



VÝROČNÁ SPRÁVA

Stavebného bytového družstva II. Košice
za rok 2021

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. 2021	6
. Fondy a vlastné imanie k 31.12.2021	13
. Stav a vývoj účtovnej jednotky	15
. Finančná a prevádzková analýza	16
. Ostatné nefinančné informácie	17
. Ciele na rok 2022	18
. Správa audítora a účtovná závierka	19

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

Vážené dámy,
Vážení páni,

v uplynulom roku 2021 ďalej pretrvávala zložitá situácia v súvislosti so šírením pandémie COVID-19. Opatrenia prijaté ÚVZ na zamedzenie šírenia koronavírusu naďalej výrazným spôsobom vplývali na rozhodovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a činnosti správcov.

Som rád, že napriek pretrvávajúcemu covidovému a očkovaciemu roku 2021 sme zvládli ďalšiu etapu pandémie COVID-19 a že sa nám podarilo splniť očakávané ciele.

Hlavnými cieľmi roku bola elektronická komunikácia a elektronické hlasovanie vlastníkov, ktorú sme úspešne vykonali na bytovom komplexe Rezidencia Strojárskejšká 11, udržanie trhového podielu a vybraných finančných ukazovateľov, čo sa nám podarilo dosiahnuť.

Uplynulý rok bol rokom kladného hospodárskeho výsledku. Hospodársky výsledok predstavuje zisk vo výške 6 267 EUR.

Chcem sa poďakovať našim členom družstva, členom orgánov družstva za vykonanú prácu v roku 2021 a za prejavenu dôveru. Ďalej zamestnancom družstva za pracovné nasadenie a ich prínos k dosiahnutému výsledku.

Podakovanie patrí aj našim klientom, vlastníkom bytov a nebytových priestorov za pochopenie a toleranciu v plnení uplatnených požiadaviek vzhľadom na pretrvávajúci stav, ktorý nás sprevádzal v uplynulom roku.

Ing. Vojtech Molnár
riaditeľ SBD II. Košice

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO II
Bardajovská 3, 040 11 Košice
1

ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Popis účtovnej jednotky

Obchodná spoločnosť:	Stavebné bytové družstvo II. Košice (ďalej len „ SBD II. Košice“)
Sídlo:	Bardejovská 3, 040 11 Košice
Právna forma:	Družstvo
IČO:	171 204
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 ČL. SAMOSPRÁV, BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	78	80
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	78	79
Počet členov výkonného manažmentu	5	5

POČET ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Počet členov družstva	8 334	8 625
Počet členských samospráv	166	169

POČET BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Byty celkom	12 764	11 990
z toho: - vo vlastníctve	12 323	11 510
- družstevné	441	480
Prevody družstevných bytov do vlastníctva	39	68
Počet bytových domov	264	263

Družstvo v r. 2021 nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka družstva k 31.12.2021 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2021 do 31. decembra 2021 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 19. 8. 2021.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

Aktíva	2021	2020
Softvér	6 786	14 362
Pozemky	8 416	8 416
Stavby	3 218 972	3 520 006
Samostatné hnutelné veci a súbor hnutelných vecí	43 684	19 672
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	800	1 412
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0
Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	0	0
Materiál	62 780	39 290
Odložená daňová pohľadávka	34 036	12 110
Pohľadávky z obchodného styku	600 784	780 143
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu krátkodobé	1 081	8 614
Iné pohľadávky	7 510	16 029
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu dlhodobé	0	0
Peniaze /pokladňa, ceniny/	1 619	1 670
Účty v bankách	1 068 733	789 937
Náklady budúcich období	12 083	7 563
Príjmy budúcich období	41 694	40 303
Aktíva spolu	5 108 978	5 259 527

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

Pasíva	2021	2020
Základné imanie	650 079	659 233
Ostatné kapitálové fondy	3 048 450	3 256 589
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	267 286	261 361
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Hospodársky výsledok bežného obdobia	6 267	5 925
Krátkodobé rezervy	233 094	182 146
Ostatné dlhodobé záväzky	19 528	19 528
Záväzky zo sociálneho fondu	3 923	3 692
Záväzky z obchodného styku	203 599	189 752
Nevyfakturované dodávky	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	78
Záväzky voči zamestnancom	63 311	64 427
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	51 458	51 414
Daňové záväzky a dotácie	122 064	77 304
Ostatné záväzky	4 611	21 884
Bankové úvery dlhodobé	62 289	91 120
Bežné bankové úvery	21 888	23 943
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	0	0
Pasíva spolu	5 108 978	5 259 527

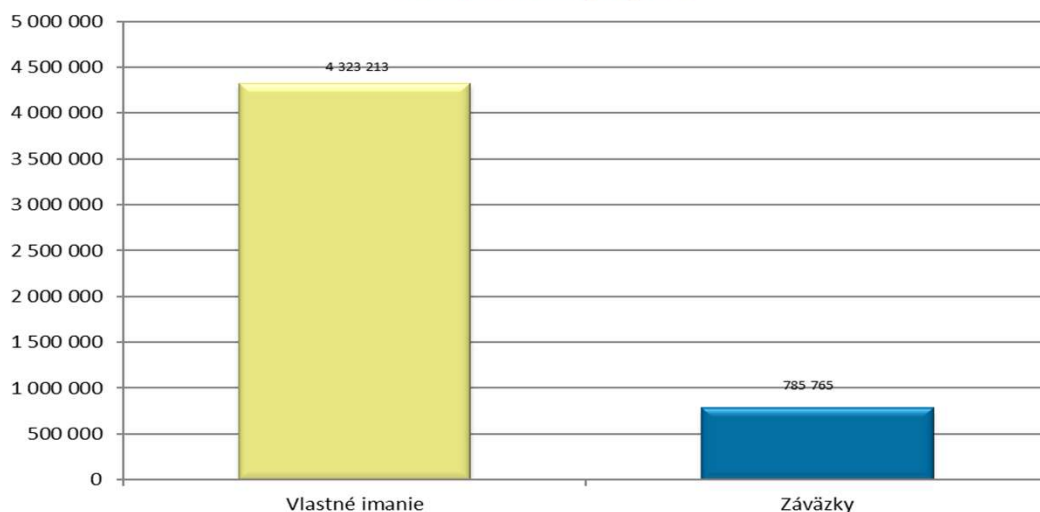
ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

Štruktúra aktív a pasív

Aktíva SBD II. Košice pozostávajú z:

- 1. neobežného majetku** vo výške 3.278.658 EUR, ktorý má **64,2%**-ný podiel na celkových aktívach
- 2. obežného majetku** vo výške 1.776.543 EUR, ktorý má **34,7%**-ný podiel na celkových aktívach
- 3. časového rozlíšenia** v hodnote 53.777 EUR s **1,1%**-ným podielom na celkových aktívach

Štruktúra celkových pasív



Neobežný majetok tvoria:

- dlhodobý hmotný majetok vo výške 3.271.872 EUR s **99,8%**-ným podielom na neobežnom majetku (pozemky, stavby, samostatne hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí, ostatný dlhodobý hmotný majetok)
- dlhodobý nehmotný majetok vo výške 6.786 EUR, ktorý má **0,2%**-ný podiel na neobežnom majetku (softvér)

Obežný majetok tvoria:

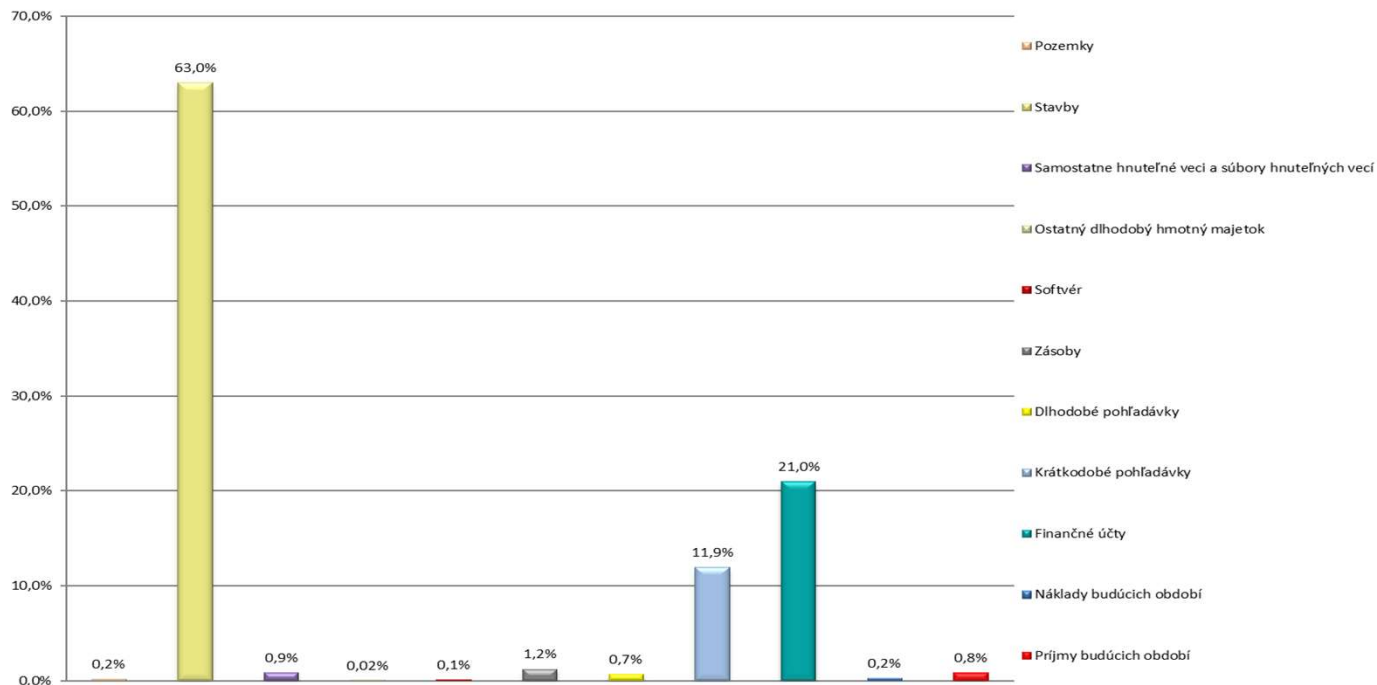
- finančné účty vo výške 1.070.352 EUR s **60,3%**-ným podielom na obežnom majetku
- krátkodobé pohľadávky vo výške 609.375 EUR s **34,3%**-ným podielom na obežnom majetku
- zásoby vo výške 62.780 EUR s **3,5%**-ným podielom na obežnom majetku
- dlhodobé pohľadávky vo výške 34.036 EUR, ktoré majú **1,9%**-ný podiel na obežnom majetku

Časové rozlíšenie tvoria:

- náklady budúcich období vo výške 12.083 EUR s **22,5%**-ným podielom na časovom rozlíšení
- príjmy budúcich období vo výške 41.694 EUR s **77,5%**-ným podielom na časovom rozlíšení

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

Celkový prehľad aktív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:

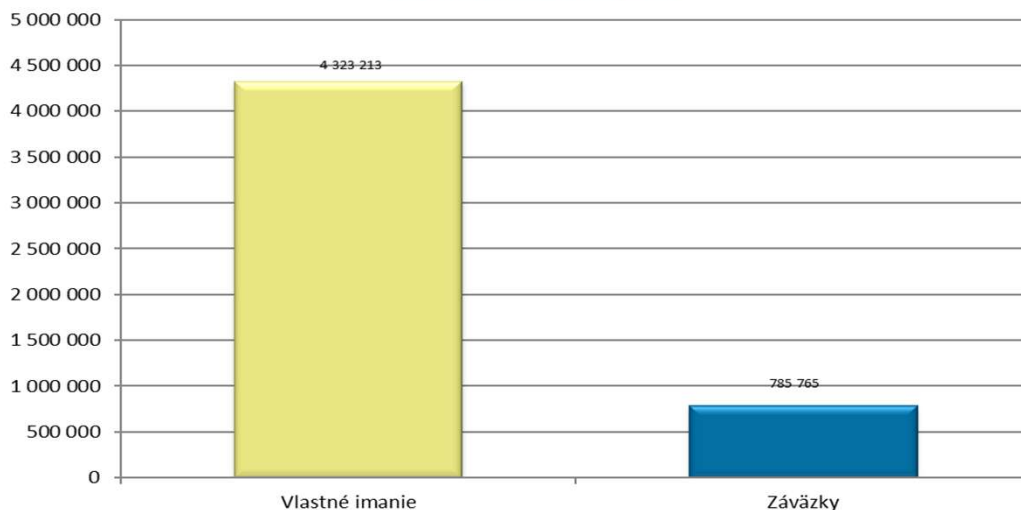


Najväčší podiel na celkových aktívach majú **stavby** vo výške **3.218.972 EUR** a tvoria **63%** celkových aktív. **Finančné účty** predstavujú hodnotu **1.070.352 EUR** a majú **21%-ný** podiel na celkových aktívach. **Krátkodobé pohľadávky** vo výške **609.375 EUR** sa podieľajú **11,9%** na celkových aktívach. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **4,1%** tvoria pozemky, samostatne hnutelné veci, ostatný dlhodobý hmotný majetok, softvér, zásoby, dlhodobé pohľadávky, náklady a príjmy budúcich období.

Pasíva SBD II. Košice pozostávajú z:

- 1. vlastného imania** vo výške 4.323.213 EUR, ktorý má **84,6%-ný** podiel na celkových pasívach
- 2. záväzkov** vo výške 785.765 EUR, ktorý má **15,4%-ný** podiel na celkových pasívach

Štruktúra celkových pasív



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

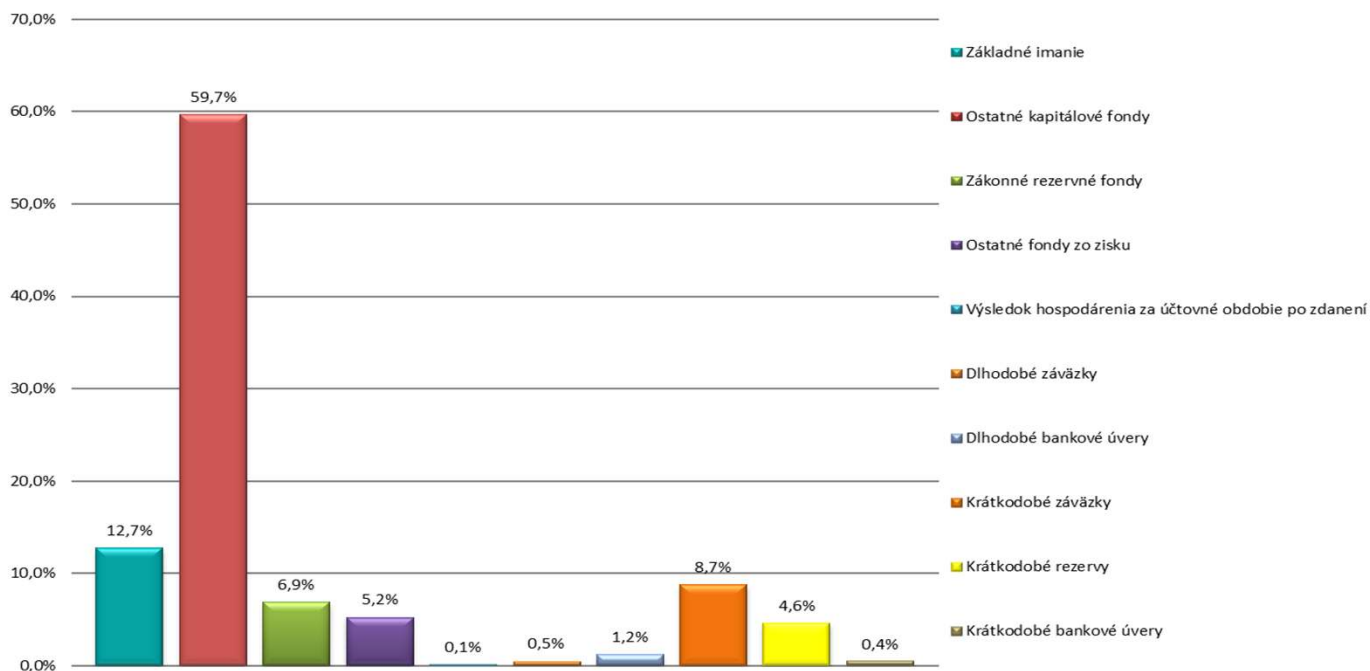
Vlastné imanie tvoria:

- základné imanie vo výške 650.079 EUR s **15%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné kapitálové fondy vo výške 3.048.450 EUR, ktoré majú **70,6%**-ný podiel na vlastnom imaní
- zákonné rezervné fondy vo výške 351.131 EUR s **8,1%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné fondy zo zisku vo výške 267.286 EUR, ktoré majú **6,2%**-ný podiel na vlastnom imaní
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení vo výške 6.267 EUR s **0,1%**-ným podielom na vlastnom imaní

Závazky tvoria:

- dlhodobé záväzky vo výške 23.451 EUR s **3,0%**-ným podielom na záväzkoch
- dlhodobé bankové úvery vo výške 62.289 EUR s **7,9%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé záväzky vo výške 445.043 EUR so **56,6%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé rezervy vo výške 233.094 EUR s **29,7%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé bankové úvery vo výške 21.888 EUR s **2,8%**-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 **3.048.450 EUR** a tvoria **59,7%** celkových pasív. **Základné imanie** predstavuje hodnotu **650.079 EUR** a má **12,7%**-ný podiel na celkových pasívach. **Krátkodobé záväzky** vo výške **445.043 EUR** sa podieľajú **8,7%** na celkových pasívach. **Dlhodobé bankové úvery** sú vo výške **62.289 EUR** a majú **1,2%**-ný podiel na celkových pasívach. **Zákonné rezervné fondy** vo výške **351.131 EUR** majú **6,9%**-ný podiel na celkových pasívach. **Ostatné fondy zo zisku** predstavujú **5,2%** celkových pasív a sú vo výške **267.286 EUR**. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **5,6%** tvorí výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení, krátkodobé bankové úvery, výdavky budúcich období, krátkodobé rezervy, dlhodobé záväzky.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

Náklady	2021	2020
Spotreba materiálu a energie a ostatných neskladovateľných dodávok	253 374	239 080
Služby /opravy a služby	231 043	176 074
Mzdové náklady	1 099 516	1 041 627
Odmeny členom orgánov družstva	94 108	94 521
Náklady na sociálne zabezpečenie	405 745	400 954
Sociálne náklady	80 827	79 841
Dane a poplatky	61 456	67 875
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	81 763	90 687
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	50	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	10 121	-4 462
Ostatné náklady na hospodársku činnosť /aj úver/	80 651	68 313
Nákladové úroky	1 071	1 386
Kurzové straty	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	522	3 827
Daň z príjmov z bežnej činnosti - splatná	28 495	29
Daň z príjmov z bežnej činnosti - odložená	-21 926	8 377
Náklady spolu	2 406 816	2 268 129

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

Výnosy	2021	2020
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	2 134 484	2 083 509
Aktivácia	0	275
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	142 100	98 571
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	136 498	91 696
Výnosové úroky	1	3
Výnosy z dlhodobých cenných papierov	0	0
Kurzové zisky	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosy spolu	2 413 083	2 274 054

Hospodársky výsledok za rok 2021	6 267
---	--------------

Celkové výnosy Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2021 dosiahli výšku **2 413 083 EUR**. **Celkové náklady** za rok 2021 predstavovali hodnotu **2 406 816 EUR**.

Dosiahnutý hospodársky výsledok za rok 2021 predstavuje zisk vo výške **6 267 EUR**.

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2021 (V EUR)

Stav fondov a vlastné imanie	2021	2020
Základné imanie	650 079	659 233
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúcí členovia	233	233
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	142 953	145 758
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnací podiel /bez. ZČV/	-166 000	-159 651
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Výsledok hospodárenia za obdobie	6 267	5 925
ČISTÉ OBCHODNÉ IMANIE	656 753	665 565
Ostatné kapitálové fondy	3 048 450	3 256 589
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	32 802	26 878
VLASTNÉ IMANIE	4 323 213	4 534 239
Sociálny fond	3 923	3 692

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2021 (V EUR)

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

1. znižovaniu základného imania o 9.171 EUR z dôvodu:

- zániku členstva v družstve vo výške 2.822 EUR

- vyplatenia vyrovnacieho podielu za rok 2020 vo výške 6.349 EUR

2. zvýšeniu základného imania o 17 EUR z titulu zaplattenia nových základných členských vkladov vo výške 17 EUR.

Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194 EUR. Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania predstavuje 15,04 %.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 30.885 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 239.024 EUR je v dôsledku prevodov bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel zo zisku za rok 2020 do fondu rozvoja a hmotnej stimulácie vo výške 5.925 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 2021 udržalo vedúce postavenie na trhu správy bytových domov na území mesta Košice. V roku 2021 došlo došlo k ukončeniu zmluvy o výkone správy s bytovým domom Ľudová 10-12, Košice. SBD II. Košice prijalo do správy a uzatvorilo zmluvy o výkone správy s bytovým domom Zbrojničná 10A s účinnosťou od 01.02.2021 a bytovým domom Floriánska 35-47 od 01.06.2021.

Za uplynulý rok družstvo previedlo svojim členom a nájomcom družstevných bytov do osobného vlastníctva celkom 39 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 2021 a financovanie nových projektov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov týkajúce sa modernizácie a rekonštrukcie bytových domov spočívajúce v zateplovaní a odstraňovaní systémových porúch bytových domov, výmeny výťahov, rozvodov vody, elektrických rozvodov 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 9 projektov vo výške 1 957 140 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 2021 v porovnaní s rokom 2020:

Ukazovateľ	rok 2021	rok 2020
Celková likvidita firmy	3,99	4,07
Bežná likvidita firmy	3,85	3,97
Pohotová likvidita	2,41	1,96
Doba obratu zásob (dni)	11	7
Doba obratu pohľadávok (dni)	113	141
Doba obratu záväzkov (dni)	78	71
Celková zadlženosť (%)	15,4%	13,8%
Stupeň samofinancovania (%)	84,6%	86,2%
Miera zadlženosti (%)	10,7%	16,0%
Rentabilita tržieb z CASH FLOW (%)	11,5%	11,5%
Prevádzková rentabilita vlastného imania a záväzkov (%)	4,4%	4,3%
CASH FLOW z tržieb (%)	4,6%	4,6%

Ukazovatele likvidity majú pozitívny trend vývoja. Rastie pohotová likvidita, čo je pozitívne. Ostatné ukazovatele likvidity dosahujú nadpriemerné výsledky. Poukazuje to na dobrú platobnú schopnosť a solventnosť družstva.

Ukazovatele obratkovosti sa vyvíjajú pozitívne, čo vypovedá o jeho primeranom využití a zabezpečuje stabilnú finančnú situáciu. Klesá doba obratu pohľadávok, doba obratu záväzkov je na mierne vyššej úrovni oproti roku 2020.

Ukazovatele zadlženosti sledujú podiel cudzieho a vlastného kapitálu. Miera zadlženosti má nižšie hodnoty oproti roku 2020, čo je pozitívne. Stupeň samofinancovania je na úrovni vývoja roku 2020.

Ukazovatele rentability sa vyvíjajú pozitívne. Mierne rastie prevádzková rentabilita vlastného imania a záväzkov. Ukazovateľ podielu CASH FLOW na tržbách a rentabilita tržieb z CASH FLOW dosahujú úroveň roku 2020.

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 všetky potenciálne dopady šírenia pandémie COVID-19 na naše podnikateľské aktivity a dospeli sme k záveru, že nemajú významný vplyv na našu schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu novej vlny pandémie 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, obstarávaním 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 SBD II. KOŠICE NA ROK 2022

Hlavné ciele SBD II. Košice na rok 2022:

- pokračovanie v dodržiavaní opatrení v prípade ďalšej etapy šírenia pandémie koronavírusu COVID-19
- zvyšovanie ekonomicky pridanej hodnoty a rentability tržieb
- udržanie trhového podielu a získavanie nových zákazníkov
- implementácia dopadov energetickej legislatívy z dôvodu zvyšovania cien energií
- realizovanie opatrení súvisiacich so zvyšovaním minimálnej mzdy pre rok 2022 a zvyšovaním miery inflácie
- pokračovanie v elektronickom písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- udržanie kvality poskytovaných produktov a služieb

SPRÁVA AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Riadna individuálna účtovná závierka Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2021 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 2021**

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 podvojnom účtovníctve k 31.12.2021

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 2021**, 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 2021 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 zachováame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské 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 auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských 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 Družstva 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 2021 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 28. apríla 2022

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



Kľúčový štatutárny audítor:
Ing. Viliam Ivanecký
licencia UDVA č. 1168

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2021

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevypĺnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā 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	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2020486798	☒ riadna	malá	Za obdobie od 1 2021
IČO	mimoriadna	☒ veľká	do 12 2021
00171204	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2020
SK NACE			do 12 2020
68.32.0			

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 - ZÁPAD

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OR SR Košice I., oddiel Dr., vložka 99

5 / V - Z b I .

Telefónne číslo

0557871499

Faxové číslo

0557871404

E-mailová adresa

OFFICE@SBD2KE.SK



Zostavená dňa:

22.04.2022

Schválená dňa:

. . 20

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné 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	8 0 0	8 0 0	
					1 4 1 2
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 9 0 0 1 5 0	1 7 7 6 5 4 3	
			1 2 3 6 0 7		1 6 4 7 7 9 3
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 5 0 6 3 6	6 2 7 8 0	
			8 7 8 5 6		3 9 2 9 0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 5 0 6 3 6	6 2 7 8 0	
			8 7 8 5 6		3 9 2 9 0
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	3 4 0 3 6	3 4 0 3 6	
					1 2 1 1 0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 3	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci 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			
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	3 4 0 3 6	3 4 0 3 6	1 2 1 1 0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	6 4 5 1 2 6	6 0 9 3 7 5	8 0 4 7 8 6
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	6 3 3 2 1 5	6 0 0 7 8 4	7 8 0 1 4 3
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			



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



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

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



Ozna- čenie 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 7 2 8 6	2 6 1 3 6 1
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	4 0 7	4 0 7
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	2 6 6 8 7 9	2 6 0 9 5 4
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí 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.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	6 2 6 7	5 9 2 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	7 8 5 7 6 5	7 2 5 2 8 8
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 3 4 5 1	2 3 2 2 0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	1 9 5 2 8	1 9 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 9 2 3	3 6 9 2
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie 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	6 2 2 8 9	9 1 1 2 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	4 4 5 0 4 3	4 0 4 8 5 9
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 0 3 5 9 9	1 8 9 7 5 2
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	2 0 3 5 9 9	1 8 9 7 5 2
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
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	6 3 3 1 1	6 4 4 2 7
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	5 1 4 5 8	5 1 4 1 4
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 2 2 0 6 4	7 7 3 0 4
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	4 6 1 1	2 1 8 8 4
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 3 3 0 9 4	1 8 2 1 4 6
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	5 6 0 7 3	9 7 3 3 3
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 7 7 0 2 1	8 4 8 1 3
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	2 1 8 8 8	2 3 9 4 3
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)	01	2 1 3 4 4 8 4	2 0 8 3 5 0 9
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 4 1 3 0 8 2	2 2 7 4 0 5 1
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 1 3 4 4 8 4	2 0 8 3 5 0 9
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	1 4 2 1 0 0	9 8 5 7 1
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 3 6 4 9 8	9 1 6 9 6
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 3 9 8 6 5 4	2 2 5 4 5 1 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 5 3 3 7 4	2 3 9 0 8 0
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 3 1 0 4 3	1 7 6 0 7 4
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 6 8 0 1 9 6	1 6 1 6 9 4 3
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 0 9 9 5 1 6	1 0 4 1 6 2 7
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	9 4 1 0 8	9 4 5 2 1
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	4 0 5 7 4 5	4 0 0 9 5 4
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	8 0 8 2 7	7 9 8 4 1
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	6 1 4 5 6	6 7 8 7 5
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	8 1 7 6 3	9 0 6 8 7
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	8 1 7 6 3	9 0 6 8 7
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	5 0	
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	1 0 1 2 1	- 4 4 6 2
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	8 0 6 5 1	6 8 3 1 3
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 4 4 2 8	1 9 5 4 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	1 6 5 0 0 6 7	1 6 6 8 6 3 0
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1	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	1	3
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1	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	1 5 9 3	5 2 1 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 0 7 1	1 3 8 6
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 0 7 1	1 3 8 6
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	5 2 2	3 8 2 7



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 5 9 2	- 5 2 1 0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 2 8 3 6	1 4 3 3 1
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	6 5 6 9	8 4 0 6
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 8 4 9 5	2 9
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 2 1 9 2 6	8 3 7 7
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	6 2 6 7	5 9 2 5

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 2021486798.

b. Opis hospodárskej činnosti družstva :

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

c. Priemerný počet pracovníkov družstva :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	78	79
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	78	79
Počet členov výkonného manažmentu	5	5

- d. SBD II. Košice nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.
- e. **Účtovná závierka SBD II. Košice k 31.12.2021** je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2021 do 31. decembra 2021 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.
- f. **Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie** bola schválená písomným hlasovaním na Zhromaždení delegátov dňa 19. 08. 2021.

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.

SBD II vykonáva správu bytov v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ich účet v súlade so zákonom č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Majetok vlastníkov je vedený na samostatných 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 prirážku, prepravu, montáž, poistné a pod.). Obstarávacie ceny nezahŕňujú realizované kurzové rozdiely vzniknuté do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

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

2. **Dlhodobý hmotný majetok** obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, montáž, poistné a pod.). Obstarávacie ceny nezahŕňujú realizované kurzové rozdiely vzniknuté do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

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

3. **Zásoby** nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.) a cenovú prirážku. Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi a cenovou prirážkou. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady sú súčasťou cenovej prirážky.
4. **Pohľadávky** sa oceňujú ich nominálnou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nedobytné pohľadávky.
5. **Finančné účty**
Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich nominálnou hodnotou. Riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.
6. **Náklady budúcich období a príjmy budúcich období** sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
7. **Opravné položky** sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.
8. **Rezervy**
Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

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

SBD II. Košice v roku 2021 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 2021.

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.

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.

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.

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 2021 SBD II. Košice neúčtovalo o oprave významných chýb minulých období.

d. Tvorba odpisového plánu

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

Typ hmotného IM	Predpokladaná doba používania	Metóda Odpisovania	Doba odpisovania v percentách
Dopravné prostriedky	4 - 6	Rovnomerná	16,67 - 25%
Hnuteľné veci a súbory	4 - 6	Rovnomerná	16,67 - 25%
	6 - 8	Rovnomerná	12,50 - 16,67%
	12 - 14	Rovnomerná	7,14 - 8,33%
Budovy, stavby	20 - 40	Rovnomerná	2,5 - 5%
Počítače a zariadenia do 1 700€	4 roky	Rovnomerná	25%
HIM do 1 700€	rôzna	neodpisuje sa	100%

Pozemky družstevníkov sa neodpisujú.

Bytové domy (byty družstevníkov) sa neodpisujú.

e. Cudzí mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na euro referenčným kurzom určeným v kurzovom listku 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							Spolu
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	
a	b	c	d	E	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		262 066						262 066
Prírastky		2 095						2 095
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		264 161						264 161
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		247 704						247 704
Prírastky		9 671						9 671
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		257 375						257 375
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		14 362						14 362
Stav na konci účtovného obdobia		6 786						6 786

Tabuľka č. 2

Dlhodobý nehmotný	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
-------------------	--

majetok	Aktivovane 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		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

2. Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
A	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	8 416	4 830 386	421 519			2 978	1 412		5 264 711
Prírastky			33 482						33 482
Úbytky		239 024	31 467						270 491
Presuny			612				- 612		0
Stav na konci účtovného obdobia	8 416	4 591 362	424 146			2 978	800		5 027 702
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 310 380	401 847			2 978			1 715 205
Prírastky		62 010	10 082						72 092
Úbytky			31 467						31 467
Stav na konci účtovného obdobia		1 372 390	380 462			2 978			1 755 830
Opravné položky									
Stav na začiatku									

	Bežné účtovné obdobie								
účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	8 416	3 520 006	19 672				1 412		3 549 506
Stav na konci účtovného obdobia	8 416	3 218 972	43 684				800		3 271 872

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	J
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	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

b. Poistenie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Dlhodobý hmotný majetok bol k 31.12.2021 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 poisťné vo výške 437,30€ a zodpovednosť za škodu predstavuje ročné poisťné vo výške 2 581,30€.

Poistenie dlhodobého hmotného majetku v €

Opis majetku	Hodnota majetku k 31.12. Účtovná/ocenená Allianz	Poisťná 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		2 581,30	1.1.2007-neurčito

Družstevné byty k 1.1. sú poisťné poisťnou zmluvou pre komplexné poisťné 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)	2 734 573

Z toho: záložné právo na družstevné byty 2 734 573€ (r. 2020 2 973 598€) z titulu poskytnutých úverov na DBV.

d. Informácie o opravných položkách k zásobám

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	F
Materiál	87 856				87 856
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehnuteľnosť na predaj					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
Zásoby spolu	87 856				87 856

Zásoby SBD II. Košice sú poisťné v poisťovni Allianz Slovenská poisťovňa, a. s. v rámci poisťného hnuťelných 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	27 416	6 800	1 785		32 431
Pohľadávky voči spoloč. členom a združeniu					
Iné pohľadávky		3 320			3 320
Pohľadávky spolu	27 416	10 120	1 785		35 751

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	34 036		34 036
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	34 036		34 036
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku R 54	590 021	43 194	633 215
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu R 61	1 081		1 081
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky	7 510	3 320	10 830
Krátkodobé pohľadávky spolu R 53	598 612	46 514	645 126

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	1 619	1 670
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	1 035 540	756 744
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	33 193	33 193
Peniaze na ceste		
Spolu	1 070 352	791 607

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 budúcich období krátkodobé, z toho:	12 083	7 563
Odborná literatúra	11 483	6 963
Telefónne poplatky		
Poistenie motorových vozidiel		
Poistenie a zodpovednosť za škodu	600	600
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	41 694	40 303
Termínované vklady, dary		
Poskytnuté služby	41 694	40 303

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)	141 678,00 €
- základné imanie zapísané	33 194,00 €
- vyplatený vyrovnací podiel znížený o ZČV	-165 999,30 €

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 2021	5 925
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	5 925
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	5 925

2. Zisk na akciu alebo podiel na základnom imaní

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

b. Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku u účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účt. obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:	0				0
Krátkodobé rezervy, z toho:	182 146	232 894	164 204	17 742	233 094
Dovolenky, vrátenie poistného	97 333	56 073	79 591	17 742	56 073
Rezervy na mzdy odpočtárov		11 538			11 538
Rezervy na odmeny	43 453	154 833	43 453		154 833
Audit	5 660	7 450	5 660		7 450
Rezerva na nevyfakturované dodávky	18 000	3 000	18 000		3 000
Ostatné-súdne spory	17 700		17 500		200

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účt. obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:	0				0
Krátkodobé rezervy, z toho:	195 451	141 704	155 009	0	182 146
Dovolenky, vrátenie poistného	74 418	79 591	56 676		97 333
Rezervy na odmeny	92 673	43 453	92 673		43 453
Audit	5 660	5 660	5 660		5 660
Rezerva na nevyfakturované dodávky	12 000	6 000	0		18 000
Ostatné-súdne spory	10 700	7 000	0		17 700

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	19 528
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostat. dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	19 528	19 528
Krátkodobé záväzky z obchodného styku spolu 123	203 599	189 752
Záväzky so zostat. dobou splatnosti do jedného roka vrátane	203 599	189 752
Záväzky po lehote splatnosti	0	0

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

d. Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatočný stav sociálneho fondu	3 692	3 199
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	12 601	13 157
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	3 100	3 230
Tvorba sociálneho fondu spolu	15 701	16 387
Čerpanie sociálneho fondu	15 470	15 894
Konečný zostatok sociálneho fondu	3 923	3 692

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

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

Názov položky	Me na	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	c	d	e	f
DBV-družstevné byty	€	1-2	do 2027	62 289	91 120
Dlhodobé úvery spolu				62 289	91 120
DBV-družstevné byty	€	1-2	31.12.2021	21 888	23 943
Krátkodobé úvery spolu				21 888	23 943
DBV-družstevné byty	€	1-2	do 2027	84 177	115 063
Úvery SPOLU				84 177	115 063

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	1 025 314	1 020 404	49 378	47 777	1 059 792	1 015 327
Spolu	1 025 314	1 020 404	49 378	47 777	1 059 792	1 015 327

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:	136 498	91 696
Prijaté pokuty a penále	10 353	36
Prevádzkové výnosy	74 641	33 406
Ostatné výnosy		
Prevádzkový výnosy - daň z nehnuteľnosti - družstevné byty	29 061	33 180
Prevádzkový výnosy - anuita - družstevné byty	22 443	25 074

Finančné výnosy, z toho:	1	3
<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>1</i>	<i>3</i>
Prijaté úroky	1	3
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	2 131 022	2 079 763
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou /zápisné, prevody/	3 462	3 746
Čistý obrat celkom	2 134 484	2 083 509

G. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH (v €)

a. Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	231 043	176 074
Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti	7 450	5 660
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>223 593</i>	<i>170 414</i>
Opravy – SBD	21 887	18 262
Nájomné	7 838	7 851
Bankové poplatky	3 355	1 572
Reprezentačné	770	820
Telefón, poštovné	60 710	32 998
Právne služby pre SBD	8 374	13 579
Strážna služba	30 061	30 841
Vodné, stočné, zrážková voda, odpad	9 295	7 572
Ostatné náklady	81 303	56 919
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	80 651	68 313
Pokuty, penále	110	150
Splátky úverov na DBV	21 419	23 689
Príspevok SZBD	10 426	10 421
Príspevok do FO za nebyt. priestory	9 203	11 286
Poistenie majetku	9 151	8 292
Trovy starých EX	6 119	1 832
Ostatné náklady	24 223	12 641

Finančné náklady, z toho:	1 593	5 213
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 593</i>	<i>5 213</i>
Úroky z úverov - DBV	1 071	1 386
Poplatky za vedenie účtu	522	507
Manká a škody v pokladni		3 320
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu, z toho:		

b. informácie o nákladoch voči audátorovi, audítorskej spoločnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audátorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	7 450	5 660
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	7 450	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	29 061	27 075	33 277
	Splátky úverov DBV		21 419		23 689
Finančné náklady	Úroky z úverov (vrát. DBV) 4		1 071		1 386

H. DAŇ Z PRÍJMOV (v €)

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 1.1.2021	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát (+) výnos /(-)náklad	Stav k 31.12.2021
Dlhodobý majetok	-143 375	0	3 000	-140 375
Zásoby	87 856	0	0	87 856
Pohľadávky	27 416	0	8 335	35 751
Rezervy	84 813	0	92 208	177 021
Náklady podmienené zaplatením	960	0	810	1 770
Závazky	0	0	53	53
Umoriteľná strata	0	0	0	0
Celkom	57 670	0	104 407	162 078
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%		21%	21%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	12 111		21 925	34 036
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	12 111	0	21 925	34 036

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

Názov položky	2021			2020		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	12 836			14 331		
teoretická daň		2 696	21%		3 010	21%
Daňovo neuznané náklady	18 444	3 873	21%	25 697	5 396	21%
Nezdaniteľné výnosy	0	0	21%	0	0	21%
Iné					0	
Spolu	31 280	6 569	51,2%	40 028	8 406	58,7%
Splatná daň z príjmov		28 495	222,0%		29	0,2%
Odložená daň z príjmov		-21 926	-170,8%		8 377	58,5%
Celková daň z príjmov		6 569	51,2%		8 406	58,7%

I. SPRAVOVANÝ MAJETOK

SBD II. Košice spravuje domy vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Majetok v správe sleduje v samostatnom účtovnom okruhu. Prehľad o hodnote majetku v správe a s ním súvisiacich záväzkov je uvedený v bilancii domov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v časti 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€	152 302	149 006	751
	Hodnota predaných družstevných bytov	55 361 148	55 122 124	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	40 984	21 540	31 584			
	40 604	21 540	32 377			
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. 2021 nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2021.

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. január 2020	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 do fondu rozvoja				9 691	0	-9 691	0
Výsledok hosp. 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
členské vklady	17						17
vyplatený vyrovnací podiel a ZČV	-9 171						-9 171
Splátky úverov za bytovú výstavbu		30 885					30 885
Predaj družstevných bytov		-239 024					-239 024
vyplatenie odmien zo zisku				0			0
Presun do fondu rozvoja				5 925	0	-5 925	0
Výsledok hosp. za účtovné obdobie						6 267	6 267
31. decembra 2021	650 079	3 048 450	351 131	267 286	0	6 267	4 323 213

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva vo výške 9 171€ a zvýšilo vo výške 17€ – nový základný členský vklad. Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194€.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 30 885€ sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 239 024€ je obrazom predaja bytov a pozemkov do vlastníctva užívateľov.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel do fondu rozvoja a stimulácie 5 925€ zo zisku za rok 2020.

O naložení s hospodárskym výsledkom za účtovné obdobie 2021 vo výške 6 267€ rozhodne Zhromaždenie delegátov.

Návrh zhromaždeniu delegátov je nasledovný:

- prídel do ostatných fondov – fondu stimulácie a rozvoja 6 267€.

O. VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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

	2021 EUR	2020 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	12 836	14 331
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	81 763	90 687
Odpis pohľadávky	33	4 462
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	10 121	-4 462
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	-18 214
Zmena stavu nákladov a výnosov budúcich období	-4 520	-2 503
Zmena stavu rezerv	50 948	-13 306
Úrokové náklady (netto)	1 070	1 383
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-141 967	-98 377
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	10 284	-25 999
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	176 333	-277 825
Úbytok (prírastok) zásob	-23 490	17 024
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	11 898	-26 379
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	175 025	-313 179

	2021 EUR	2020 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	175 025	-313 179
Zaplatené úroky	-1 071	-1 386
Prijaté úroky	1	3
Zaplatená daň z príjmov	-28	-49
Vyplatené odmeny z fondu stimulácie	0	-18 444
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	173 927	-333 055
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-35 577	-612
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	141 967	98 377
(-)Poskytnuté/(+) splatené pôžičky z podporného fondu	7 582	26 532
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	113 972	124 297
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	17	102
Vyplatenie členských vkladov a vyrovnacieho podielu	-9 171	-1 020
Príjmy zo splácania úveru z družstevnej bytovej výstavby	30 885	41 893
Splátky úverov a pôžičiek od bánk	-30 885	-41 893
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-9 154	-918
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	278 745	-209 676
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	791 607	1 001 283
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 070 352	791 607

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.

Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú :

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

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

Poistenie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Opis majetku	Hodnota majetku k 31.12. ocenenie poisťovňou Allianz	Poistná suma	Platnosť zmluvy Od – do
Bytové domy – poistenie + poistenie za zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou	911 982 405,06	135 924,73	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	31.12.2021	31.12.2020
POHĽADÁVKY SPOLU	47 583 063	45 431 564
Platby za užívanie bytu (účet 311/20)	284 166	353 278
Zálohy na služby poskytované pre BD (účet 314)	52 556	131 618
Náklady na prijaté služby pre BD (účet 315)	47 241 954	44 941 124
Ostatné pohľadávky (311/50)	7 077	5 544
FINANČNE ÚČTY SPOLU	24 004 163	24 160 740
Účty v bankách (účet 222, 261)	24 004 163	24 160 740
AKTÍVA SPOLU	71 589 916	69 592 304

PASÍVA	31.12.2021	31.12.2020
Fond opráv, údržby bytového domu (účet 479)	17 519 883	18 469 476
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY SPOLU	19 733 965	19 210 796
Preplatky z platieb za užívanie bytov	2 133 432	2 144 360
Závazky voči dodávateľom služieb (účet 321)	1 912 533	1 725 170
Prijaté zálohy a náklady užívateľov bytov (účet 324)	15 352 182	15 049 336
Iné prijaté platby (účet 325)	11 379	18 887
Nevyfakturované dodávky (účet 326)	12 000	12 000
Daňové záväzky - zrážková daň z prenájmu (účet 342)	16 561	16 061
Ostatné záväzky (účet 379)	295 878	244 982
BANKOVÉ ÚVERY	34 336 068	31 912 032
Bankové úvery dlhodobé (účet 461)	34 336 068	31 912 032
PASÍVA SPOLU	71 589 916	69 592 304

Informácie o krátkodobom finančnom majetku vlastníkov bytov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny		
Bežné bankové účty	24 004 163	24 160 774
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	24 004 163	24 160 774

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a finančných výpomociach:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách za rok 2021	Suma istiny v eurách za rok 2020
Splátkové úvery (461/30,31)	€	5-6	do 15rokov	3 024 179	3 342 571
Medziúvery a úvery PSS (461/40)	€	5-6	do 10rokov	5 179 980	5 038 755
Úver ŠFRB (461/50,51)	€	0-1	do 15rokov	26 131 909	23 530 706

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

Vinkulačné prostriedky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
ŠFRB	470 242	243 776
Spolu	470 242	243 776

Zabezpečky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
TATRABANKA	40 121	46 941
SLSP	21 812	21 812
ČSOB	7 580	7 580
PSS	83 961	63 993
OTP	2 866	2 866
VÚB	1 765	1 765
Spolu	158 105	144 957

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