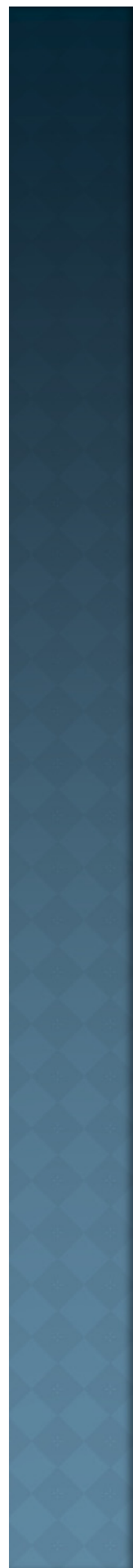




VÝROČNÁ SPRÁVA
Stavebného bytového družstva II. Košice
za rok 2020



OBSAH

	strana
. Úvodné slovo	2
. Základné identifikačné údaje	3
. Popis účtovnej jednotky	3
. Orgány SBD II. Košice	3
. Predmet činnosti	4
. Priemerný počet zamestnancov	5
. Počet členov a členských samospráv	5
. Počet bytových domov a bytov	5
. Účtovná závierka k 31.12. 2020	6
. Fondy a vlastné imanie k 31.12.2020	13
. Stav a vývoj účtovnej jednotky	15
. Finančná a prevádzková analýza	16
. Ostatné nefinančné informácie	17
. Ciele na rok 2021	18
. Správa audítora a účtovná závierka	19

ÚVODNÉ SLOVO ING. VOJTECHA MOLNÁRA - RIADITEĽA SBD II.KOŠICE

Vážené dámy, Vážení páni,

v uplynulom roku 2020 sme sa dostali do zložitej situácie v súvislosti s pandémiou COVID-19, ktoré sa dotklo aj činnosti správy bytových domov a našej spolupráce s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov.

Opatrenia prijaté vládou SR a ÚVZ SR na zamedzenie šírenia koronavírusu COVID-19 výrazným spôsobom obmedzili rozhodovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a činnosti správcov.

Organizovanie schôdzí vlastníkov prešlo od vypuknutia pandémie mnohými zmenami. Postupne sa však opatrenia týkajúce sa organizovania schôdzí vlastníkov stabilizovali a počas niekoľkých mesiacov ostali nezmenené.

Medzi naše aktivity v roku 2020 patrilo ukončenie zavedenia nového informačného systému pre správu bytových domov a prevádzkovanie zákaznickeho portálu s cieľom prispieť ku skvalitneniu našich služieb. Hlavným cieľom roka 2020 bolo udržanie trhového podielu, čo sa nám podarilo dosiahnuť.

Uplynulý rok bol pre nás rokom kladného hospodárskeho výsledku. Hospodársky výsledok predstavuje zisk vo výške 5 925 EUR, ktorý zodpovedá aj mimoriadnemu stavu v dôsledku šírenia COVID-19.

S potešením môžeme konštatovať, že napriek zložitým podmienkam stanovené ciele za minulý rok sa nám podarilo splniť.

Chcem sa poďakovať našim členom družstva, členom orgánov družstva za spoluprácu v roku 2020 a za prejavenu dôveru. Ďalej zamestnancom družstva za ich pracovné nasadenie v čase šírenia nebezpečnej nákazlivej choroby COVID-19 a ich prínos k spoločnému úspechu.

Poďakovanie patrí aj našim klientom, vlastníkom bytov a nebytových priestorov za pochopenie a toleranciu v plnení uplatnených požiadaviek vzhľadom na mimoriadny a núdzový stav, ktorý nás sprevádzal počas uplynulého roka. Žiaľ, pandemická situácia pretrváva aj v roku 2021.

Verím, že táto situácia ohľadom pandémie COVID-19 sa čoskoro zlepší a budeme sa môcť čo najskôr vrátiť do normálneho stavu.

Ing. Vojtech Molnár
riaditeľ SBD II. Košice

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO II
Bardejovská 3, 040 11 Košice

ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Popis účtovnej jednotky

Obchodné meno:	Stavebné bytové družstvo II. Košice (ďalej len „ SBD II. Košice“)
Sídlo:	Bardejovská 3, 040 11 Košice
Právna forma:	Družstvo
IČO:	00171204
DIČ:	2020486798
Zápis do obch. registra:	5. júla 1965

Orgány SBD II. Košice

Predstavenstvo

Predseda predstavenstva	Ing. Marián Morvay
1. podpredseda predstavenstva	Ing. Michal Bača
Podpredseda predstavenstva	Prof. RNDr. Beňadik Šmajda, CSc.
Členovia	Ing. Vojtech Molnár PhDr. Eva Smrigová, CSc. Ing. Helena Šimková Ing. Roman Valenčák Ing. Vladimír Bodnár Miroslav Izvický Prof. Ing. Miroslav Dovica, CSc. MVDr. Marián Hutňan

Kontrolná komisia

Predseda kontrolnej komisie	Ing. Alexandr Mačát
Podpredseda	Alena Benková
Členovia	Štefan Truhan Mgr. Anna Ižolová Jozef Kamenec Ing. Jiří Buriánek Marta Tóthová

PREDMET ČINNOSTI

- organizovanie, prípravy a realizácie výstavby, prevádzka bytových objektov s nebytovými priestormi a zabezpečovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu a nebytového priestoru pre členov družstva
- vykonávanie bytových, občianskych a inžinierskych stavieb /vrátane vybavenosti sídliskových celkov/
- staviteľ - vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok pre uvedené stavby
- inžinierska činnosť v investičnej výstavbe
- údržba, opravy, rekonštrukcia, modernizácia nájomných bytových a nebytových priestorov
- prenájom bytových, nebytových priestorov a zariadení majetku družstva
- rozmnožovacie práce
- veľkoobchod a maloobchod
- oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení
- oprava a údržba, odborné prehliadky zdvíhacích zariadení v rozsahu výťahy
- montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov
- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok el. zariadení od 1000 V a bleskozvodov
- vodoinštalatérsvo
- zámočníctvo
- maľovanie, lakovanie, sklenárske práce
- montáž prietokových meradiel
- čistiace a upratovacie služby
- správa bytového a nebytového fondu
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- vedenie účtovníctva
- reklamné a marketingové služby
- výkon činnosti stavebného dozoru - PS

POČET ZAMESTNANCOV, ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV, BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	80	80
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	79	80
Počet členov výkonného manažmentu	5	5

POČET ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Počet členov družstva	8 625	8 625
Počet členských samospráv	169	169

POČET BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Byty celkom	11 990	11 993
z toho: - vo vlastníctve	11 510	11 445
- družstevné	480	548
Prevody družstevných bytov do vlastníctva	68	86
Počet bytových domov	263	262

Družstvo v r. 2020 nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka družstva k 31.12.2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2020 do 31. decembra 2020 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 25. 5. 2020.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2020 (V EUR)

Aktíva	2020	2019
Softvér	14 362	25 827
Pozemky	8 416	8 416
Stavby	3 520 006	4 017 054
Samostatné hnutelné veci a súbor hnutelných vecí	19 672	36 884
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	1 412	800
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0
Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	0	0
Materiál	39 290	38 100
Odložená daňová pohľadávka	12 110	20 487
Pohľadávky z obchodného styku	780 143	549 329
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu krátkodobé	8 614	26 757
Daňové pohľadávky	0	29
Iné pohľadávky	16 029	0
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu dlhodobé	0	8 438
Peniaze /pokladňa, ceniny/	1 670	865
Účty v bankách	789 937	1 000 418
Náklady budúcich období	7 563	5 060
Príjmy budúcich období	40 303	9 292
Aktíva spolu	5 259 527	5 747 756

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2020 (V EUR)

Pasíva	2020	2019
Základné imanie	659 233	660 151
Ostatné kapitálové fondy	3 256 589	3 649 734
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	261 361	270 114
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Hospodársky výsledok bežného obdobia	5 925	9 691
Krátkodobé rezervy	182 146	195 452
Ostatné dlhodobé záväzky	19 528	22 528
Záväzky zo sociálneho fondu	3 692	3 199
Záväzky z obchodného styku	189 752	212 319
Nevyfakturované dodávky	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	78	78
Záväzky voči zamestnancom	64 427	55 393
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	51 414	54 837
Daňové záväzky a dotácie	77 304	84 926
Ostatné záväzky	21 884	21 248
Bankové úvery dlhodobé	91 120	129 673
Bežné bankové úvery	23 943	27 282
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	0	0
Pasíva spolu	5 259 527	5 747 756

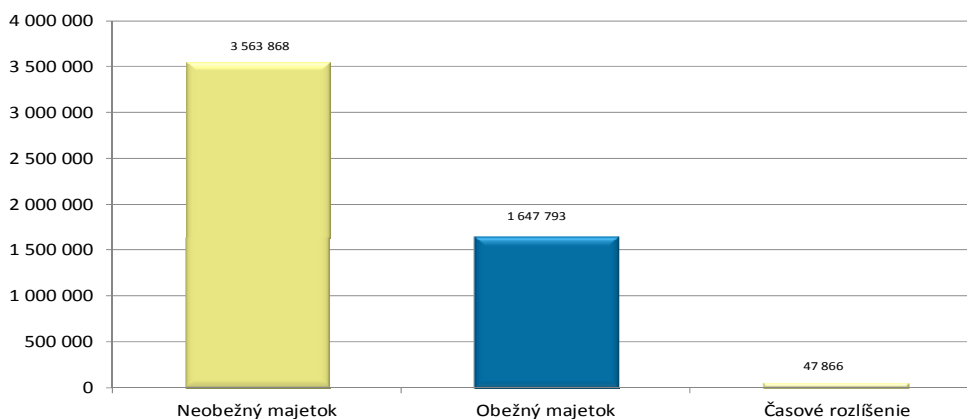
ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2020 (V EUR)

Štruktúra aktív a pasív

Aktíva SBD II. Košice pozostávajú z:

- 1. neobežného majetku** vo výške 3.563.868 EUR, ktorý má **67,76%**-ný podiel na celkových aktívach
- 2. obežného majetku** vo výške 1.647.793 EUR, ktorý má **31,33%**-ný podiel na celkových aktívach
- 3. časového rozlíšenia** v hodnote 47.866 EUR s **0,91%**-ným podielom na celkových aktívach

Štruktúra celkových aktív



Neobežný majetok tvoria:

- dlhodobý hmotný majetok vo výške 3.549.506 EUR s **99,6%**-ným podielom na neobežnom majetku (pozemky, stavby, samostatne hnutelné veci a súbory hnutelných vecí, ostatný dlhodobý hmotný majetok)
- dlhodobý nehmotný majetok vo výške 14.362 EUR, ktorý má **0,4%**-ný podiel na neobežnom majetku (softvér)

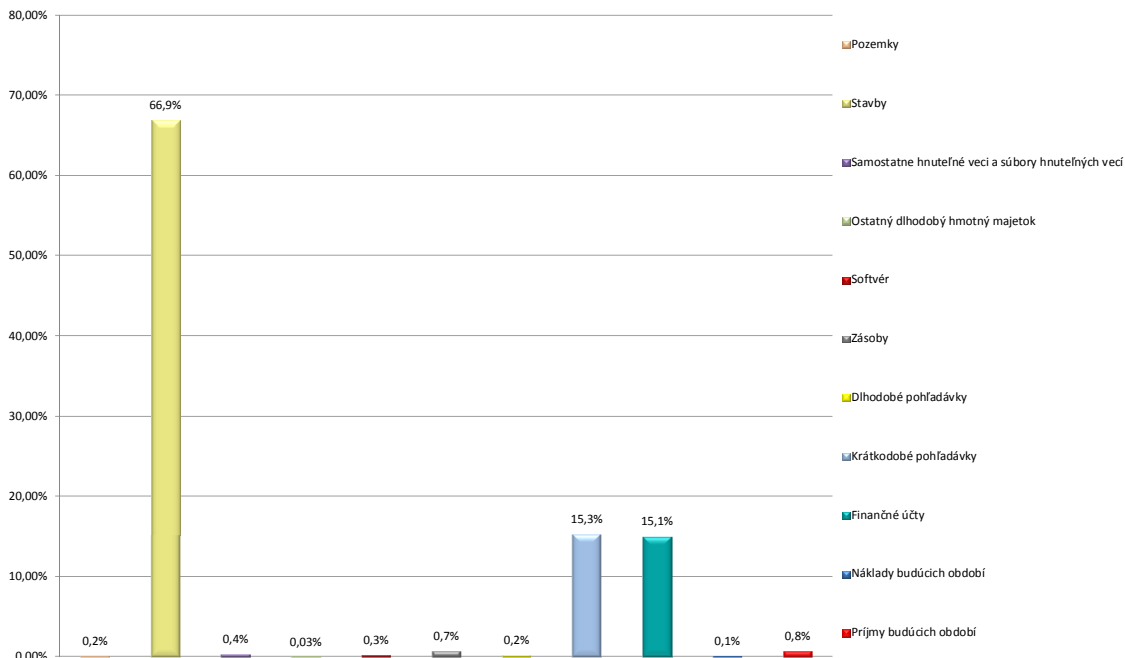
Obežný majetok tvoria:

- finančné účty vo výške 791.607 EUR s **48,04%**-ným podielom na obežnom majetku
- krátkodobé pohľadávky vo výške 804.786 EUR s **48,84%**-ným podielom na obežnom majetku
- zásoby vo výške 39.290 EUR s **2,38%**-ným podielom na obežnom majetku
- dlhodobé pohľadávky vo výške 12.110 EUR, ktoré majú **0,73%**-ný podiel na obežnom majetku

Časové rozlíšenie tvoria:

- náklady budúcich období vo výške 7.563 EUR s **15,8%**-ným podielom na časovom rozlíšení
- prijmy budúcich období vo výške 40.303 EUR s **84,2%**-ným podielom na časovom rozlíšení

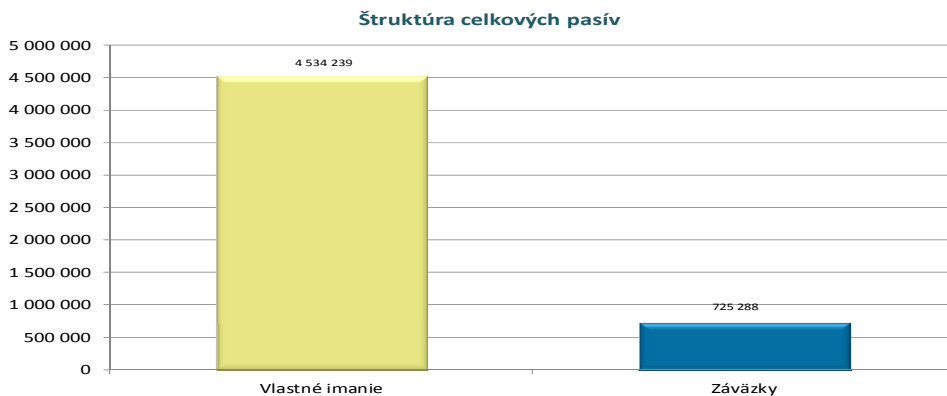
ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2020 (V EUR)



Najväčší podiel na celkových aktívach majú **stavby** vo výške **3.520.006 EUR** a tvoria **66,93%** celkových aktív. **Finančné účty** predstavujú hodnotu **791.607 EUR** a majú **15,05%**-ný podiel na celkových aktívach. **Krátkodobé pohľadávky** vo výške **804.786 EUR** sa podieľajú **15,30%** na celkových aktívach. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **2,72%** tvoria pozemky, samostatne hnutelné veci, ostatný dlhodobý hmotný majetok, softvér, zásoby, dlhodobé pohľadávky, náklady a príjmy budúcich období.

Pasíva SBD II. Košice pozostávajú z:

- vlastného imania** vo výške 4.534.239 EUR, ktorý má **86,21%**-ný podiel na celkových pasívach
- záväzkov** vo výške 725.288 EUR, ktorý má **13,79%**-ný podiel na celkových pasívach



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2020 (V EUR)

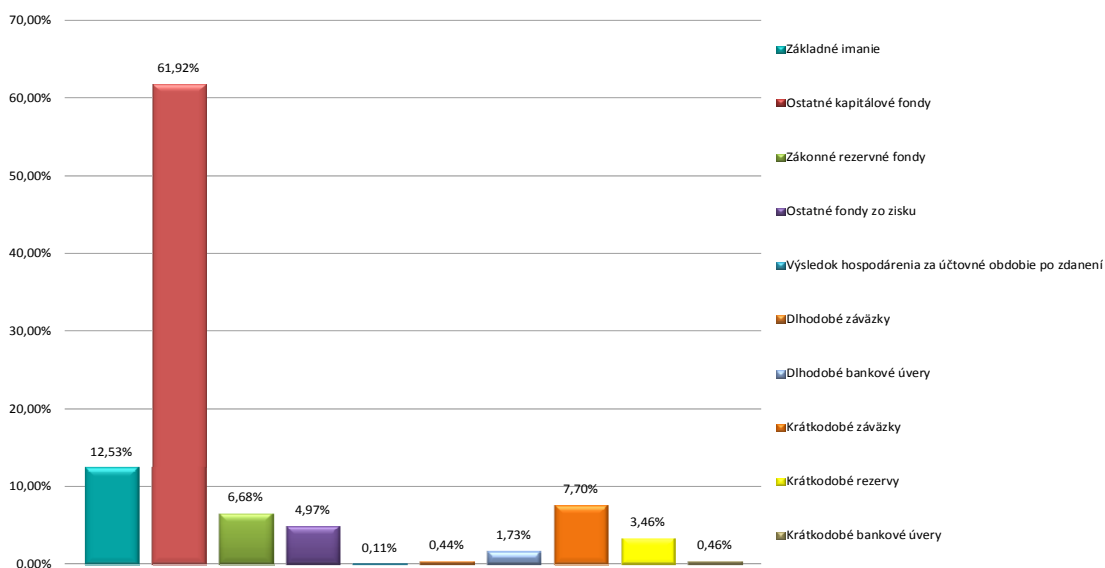
Vlastné imanie tvoria:

- základné imanie vo výške 659.233 EUR s **14,54%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné kapitálové fondy vo výške 3.256.589 EUR, ktoré majú **71,82%**-ný podiel na vlastnom imaní
- zákonné rezervné fondy vo výške 351.131 EUR s **7,74%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné fondy zo zisku vo výške 261.361 EUR, ktoré majú **5,76%**-ný podiel na vlastnom imaní
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení vo výške 5.925 EUR s **0,13%**-ným podielom na vlastnom imaní

Závazky tvoria:

- dlhodobé záväzky vo výške 23.220 EUR s **3,20%**-ným podielom na záväzkoch
- dlhodobé bankové úvery vo výške 91.120 EUR s **12,56%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé bankové úvery vo výške 23.943 EUR s **3,30%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé záväzky vo výške 404.859 EUR so **55,82%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé rezervy vo výške 182.146 EUR s **25,11%**-ným podielom na záväzkoch

Celkový prehľad pasív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:



Najväčší podiel na celkových pasívach majú **ostatné kapitálové fondy** vo výške **3.256.589 EUR** a tvoria **61,92%** celkových pasív. **Základné imanie** predstavuje hodnotu **659.233 EUR** a má **12,53%**-ný podiel na celkových pasívach. **Krátkodobé záväzky** vo výške **404.859 EUR** sa podieľajú **7,70%** na celkových pasívach. **Dlhodobé bankové úvery** sú vo výške **91.120 EUR** a majú **1,73%**-ný podiel na celkových pasívach. **Krátkodobé bankové úvery** sú vo výške **23.943 EUR** a majú **0,46%**-ný podiel na celkových pasívach. **Zákonné rezervné fondy** vo výške **351.131 EUR** majú **6,68%**-ný podiel na celkových pasívach. **Ostatné fondy zo zisku** predstavujú **4,97%** celkových pasív a sú vo výške **261.361 EUR**. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **4,01%** tvorí výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení, krátkodobé rezervy a dlhodobé záväzky.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2020 (V EUR)

Náklady	2020	2019
Spotreba materiálu a energie a ostatných neskladovateľných dodávok	239 080	212 278
Služby /opravy a služby	176 074	180 061
Mzdové náklady	1 041 627	1 032 641
Odmeny členom orgánov družstva	94 521	107 317
Náklady na sociálne zabezpečenie	400 954	388 063
Sociálne náklady	79 841	69 764
Dane a poplatky	67 875	35 965
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	90 687	93 131
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	0	740
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-4 462	-704
Ostatné náklady na hospodársku činnosť /aj úver/	68 313	67 375
Nákladové úroky	1 386	2 615
Kurzové straty	0	34
Ostatné náklady na finančnú činnosť	3 827	574
Daň z príjmov z bežnej činnosti - splatná	29	1 212
Daň z príjmov z bežnej činnosti - odložená	8 377	2 422
Náklady spolu	2 268 129	2 193 488

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2020 (V EUR)

Výnosy	2020	2019
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	2 083 509	2 017 107
Aktivácia	275	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	98 571	49 395
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	91 696	136 634
Výnosové úroky	3	43
Výnosy z dlhodobých cenných papierov	0	0
Kurzové zisky	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosy spolu	2 274 054	2 203 179

Hospodársky výsledok za rok 2020	5 925
---	--------------

Celkové výnosy Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2020 dosiahli výšku **2 274 054 EUR**. **Celkové náklady** za rok 2020 predstavovali hodnotu **2 268 129 EUR**.

Dosiahnutý hospodársky výsledok za rok 2020 predstavuje zisk vo výške **5 925 EUR**.

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2020 (V EUR)

Stav fondov a vlastné imanie	2020	2019
Základné imanie	659 233	660 151
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúci členovia	233	233
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	145 758	146 676
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnací podiel /bez. ZČV/	-159 651	-159 651
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Výsledok hospodárenia za obdobie	5 925	9 691
ČISTÉ OBCHODNÉ IMANIE	665 565	670 249
Ostatné kapitálové fondy	3 256 589	3 649 734
z toho :zdroje pre NP- občianska vybavenosť	389 638	389 638
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Podporný fond	234 077	234 077
Fond rozvoja a hmotnej stimulácie	26 878	35 630
VLASTNÉ IMANIE	4 534 239	4 940 821
Sociálny fond	3 692	3 199

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2020 (V EUR)

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

1. znižovaniu základného imania o 2.295 EUR z dôvodu:

- vysporiadania základného členského vkladu členom pri prevode bytov do osobného vlastníctva a zániku členstva v družstve vo výške 2.295 EUR, z čoho základné členské vklady vo výške 1.275 EUR neboli Družstvom k 31.12.2020 vyplatené

2. zvýšeniu základného imania o 102 EUR z titulu zaplatenia nových základných členských vkladov

Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33.194 EUR. Podiel celkového základného imania na celkovej hodnote vlastného imania predstavuje 14,54 %.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 41.893 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 435.038 EUR je v dôsledku prevodov bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel zo zisku za rok 2019 do fondu rozvoja a hmotnej stimulácie vo výške 9.691 EUR.

Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch.

STAV A VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

SBD II. Košice si aj v roku 2020 udržalo vedúce postavenie na trhu správy bytových domov na území mesta Košice. V roku 2020 došlo k ukončeniu zmluvy o výkone správy s bytovými domami Bernolákova 2-6, Košice a Bauerova 6-8, Košice. Zároveň bola uzavretá zmluva o výkone správy s bytovým domom Uralská 9-11, Košice od 1.1.2020 a bytovým domom Tolstého 3, Košice s účinnosťou od 1.2.2020.

Za uplynulý rok družstvo previedlo svojim členom a nájomcom družstevných bytov do osobného vlastníctva celkom 68 družstevných bytov.

V oblasti finančnej pomoci družstvo v uplynulom roku neposkytlo pre členov družstva prostriedky z podporného fondu, nakoľko zo strany členov družstva nebola uplatnená požiadavka na poskytnutie finančnej podpory.

Zabezpečenie finančných služieb pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov družstvo realizovalo aj minulom roku. Jednalo sa o správu úverových zmlúv uzatvorených pred rokom 2020 a financovanie nových projektov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov týkajúce sa modernizácie a rekonštrukcie bytových domov spočívajúce v zatepľovaní a odstraňovaní systémových porúch bytových domov, výmeny výťahov, rozvodov vody, elektrických rozvodov, výstavby nových balkónov a ďalšej modernizácie ich spoločných častí a spoločných zariadení.

Všetky tieto projekty pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov boli financované najmä z poskytnutých úverov zo ŠFRB, PSS a úverov z bánk.

Celková realizácia týchto projektov si vyžaduje dôslednú prípravu projektovej dokumentácie a inžinierskej činnosti, náročný schvaľovací proces zo strany vlastníkov bytov v dome súvisiaci s výberom a schválením zhotoviteľa.

Čím lepšia a dôslednejšia je príprava projektu, tým kvalitnejšia je realizácia a spokojnosť vlastníkov na konci projektu.

V minulom roku SBD II. Košice uzatvorilo v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov nové úverové zmluvy pre 19 projektov vo výške 5 674 890 Eur.

Okrem týchto úverov vlastníci v bytových domoch využívali splátkové služby dodávateľov. Jednalo sa o finančné prostriedky poskytnuté dodávateľmi s možnosťou splácania podľa splátkového kalendára v súlade s financovaním schváleného projektu vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

FINANČNÁ A PREVÁDZKOVÁ ANALÝZA

V nasledujúcej tabuľke je prehľad vybraných finančných ukazovateľov za rok 2020 v porovnaní s rokom 2019:

Ukazovateľ	rok 2020	rok 2019
Celková likvidita firmy	4,07	3,83
Bežná likvidita firmy	3,97	3,75
Pohotová likvidita	1,96	2,34
Doba obratu zásob (dni)	7	7
Doba obratu pohľadávok (dni)	141	104
Doba obratu záväzkov (dni)	71	77
Celková zadlženosť (%)	13,8%	14,0%
Stupeň samofinancovania (%)	86,2%	86,0%
Miera zadlženosti (%)	16,0%	16,3%
Rentabilita tržieb z CASH FLOW (%)	11,5%	11,9%
Prevádzková rentabilita v. imania a záväzkov (%)	4,3%	3,9%
CASH FLOW z tržieb (%)	4,6%	5,1%

Ukazovatele likvidity stanovujú likviditu družstva a mieru schopnosti hradiť svoje záväzky. Vytvárajú sa pozitívne. Celková, bežná aj pohotová likvidita dosahujú optimálne hodnoty. Poukazujú na vysokú solventnosť a platobnú schopnosť družstva.

Ukazovatele obrátkovosti kvantifikujú, ako efektívne družstvo využíva aktíva. Umožňujú sledovať viazanosť zdrojov v rôznych formách aktív. Doba obratu zásob, pohľadávok a záväzkov dosahuje optimálne hodnoty.

Ukazovatele zadlženosti slúžia na sledovanie štruktúry finančných zdrojov družstva. Podiel vlastných zdrojov je na vysokej úrovni, čo poukazuje na finančnú stabilitu družstva.

Ukazovatele rentability majú stabilný trend. Mierne rastie prevádzková rentabilita. Rentabilita tržieb z CASH FLOW a ukazovateľ podielu CASH FLOW na tržbách mierne klesá.

OSTATNÉ NEFINANČNÉ INFORMÁCIE

Predpokladaný vývoj účtovnej jednotky

Vo vývoji SBD II. Košice sa nepredpokladá, že by došlo k zmene doterajšieho smerovania a vývoja.

Zvážili sme dopady po prvom roku šírenia pandémie COVID-19 na naše podnikateľské aktivity a dospeli sme k záveru, že výrazne neovplyvnili na našu schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky zaznamenalo pokles plánovaných tržieb z predaja služieb, nakoľko sa však situácia stále mení a dochádza k jej stabilizácii, preto možno očakávať, že na konci roka 2021 dôjde k naplneniu plánovaných tržieb a výnosov. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu pandémie COVID-19 a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na družstvo a jeho zamestnancov.

Účtovná jednotka sa bude aj v budúcnosti zaoberať správou a údržbou bytového a nebytového fondu, zabezpečením služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu, poskytovaním vlastných produktov a služieb.

Aktivity v oblasti výskumu a vývoja

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja.

Aktivity v oblasti ochrany životného prostredia

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v oblasti životného prostredia.

Aktivity v zahraničí

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v zahraničí.

CIELE NA ROK 2021

Hlavné ciele SBD II. Košice na rok 2021:

- zvládnutie ďalšej etapy pandémie koronavírusu COVID-19 a zabezpečenie výkonu správy bytových domov so zreteľom na zvýšenú ochranu majetku a zdravia vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zamestnancov družstva
- elektronická komunikácia a elektronické hlasovanie vlastníkov, elektronické zasielanie dokumentov
- schvaľovanie aktualizovaných zmlúv o výkone správy
- zvyšovanie ekonomicky pridanej hodnoty a rentability tržieb
- zvyšovanie produktivity práce
- udržanie trhového podielu a získavanie nových klientov
- udržiavanie vybraných finančných ukazovateľov
- zlepšenie komunikácie s klientami s cieľom skvalitnenia poskytovaných služieb pre zvýšenie spokojnosti zákazníkov
- zvyšovanie kvality poskytovaných produktov a služieb

SBD II. Košice chce byť naďalej úspešnou, modernou a stabilnou správcovskou spoločnosťou ,ktorá bude dlhodobo uspokojovať potreby a požiadavky svojich klientov, vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zamestnancov, obchodných partnerov, členov družstva a členov orgánov.

SPRÁVA AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Riadna individuálna účtovná závierka Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2020 so správou audítora je **neoddeliteľnou súčasťou** výročnej správy.

SPRÁVA AUDÍTORA

o overení účtovnej závierky a
súladu výročnej správy s touto závierkou zostavenou
ku dňu: **31. decembru 2020**

Daňové identifikačné číslo: **2020486798** IČO: **00171204**

Obchodné meno: **Stavebné bytové družstvo II. Košice**

Sídlo:

Ulica: **Bardejovská 3**

PSČ: **040 11**

Obec: **Košice**

Obsah:

Správa audítora

Prílohy:

1. Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve k 31.12.2020

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Členom, predstavenstvu a kontrolnej komisii družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice**

I. Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice** (ďalej len „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 nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2020 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 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 zachováваме 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 spochybníť 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

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.

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

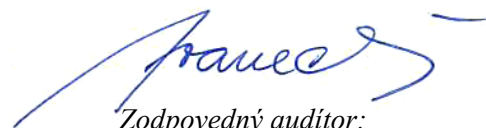
Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, **podľa nášho názoru:**

- **informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2020 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 obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Dňa 02. augusta 2021

Audítorská spoločnosť:
AGIVA, spoločnosť s ručením obmedzeným
Masarykova 16, 080 01 Prešov, Slovensko
licencia UDVA č. 407



Zodpovedný audítor:
Ing. Viliam Ivanecký
licencia UDVA č. 1168

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2020

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vypíňajú 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 2020486798	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2020
IČO 00171204	mimoriadna	X veľká	do 12 2020
SK NACE 68.32.0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2019 do 12 2019

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 II. Košice

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

BARDEJOVSKÁ

Číslo

3

PSČ

Obec

04011 KOŠICE - MESTSKÁ ČASŤ ZÁPAD

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Obchodný register Okresného súdu Košice I, oddiel Dr., vložka 995/V-Zbl.

Telefónne číslo

0557871499

Faxové číslo

0557871404

E-mailová adresa

OFFICE@SBD2KE.SK

Zostavená dňa:

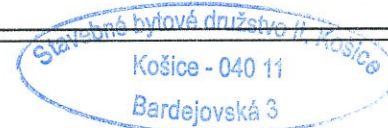
30.07.2021

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



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
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	7 3 3 7 7 0 8	5 2 5 9 5 2 7	
			2 0 7 8 1 8 1		5 7 4 7 7 5 6
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	5 5 2 6 7 7 7	3 5 6 3 8 6 8	
			1 9 6 2 9 0 9		4 0 8 8 9 8 1
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	2 6 2 0 6 6	1 4 3 6 2	
			2 4 7 7 0 4		2 5 8 2 7
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	2 6 2 0 6 6	1 4 3 6 2	
			2 4 7 7 0 4		2 5 8 2 7
3.	Oceniťelné 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	5 2 6 4 7 1 1	3 5 4 9 5 0 6	
			1 7 1 5 2 0 5		4 0 6 3 1 5 4
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	8 4 1 6	8 4 1 6	
					8 4 1 6
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	4 8 3 0 3 8 6	3 5 2 0 0 0 6	
			1 3 1 0 3 8 0		4 0 1 7 0 5 4
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	4 2 1 5 1 9	1 9 6 7 2	
			4 0 1 8 4 7		3 6 8 8 4



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
			Korekcia - časť 2		
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	2 9 7 8	0	
			2 9 7 8		0
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	1 4 1 2	1 4 1 2	
					8 0 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			



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
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 preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 7 6 3 0 6 5	1 6 4 7 7 9 3	
			1 1 5 2 7 2		1 6 4 4 4 2 3
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 2 7 1 4 6	3 9 2 9 0	
			8 7 8 5 6		3 8 1 0 0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 2 7 1 4 6	3 9 2 9 0	
			8 7 8 5 6		3 8 1 0 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 preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	1 2 1 1 0	1 2 1 1 0	
			0		2 8 9 2 5
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	
			Brutto - časť 1		Netto
			Korekcia - časť 2		
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			8 4 3 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	1 2 1 1 0	1 2 1 1 0	2 0 4 8 7
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	8 3 2 2 0 2	8 0 4 7 8 6	5 7 6 1 1 5
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	8 0 7 5 5 9	7 8 0 1 4 3	5 4 9 3 2 9
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	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	8 0 7 5 5 9	7 8 0 1 4 3	
			2 7 4 1 6		5 4 9 3 2 9
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	8 6 1 4	8 6 1 4	
					2 6 7 5 7
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
					2 9
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 6 0 2 9	1 6 0 2 9	
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	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	7 9 1 6 0 7 0	7 9 1 6 0 7	1 0 0 1 2 8 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 6 7 0 0	1 6 7 0	8 6 5
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	7 8 9 9 3 7 0	7 8 9 9 3 7	1 0 0 0 4 1 8
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	4 7 8 6 6	4 7 8 6 6	1 4 3 5 2
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	7 5 6 3	7 5 6 3	5 0 6 0
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	4 0 3 0 3 0	4 0 3 0 3	9 2 9 2

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	5 2 5 9 5 2 7	5 7 4 7 7 5 6
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	4 5 3 4 2 3 9	4 9 4 0 8 2 1
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	6 5 9 2 3 3	6 6 0 1 5 1
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	6 5 7 9 5 8	6 6 0 1 5 1
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-353)	84	1 2 7 5	
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	3 2 5 6 5 8 9	3 6 4 9 7 3 4
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	3 5 1 1 3 1	3 5 1 1 3 1
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	3 5 1 1 3 1	3 5 1 1 3 1
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (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	2 6 1 3 6 1	2 7 0 1 1 4
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	4 0 7	4 0 7
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	2 6 0 9 5 4	2 6 9 7 0 7
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 účastín (+/- 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		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	5 9 2 5	9 6 9 1
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	7 2 5 2 8 8	8 0 6 9 3 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 3 2 2 0	2 5 7 2 7
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej 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 9 5 2 8	2 2 5 2 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 6 9 2	3 1 9 9
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	9 1 1 2 0	1 2 9 6 7 3
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	4 0 4 8 5 9	4 2 8 8 0 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 8 9 7 5 2	2 1 2 3 1 9
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 8 9 7 5 2	2 1 2 3 1 9
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	7 8	7 8
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	6 4 4 2 7	5 5 3 9 3
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	5 1 4 1 4	5 4 8 3 7
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	7 7 3 0 4	8 4 9 2 6
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 1 8 8 4	2 1 2 4 8
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 8 2 1 4 6	1 9 5 4 5 2
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	9 7 3 3 3	7 4 4 1 8
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	8 4 8 1 3	1 2 1 0 3 4
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	2 3 9 4 3	2 7 2 8 2
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



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



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)
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3	4 3
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	3	4 3
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	3	4 3
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	5 2 1 3	3 2 2 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	1 3 8 6	2 6 1 5
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 3 8 6	2 6 1 5
O.	Kurzové straty (563)	52		3 4
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	3 8 2 7	5 7 4



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

SBD II. Košice má v bežnom roku povinnosť auditu.

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

a. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Stavebné bytové družstvo II. Košice
Bardejovská 3
040 11 Košice

Stavebné bytové družstvo II. (ďalej len „SBD II. Košice“) bolo založené 5. júla 1965 a do obchodného registra bolo zapísané 5. júla 1965 (Obchodný register Okresného súdu Košice I, oddiel Dr., vložka 995/V-Zbl.). Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 171 204, DIČ 2020486798.

b. Opis hospodárskej činnosti družstva :

- organizovanie, prípravy a realizácie výstavby, prevádzka bytových objektov s nebytovými priestormi a zabezpečovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu a nebytového priestoru pre členov družstva
- vykonávanie bytových, občianskych a inžinierskych stavieb/vrátane vybavenosti sídliskových celkov/
- staviteľ - vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok pre uvedené stavby
- inžinierska činnosť v investičnej výstavbe
- údržba, opravy, rekonštrukcia, modernizácia nájomných bytových a nebytových priestorov
- prenájom bytových, nebytových priestorov a zariadení majetku družstva
- rozmnožovacie práce
- veľkoobchod a maloobchod
- oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení
- oprava a údržba, odborné prehliadky zdvíhacích zariadení v rozsahu výťahu
- montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov
- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok el. zariadení od 1000 V a bleskozvodov
- vodoinštalatérsvo
- zámočníctvo
- maľovanie, lakovanie, sklenárske práce
- montáž prietokových meradiel
- vysielanie v káblových rozvodoch v SR
- čistiace a upratovacie služby
- správa bytového a nebytového fondu
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- vedenie účtovníctva
- reklamné a marketingové služby
- výkon činnosti stavebného dozoru - PS

c. Priemerný počet pracovníkov družstva :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	80	80
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	79	80
Počet členov výkonného manažmentu	5	5

d. SBD II. Košice nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Stavebné bytové družstvo II. Košice

Strana 1 z 21

- e. **Účtovná závierka SBD II. Košice k 31.12.2020** je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2020 do 31. decembra 2020 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.
- f. **Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie** bola schválená písomným hlasovaním na Zhromaždení delegátov dňa 25. 05. 2020.

B. KONSOLIDOVANÝ CELOK

SBD II. Košice nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

C. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

a. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Zostavenie finančných výkazov je v súlade so všeobecnými účtovnými princípmi použitia odhadov a predpokladov, ktoré vplývajú na majetok a záväzky vo finančných výkazov, na poznámky o nepredpokladanom majetku a záväzkoch v deň zostavenia finančných výkazov a na príjmy a výdavky počas vykazovaného obdobia. Aj keď sú odhady založené na najlepších informáciách manažmentu o bežných udalostiach a aktivitách, skutočné výsledky sa môžu líšiť od týchto odhadov.

b. Účtovné metódy

Účtové metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované okrem zaradenia dlhodobého hmotného majetku, ktoré OC je nižšia ako 1 700€:

- do 31.12.2013 dlhodobý hmotný majetok, ktorého OC bola 1 700€ a nižšia s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok sa účtoval priamo na ťarchu nákladov.
- od 1.1.2014 počítače a periférne zariadenia, ktorých OC je nižšia ako 1 700€ je odpisovaná podľa stanovenej doby životnosti – 4 roky. Ostatný DHM, ktorého OC je nižšia ako 1 700€ je účtovaný na ťarchu nákladov.

Od 1.1. 2010 došlo k zmene vykazovania správy nehnuteľností - majetku vlastníkov. Správca koná podľa zákona č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonáva správu bytov v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ich účet. Majetok vlastníkov je vedený iba na analytických účtoch a nevykazuje sa v majetku správcu SBD II. Košice

V poznámkach sa ďalej uvádza stav a pohyb majetku vlastníkov bytov samostatne a je zobrazený v poznámkach v časti P.

c. Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

1. **Dlhodobý nehmotný majetok** obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prírážku, prepravu, montáž, poisťné a pod.). Obstarávacie ceny nezahŕňujú realizované kurzové rozdiely vzniknuté do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.
Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady (priamy materiál, priame mzdy, ostatné priame náklady).
2. **Dlhodobý hmotný majetok** obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prírážku, prepravu, montáž, poisťné a

pod.). Obstarávacie ceny nezahrňujú realizované kurzové rozdiely vzniknuté do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady (priamy materiál, priame mzdy, ostatné priame náklady).

3. **Zásoby** nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.) a cenovú prirážku.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi a cenovou prirážkou. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahrňuje v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady sú súčasťou cenovej prirážky.

4. **Pohľadávky** sa oceňujú ich nominálnou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nedobytné pohľadávky.

5. **Finančné účty**

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich nominálnou hodnotou. Riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

6. **Náklady budúcich období a príjmy budúcich období** sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

7. **Opravné položky** sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

8. **Rezervy**

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

SBD II. Košice v roku 2020 tvorilo rezervu na nevyčerpané dovolenky vrátane zákonného poistenia, rezervu na odmeny, rezervu na overenie účtovnej závierky, rezervu na súdne spory a rezervu na pokrytie ostatných nákladov týkajúcich sa roku 2020.

9. **Záväzky**

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

10. **Splatná daň z príjmu**

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov SBD II. Košice v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré SBD II. Košice uhradila v priebehu roka. V prípade, že

uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, SBD II. Košice vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

11. Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

12. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

13. Oprava chýb minulých období

Ak SBD II. Košice zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2020 SBD II. Košice neúčtovalo o oprave významných chýb minulých období.

d. Tvorba odpisového plánu

Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400€ a nižšia s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok sa účtuje na ťarchu účtu 518. Nehmotný majetok nad 2 400€ s dobou použiteľnosti nad jeden rok sa účtuje na účty skupiny 013 prostredníctvom 041. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba v %, resp. koeficient odpisovania sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Typ nehmotného IM	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania	Doba odpisovania v mesiacoch
Dlhodobý nehmotný majetok do 2 400€	Rôzna	neodpisuje sa	
Dlhodobý nehmotný majetok nad 2 400€	4 roky	Rovnomerná	48 mesiacov

Účtovné odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené na základe predpokladanej doby životnosti. Dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700€ a nižšia, s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok, sa účtuje na ťarchu nákladov okrem výpočtovej techniky a pracovného náradia, ktorá je odpisovaná podľa predpokladanej doby životnosti 4 roky. Dlhodobý hmotný majetok nad 1 700€, s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok, sa účtuje na účty skupiny 02x prostredníctvom účtu 042. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a doba odpisovania sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Typ hmotného IM	Predpokladaná doba používania	Metóda Odpisovania	Doba odpisovania v percentách
Dopravné prostriedky	4 - 6	Rovnomerná	16,67 - 25%
Hnuteľné veci a súbory	4 - 6	Rovnomerná	16,67 - 25%
	6 - 8	Rovnomerná	12,50 - 16,67%
	12 - 14	Rovnomerná	7,14 - 8,33%
Budovy, stavby	20 - 40	Rovnomerná	2,5 - 5%

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 0 0 1 7 1 2 0 4

DIČ 2 0 2 0 4 8 6 7 9 8

Počítače a zariadenia do 1 700€
HIM do 1 700€4 roky
rôznaRovnomerná
neodpisuje sa25%
100%

Pozemky družstevníkov sa neodpisujú.

Bytové domy (byty družstevníkov) sa neodpisujú.

e. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na euro referenčným kurzom určeným v kurzovom lístku ECB platným ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) platným ku dňu jej zostavenia.

Kurzové straty a zisky vypočítané ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje, sa účtujú priamo do finančných nákladov a výnosov a majú vplyv na hospodársky výsledok.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

f. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a služby neobsahujú daň z pridanej hodnoty a prípadné zľavy.

D. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV**a. Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok.****1. Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku v €**

Tabuľka č. 1

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		262 066						262 066
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		262 066						262 066
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		236 239						236 239
Prírastky		11 465						11 465
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		247 704						247 704
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								

Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		25 827						25 827
Stav na konci účtovného obdobia		14 362						14 362

Tabuľka č. 2

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	E	f	g	h	I
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		262 066						262 066
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		262 066						262 066
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		223 178						223 178
Prírastky		13 061						13 061
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		236 239						236 239
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		38 888						38 888
Stav na konci účtovného obdobia		25 827						25 827

2. Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	8 416	5 265 424	507 763			2 978	800		5 785 381
Prírastky							612		612
Úbytky		435 038	86 244						521 282
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	8 416	4 830 386	421 519			2 978	1 412		5 264 711
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 248 370	470 879			2 978			1 722 226
Prírastky		62 010	17 212						79 222
Úbytky			86 244						86 244
Stav na konci účtovného obdobia		1 310 380	401 847			2 978			1 715 205
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	8 416	4 017 054	36 884				800		4 063 154
Stav na konci účtovného obdobia	8 416	3 520 006	19 672				1 412		3 549 506

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	J
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	9 372	5 826 006	533 893			2 978			6 372 249
Prírastky		1 936	24 988				800		27 724
Úbytky	956	562 518	51 118						614 592
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	8 416	5 265 424	507 763			2 978	800		5 785 381
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 186 340	503 957			2 978			1 693 275

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie									
Prírastky		62 030	18 039						80 069
Úbytky			51 118						51 118
Stav na konci účtovného obdobia		1 248 370	470 878			2 978			1 722 226
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	9 373	4 639 666	29 936						4 678 975
Stav na konci účtovného obdobia	8 416	4 017 054	36 884			800			4 063 154

b. Poistenie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Dlhodobý hmotný majetok bol k 31.12.2020 poistený v rozsahu poistných rizík – požiar, víchrica, živelné udalosti, voda, krádež a ostatné udalosti. Poistná hodnota majetku (družstva a vlastníkov) je vyčíslená poisťovňou Allianz - Slovenská poisťovňa a. s.

Poistná suma budov SBD II. Košice (administratívna budova, dielne, garáže, kancelárie, sklad a archív) a NP Cottbuská 1,3,5,7, NP Zombova 5,7,9,11,13,15 bola stanovená vo výške 6 062 003€ a ročné poistné predstavuje výšku 1 698,43€, hnuťelné veci (veci zamestnancov a zásoby) v hodnote 501 300€ predstavujú ročné poistné vo výške 437,30€, zodpovednosť za škodu predstavuje ročné poistné vo výške 2 589,80€.

Poistenie dlhodobého hmotného majetku v €

Opis majetku	Hodnota majetku k 31.12. Účtovná/ocenená Allianz	Poistná suma	Platnosť zmluvy Od – do
Budovy SBD	1 854 852 / 6 062 003	1 698,43	1.1.2007-neurčito
Ost. majetok (veci zamestnanci + zásoby)	501 300 / 501 300	437,30	1.1.2007-neurčito
Zodpovednosť zamestnancov		2 589,80	1.1.2007-neurčito

Družstevné byty k 1.1. sú poistené poistnou zmluvou pre komplexné poistenie bytových domov – rámcová zmluva.

c. Záložné právo na dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0
Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo (021/11)	2 973 598

Z toho: záložné právo na družstevné byty 2 973 598€ (r. 2019 3 408 635€) z titulu poskytnutých úverov na DBV.

d. Informácie o opravných položkách k zásobám

Zásoby	Bežné účtovné obdobie			
	Stav OP	Zúčtovanie OP	Zúčtovanie OP	Stav OP

	na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	z dôvodu zániku opodstatnenosti	z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	F
Materiál	106 070		18 213		87 856
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehnutelnosť na predaj					
Poskytnuté preddávky na zásoby					
Zásoby spolu	106 070		18 213		87 856

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

e. Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	F
Pohľadávky z obchodného styku	34 824		7 408		27 416
Pohľadávky voči spoloč. členom a združeniu					
Iné pohľadávky	352		352		
Pohľadávky spolu	35 176		7 760		27 416

f. Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Tabuľka č. 1

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
A	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči spoločníkom a členom			
Odložená daňová pohľadávka	12 110		12 110
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	12 110		12 110
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku R54	766 395	41 164	807 559
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu R 61	8 614		8 614
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky 335/50	16 029		16 029
Krátkodobé pohľadávky spolu R 53	791 038	41 164	832 202

g. Odložená daňová pohľadávka

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

h. Finančné účty

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 670	865
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	756 744	965 725
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	33 193	33 193
Peniaze na ceste		1 500
Spolu	791 607	1 001 283

i. Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúc. období krátkodobé, z toho:	7 563	5 060
Odborná literatúra	6 963	3 860
Telefónne poplatky		
Poistenie motorových vozidiel		
Poistenie a zodpovednosť za škodu	600	1 200
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	40 303	9 292
Termínované vklady, dary		
Poskytnuté služby	40 303	9 292

E. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV

a. Vlastné imanie

1. Popis základného imania

Základné imanie sa skladá :

- zostatok fondu základných prostriedkov vyčíslených do 31.12.1993	639 698,63 €
- základný členský vklad nebývajúcich členov	233,16 €
- prijaté základné imanie - základný členský vklad bývajúcich členov (min.17 € člen)	144 483,00 €
- základné imanie zapísané	33 194,00 €
- vyplatený vyrovnací podiel znížený o ZČV	-159 650,74 €

2. Hodnota upísaného vlastného imania

základné imanie zapísané	33 194,00 €
--------------------------	-------------

1. Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk za rok 2019	9 691
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	9 691
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	9 691

2. Zisk na akciu alebo podiel na základnom imaní

Vyrovňavací podiel sa určí ako podiel majetkovej účasti člena SBD II. Košice na jej čistom obchodnom imaní podľa riadnej individuálnej účtovnej závierky za obdobie, v ktorom členstvo zaniklo. Vyrovňavací podiel sa vypočíta podľa „Stanov Družstva čl. 27 bod 2 ods. B.“

b. Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účt. obdobia
A	b	c	d	e	F
Dlhodobé rezervy, z toho:	0				0
Krátkodobé rezervy, z toho:	195 451	141 705	155 009		182 146
Dovolenky, vrátane poisťného	74 418	79 592	56 677		97 333
Odmeny vrátane poisťného	92 673	43 453	92 673		43 453
Audít	5 660	5 660	5 660		5 660
Služby	12 000	6 000			18 000
Ostatné-súdne spory	10 700	7 000			17 700

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účt. obdobia
A	b	c	d	e	F
Dlhodobé rezervy, z toho:	0				0
Krátkodobé rezervy, z toho:	179 237	195 451	173 237		195 451
Dovolenky, prémie odmeny, NP	59 981	74 418	59 981		74 418
Overenie a zverejnenie závierky	107 596	92 673	107 596		92 673
Audít	5 660	5 660	5 660		5 660
Ostatné	6 000	16 700			22 700

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu 110	19 528	22 528
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostat. dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	19 528	22 528
Krátkodobé záväzky z obchodného styku spolu 123	189 752	212 319
Záväzky so zostat. dobou splatnosti do jedného roka vrátane	189 752	212 319
Záväzky po lehote splatnosti	0	0

Dlhodobé záväzky vo výške 19 528€ sú trojmesačné istiny z prenájmu (zábezpeky) a majú splatnosť pri ukončení nájmu NP.

d. Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	3 199	4 707
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	13 157	12 466
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	3 230	3 540
Tvorba sociálneho fondu spolu	16 387	15 986
Čerpanie sociálneho fondu	15 894	17 494
Konečný zostatok sociálneho fondu	3 692	3 199

Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpa na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby pracovníkov.

e. Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Me na	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	c	d	e	f
DBV-družstevné byty	€	1-2	do 2027	91 120	129 673
Dlhodobé úvery spolu				91 120	129 673
DBV-družstevné byty	€	1-2	31.12.2020	23 943	27 282
Krátkodobé úvery spolu				23 943	27 282
DBV-družstevné byty	€	1-2	do 2027	115 063	156 955
Úvery SPOLU				115 063	156 955

SBD II. Košice má úvery na družstevnú bytovú výstavbu, ktoré spláca v polročných riadnych a mimoriadnych splátkach z titulu odpredaja bytov do osobného vlastníctva. Úvery sú kryté záložným právom na DBV k príslušným domom a sú hradené v platbách anuity užívateľmi bytu.

F. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH (v €)**a. informácie o tržbách**

Oblasť odbytu	Typ výrobkov, tovarov, služieb - správcovský poplatok - domy družstevné byty		Typ výrobkov, tovarov, služieb – prenájmy		Typ výrobkov, tovarov, služieb – ostatné služby pre domy	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádz. účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádz. účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádz. účtovné obdobie
a	B	c	D	e	f	G
SR-Košice	1 020 404	962 172	47 777	34 391	1 015 327	1 020 543
Spolu	1 020 404	962 172	47 777	34 391	1 015 327	1 020 543

b. Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a činnosti výnimočného rozsahu a výskytu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	275	
Aktivácia materiálu	275	
Aktivácia dlhodobého majetku		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	91 696	136 634
Prijaté pokuty a penále	36	42 175
Prevádzkové výnosy	33 406	52 605
Ostatné výnosy		
Prevádzkový výnosy - daň z nehnuteľnosti - družstevné byty	33 180	13 564
Prevádzkový výnosy - anuita - družstevné byty	25 074	28 290
Finančné výnosy, z toho:	3	43
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>3</i>	<i>43</i>
Prijaté úroky	3	43
Výnosy zo splátkovej služby		
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu, z toho:	0	0

c. Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	2 079 763	1 997 685
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou /zápisné, prevody/	3 746	19 422
Čistý obrat celkom	2 083 509	2 017 107

G. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH (v €)**a. Informácie o nákladoch**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	176 074	180 061
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti	5 660	5 660
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>176 074</i>	<i>174 401</i>
Opravy – SBD	18 262	11 226
Nájomné	7 851	7 116
Školenia + Bankové poplatky	2 551	9 092
Reprezentačné	820	3 696
Telefón, poštovné	32 997	24 820
Právne služby pre SBD	13 579	9 506
Drobný hmotný majetok	4 325	3 256
Strážna služba	30 841	42 634
Vodné, stočné, zrážková voda, odpad	7 572	6 440
Ostatné náklady	51 616	56 615
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	68 313	67 375
Pokuty, penále	150	1 290
Splátky úverov na DBV	23 689	26 382
Príspevok SZBD	10 421	10 416
Príspevok do FO za nebyt. priestory	11 287	10 600
Poistenie majetku	8 293	7 534
Trovy starých EX	1 832	
Ostatné náklady	12 641	11 153
Finančné náklady, z toho:	5 213	3 223
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		<i>34</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>5 213</i>	<i>3 189</i>
Úroky z úverov - DBV	1 386	2 615
Poplatky za vedenie účtu	507	574
Manká a škody v pokladni	3 320	
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu, z toho:		

b. informácie o nákladoch voči audítorovi, audítorskej spoločnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	5 660	5 660
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	5 660	5 660
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		

c. Prehľad o jednotlivých významných druhoch nákladov v členení SBD II. Košice a družstevné byty:

Druh nákladov	opis	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
		SBD II. Košice	Druž. byty	SBD II. Košice	Druž. byty
Nák. z hosp. činnosti	Dane a poplatky	27 075	33 277	16 600	13 564
	Splátky úverov DBV		23 689		26 381
Finančné náklady	Úroky z úverov (vrát. DBV)		1 386	706	1 908

H. DAŇ Z PRÍJMOV (v €)

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 1.1.2020	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2020
Dlhodobý majetok	-165 750	0	22 375	-143 375
Zásoby	106 070	0	-18 213	87 856
Pohľadavky	35 176	0	-7 759	27 416
Rezervy	121 034	0	-36 221	84 813
náklady podmienené zaplacením	1 030		-70	960
možnosť odpočítať daňovú licenciu	0		0	0
umoriteľná strata	0	0	0	0
Celkom	97 560	0	-39 888	57 670
Sadzba dane z príjmov (v %)	21		21	21
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	20 487			12 110
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	20 487	0	-8 377	12 110

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

Názov položky	2020			2019		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	14 330			13 325		
teoretická daň		3 010	21%	2 798	2 798	21%
Daňovo neuznané náklady	25 698	5 397	21%	17 444	3 663	21%
Nezdaniteľné výnosy	-3	-1	21%	-18 893	-3 968	21%
Iné				5 432	1 141	21%
Spolu	40 025	8 406	59%	17 306	3 634	27%
Splatná daň z príjmov		29	1%		1 212	9%
Odložená daň z príjmov		8 377	58%		2 422	18%
Celková daň z príjmov		8 406	59%		3 634	27%

I. SPRAVOVANÝ MAJETOK

SBD II. Košice spravuje domy vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Majetok v správe sleduje v samostatnom účtovnom okruhu. Prehľad o hodnote majetku v správe a s ním súvisiacich záväzkov je uvedený v bilancii domov vlastníkov bytov a nebytových priestorov y časti P.

J. ÚDAJE NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

SBD II Košice eviduje na podsúvahových účtoch nasledovný majetok:

Druh položky	Opis položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Účet
Evidovaný majetok	Drobný HIM do 1 700€	149 006	177 382	751
	Hodnota predaných družstevných bytov	55 122 124	54 697 005	755
	Hodnota predaných pozemkov	1 109 145	1 109 145	755

K. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**a. Informácie o podmienených záväzkoch**

SBD II. Košice neeviduje podmienené záväzky, ktoré nemá vykázané v súvahe.

L. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**a. Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov**

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov		
	b			c		
	štatutárnych	dozorných	iných	štatutárnych	dozorných	iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
a	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Peňažné príjmy	40 604	21 540	32 377			
	40 345	21 540	45 432			
Výška záruk a zabezpečení						
Poskytnuté pôžičky: z toho						
splatené						
odpustené						
Poskytnuté záruky						
Iné – súkromné účely						

Členovia štatutárnych, dozorných orgánov a vedenia SBD II. Košice boli poistení za zodpovednosť za škodu na bežný rok vo výške poistného 1 800€.

M. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. 12. 2020 nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2020.

N. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Informácie o zmenách vlastného imania

EUR	Základné imanie	Ostatné kapitálové fondy	Nedeliteľný fond	Fondy zo zisku	Nerozdelený zisk minulých rokov	Výsledok hospodárenia	Spolu
1. januára 2019	667 269	4 160 718	351 131	261 344	0	8 770	5 449 232
členské vklady	85						85
vyplatený vyrovnací podiel a ZČV	-7 203						-7 203
Splátky úverov za bytovú výstavbu		52 490					52 490
Predaj družstevných bytov		-563 474					-563 474
vyplatenie odmien zo zisku							0
presun				8 770	0	-8 770	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie						9 691	9 691
31. decembra 2019	660 151	3 649 734	351 131	270 114	0	9 691	4 940 821
členské vklady	102						102
vyplatený vyrovnací podiel a ZČV	-1 020						-1 020
Splátky úverov za bytovú výstavbu		41 893					41 893
Predaj družstevných bytov		-435 038					-435 038
vyplatenie odmien zo zisku				-18 444			-18 444
presun				9 691	0	-9 691	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie						5 925	5 925
31. decembra 2020	659 233	3 256 589	351 131	261 361	0	5 925	4 534 239

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva vo výške 2 295€, z ktorých základné členské vklady vo výške 1 275€ neboli Družstvom k 31.12.2020 vyplatené a zvýšilo vo výške 102€ – nový základný členský vklad. Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194€.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 41 893€ sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 435 038€ je obrazom predaja bytov a pozemkov do vlastníctva užívateľov.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel do fondu rozvoja a stimulácie 9 691€ zo zisku za rok 2019.

O naložení s hospodárskym výsledkom za účtovné obdobie 2020 vo výške 5 925€ rozhodne Zhromaždenie delegátov.

Návrh zhromaždeniu delegátov je nasledovný:

- prídel do ostatných fondov – fondu stimulácie a rozvoja 5 925€.

O. VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- a) peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- b) ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Prehľad peňažných tokov

	2020	2019
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	14 331	13 325
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	90 687	93 131
Odpis pohľadávky	0	217
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	-704
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	-18 214	-15 091
Zmena stavu nákladov a výnosov budúcich období	-2 503	-661
Zmena stavu rezerv	-13 306	16 214
Úrokové náklady (netto)	1 383	2 572
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-98 377	-48 659
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-25 999	60 344
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-277 825	-26 768
Úbytok (prírastok) zásob	17 024	13 182
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-26 379	-19 015
Prevádzkové peňažné toky	-313 179	27 743
	2020	2019
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-313 179	27 743
Zaplatené úroky	-1 386	-2 615
Prijaté úroky	3	43
Zaplatená daň z príjmov	-49	4 603
Vyplatené odmeny z fondu stimulácie	-18 444	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-333 055	29 774
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-612	-27 725
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	98 377	48 659
Poskytnuté/ splatené pôžičky z podporného fondu	26 532	26 757
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	124 297	47 691

Peňažné toky z finančnej činnosti

Prijmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	102	85
Vyplatenie členských vkladov a vyrovnacieho podielu	-1 020	-7 203
Prijmy zo splácania úveru z družstevnej bytovej výstavby	41 893	52 490
Splátky úverov a pôžičiek od bánk	-41 893	-118 803
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-918	-73 431

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov -209 676 4 034

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 001 283	997 249
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	791 607	1 001 283

P. SPRÁVA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Byty vlastníkov bytov od 1.1.2010 sú vedené na samostatných analytických účtoch podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. SBD II. Košice od 1. 1. 2005 viedlo samostatne dve účtovníctva a to SBD II. Košice a DOMY (vlastnícke byty v správe).

„Správcovská činnosť“ sa vykonáva v mene vlastníkov na účet vlastníkov.

Služby pre vlastníkov bytov sa účtujú cez pohľadávkové a záväzkové účty.

Prijmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú :

- mesačné preddavky,
- príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
- výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru, alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona,
- zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky údržby a opráv domu,
- príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu ak sa vlastníci v dome nedohodli inak.

Úroky priznané pre vlastníkov bytov nevykazuje SBD II. Košice v hospodárskom výsledku, výnos z úrokov je vlastníkom bytov preúčtovaný do fondu prevádzky, údržby a opráv ako príjem, daň z úrokov vybratá zrážkou sa považuje za zaplatenú a vysporiadanú. Náklady a výnosy z iných činností sú zúčtované do fondu prevádzky, údržby a opráv (manipulačné bankové poplatky a poplatky za vedenie účtov v banke, úroky z omeškania a pod.).

Poistenie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Opis majetku	Hodnota majetku k 31.12. ocenenie poisťovňou Allianz	Poistná suma	Platnosť zmluvy Od – do
Bytové domy – poistenie + poistenie za zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou	892 638 271,38	132 693,64	1.1.2007-neurčito

Hodnota majetku je vyčíslená v účtovnej výške a v ocenení podľa poisťovne ALLIANZ a. s. na nové ceny.

Súvaha za spravovaný majetok (vlastnícke byty) :

AKTÍVA	31.12.2020	31.12.2019
POHĽADÁVKY SPOLU	45 431 564	38 944 261
Platby za užívanie bytu (účet 311)	353 278	404 647
Zálohy na služby poskytované pre BD (účet 314)	131 618	32 995
Náklady na prijaté služby pre BD (účet 315)	44 941 124	38 504 347
Ostatné pohľadávky (311/50)	5 544	2 272
FINANČNE ÚČTY SPOLU	24 160 740	20 621 484
Účty v bankách (účet 222, 261)	24 160 740	20 621 484
AKTÍVA SPOLU	69 592 304	59 565 745

PASÍVA	31.12.2020	31.12.2019
Fond opráv, údržby bytového domu (účet 479)	18 469 473	15 815 041
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY SPOLU	19 210 799	18 301 539
Preplatky z platieb za užívanie bytov	2 144 360	2 161 029
Závazky voči dodávateľom služieb (účet 321)	1 725 173	1 287 743
Prijaté zálohy a náklady užívateľov bytov (účet 324)	15 049 336	14 648 647
Iné prijaté platby (účet 325)	18 887	19 131
Nevyfakturované dodávky (účet 326)	12 000	12 000
Daňové záväzky - zrážková daň z prenájmu (účet 342)	16 061	16 647
Ostatné záväzky (účet 379)	244 982	156 342
BANKOVÉ ÚVERY	31 912 032	25 449 165
Bankové úvery dlhodobé (účet 461)	31 912 032	25 449 165
PASÍVA SPOLU	69 592 304	59 565 745

Informácie o krátkodobom finančnom majetku vlastníkov bytov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny		
Bežné bankové účty	24 160 740	20 610 042
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		11 443
Spolu	24 160 740	20 620 777

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a finančných výpomociach:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách za rok 2020	Suma istiny v eurách za rok 2019
Splátkové úvery (461/30,31)	€	5-6	do 15rokov	3 342 571	3 575 811
Medziúvery a úvery PSS (461/40)	€	5-6	do 10rokov	5 038 755	4 095 700
Úver ŠFRB (461/50,51)	€	0-1	do 15rokov	23 530 706	17 777 654

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

Vinkulačné prostriedky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
ŠFRB	243 776	314 758
Spolu	243 776	314 758

Zábezpeky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
TATRABANKA	46 941	83 251
SLSP	21 812	21 554
ČSOB	7 580	7 580
PSS	63 993	71 456
OTP	2 866	2 866
VÚB	1 765	514
Spolu	144 957	187 221

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