom vo výške 1 194 341 € sú evidované záväzky bytových domov v objeme 1 177 066 € a záväzky voči dodávateľom v objeme 17 335 € sú záväzky SBD Zvolen. Na účte 324 Prijaté preddavky sú evidované prijaté zálohy od vlastníkov a nájomcov bytov vo výške 9 456 368 €.

Do krátkodobých záväzkov je zahrnutá aj krátkodobá časť úverov poskytnutých Štátnym fondom rozvoja bývania pre bytové domy vo výške 715 846 €.

Ostatné krátkodobé záväzky vo výške 86 151 € sú záväzkami SBD Zvolen vyplývajúce zo záväzkov voči dodávateľom z nevyfakturovaných dodávok, záväzkov voči zamestnancom, zo sociálneho poistenia, daňových záväzkov a ostatných záväzkov.

Záväzky vyplývajúce z krátkodobých rezerv a časového rozlíšenia sú záväzkami SBD Zvolen. Časť pohľadávok a záväzkov bytových domov sa v zmysle zákona 182/1993Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vzájomne započítavajú ku dňu vykonania ročného zúčtovania nákladov spojených s užívaním bytov, ktoré je povinný správca vykonať najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

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

8. 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.

9. 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	1 137 143	1 031 158
Tržby za predaj HIM	261	146
Tržby za prevody bytov do osobného vlastníctva	383 199	406 456
Prijaté zmluvné pokuty a poplatky	27 294	29 380
Ostatné výnosy	7 850	3 066
Prijaté úroky	1 814	2 515
Čistý obrat celkom	1 137 143	1 031 158

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
573 001	543 710	228 533	230 348	305 067	232 773	30 542	24 327	1 137 143	1 031 158

V období rokov 2019 a 2020 došlo k podpisovaniu nových zmlúv o výkone správy s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona 182/1993Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, novelizovaného zákonom č. 283/2018 Z.z., kde došlo aj k zvýšeniu poplatku za výkon správy s účinnosťou od 1.7.2020. Toto malo za následok mierne zvýšenie tržieb z poplatkov za výkon správy bytov v správe SBD Zvolen.

Zároveň sa v nových zmluvách o výkone správy vlastníci dohodli na zvýšení odmien zástupcov vlastníkov bytov podľa rozhodnutia vlastníkov, čo spôsobilo nárast vyplatených odmien pre zástupcov vlastníkov bytov.

V súvislosti s mimoriadnou situáciou vyvolanou pandémiou na území Slovenskej republiky, Národná rada Slovenskej republiky vydala zákon č. 62/2020 Z.z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii, ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony (ďalej Zákon o mimoriadnych opatreniach). V zmysle § 3b Zákona o mimoriadnych opatreniach nemohol prenajímateľ do 31.12.2020 jednostranne ukončiť nájom nehnuteľnosti vrátane nájmu bytu alebo nebytového priestoru pre omeškanie nájomcu s platením nájomného, vrátane úhrad za plnenia obvykle spojených s nájmom, splatného v období od 1. apríla 2020 do 31. decembra 2020, ak omeškanie nájomcu vzniklo v dôsledku okolností, ktoré majú pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19. Tento dôvod pre vznik omeškania musí byť nájomcom dostatočne osvedčený. Iné dôvody pre ukončenie nájmu tým nie sú dotknuté. Citované ustanovenie Zákona o mimoriadnych opatreniach sa týka len platenia nájomného, vrátane úhrad za plnenia obvykle spojených s nájmom, pri nájmomnom vzťahu podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom. Úhrada mesačných platieb podľa § 10 ods. 1 a 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v bytovom dome nie je Zákonom o mimoriadnych opatreniach dotknutá a vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za výkon správy.

K 31.12.2020 došlo k miernemu nárastu pohľadávok z prenájmu nebytových priestorov z dôvodu platobnej neschopnosti niektorých nájomcov nebytových priestorov a došlo k miernemu poklesu príjmov z nájmu nebytových priestorov z dôvodu poskytnutia zliav SBD Zvolen nájomcom nebytových priestorov v zmysle zákona, ktorým sa dopĺňa zákon č. 71/2013 Z.z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva SR v znení neskorších predpisov.

Z dôvodu vzniku mimoriadnej situácie vyvolanej pandémiou COVID-19 a z dôvodu sťaženého užívania nebytových priestorov boli nariadením Vlády SR niektoré maloobchodné prevádzky a prevádzky poskytujúce služby uzavreté. Vzhľadom k uvedenej situácii na základe rozhodnutia Predstavenstva SBD Zvolen bola všetkým nájomcom nebytových priestorov predĺžená lehota splatnosti faktúr do 30.6.2020 a boli poskytnuté zľavy z nájomného (okrem služieb) za obdobie uzatvorenia prevádzok a zároveň poskytnutá dotácia na nájomné z MH SR.

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

11. Informácie o zmenách základného imania:

Text	Stav na začiatku bežného účtovného obdobia	Stav na konci bežného účtovného obdobia
Základné imanie	163 695	163 911
Zmeny základného imania	216	-199
Počet akcií	-	-
Menovitá hodnota akcie	-	-
Základné imanie splatené	-	-
Základné imanie nesplatené	-	-
Vlastné imanie	3 838 480	3 503 341
Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania vyjadrený v %	4,26 %	4,68 %

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.

12. 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:

- a) 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,
 - b) 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 opcíí 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.
5. Zo strany SBD Zvolen nebolo možné v priebehu roka 2020 zabezpečiť vo všetkých bytových domoch v správe SBD Zvolen schôdze bytových domov v zmysle zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov z dôvodu nemožnosti zabezpečenia hygienických štandardov v zmysle rozhodnutí Úradu verejného zdravotníctva SR pre pandémiu COVID-19. Spoločnosť je presvedčená, že právne predpisy neporušila a vedenie spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

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

Rok 2020 bol ovplyvnený rozšírením koronavírusu do celého sveta a jeho negatívnym vplyvom na všetky oblasti života. Ani v roku 2021 sa situácia okolo vírusu nezlepšila. 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 bytov 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.

Pretože sa situácia stále vyvíja, vedenie účtovnej jednotky si nemyslí, že je možné poskytnúť kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na účtovnú jednotku. Akýkoľvek negatívny vplyv resp. straty zahŕnie účtovná jednotka do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2021.

Zvážili sme všetky potenciálne dopady COVID - 19 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.

Účtovnej jednotke nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2020, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

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) poklese alebo zvýšení trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky - skutočnosti nenastali,
- b) 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,
- c) zmena spoločníkov účtovnej jednotky - zmena nenastala,
- d) prijatie rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti - nenastali,
- e) zmenách významných položiek dlhodobého finančného majetku – nenastali,
- f) začatí alebo ukončení činnosti časti účtovnej jednotky - účtovná jednotka pokračuje vo svojej činnosti,
- g) vydaných dlhopisoch a iných cenných papieroch – spoločnosť nevydala dlhopisy ani cenné papiere,
- h) zlúčení, splynutí, rozdelení a zmene právnej formy účtovnej jednotky – nenastali,
- i) mimoriadnych udalostiach, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napríklad o živeľnej pohrome – nevznikli,
- j) 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.

