



VÝROČNÁ SPRÁVA

Stavebného bytového družstva II. Košice
za rok 2022

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. 2022	6
. Fondy a vlastné imanie k 31.12.2022	13
. Stav a vývoj účtovnej jednotky	15
. Finančná a prevádzková analýza	16
. Ostatné nefinančné informácie	17
. Ciele na rok 2023	18
. Správa audítora a účtovná závierka	19

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

Vážené dámy,
Vážení páni,

máme za sebou rok 2022, v ktorom sme opäť udržali a potvrdili svoju pozíciu na trhu v oblasti správy bytových domov. V náročnom prostredí plnom neistoty spôsobenej dopadmi celosvetovej pandémie, finančnej turbulencie spôsobenej rastom inflácie, nárastom cien tovarov, energií, pohonných hmôt, služieb, aj vojnovým konfliktom na Ukrajine sa nám podarilo úspešne ukončiť hospodárenie za uplynulý rok. To všetko pri zachovaní obozretného a empatického prístupu vo vzťahu ku klientele, vlastníkom bytov a nebytových priestorov a pri ďalšom zlepšovaní kvality poskytovaných služieb.

Inflácia zasiahla aj do každodenného života našich domácností súvisiacej s bývaním, čo nepriaznivo ovplyvňuje výdavky domácností. Napriek tomu ukázali sme, že sme dostatočne stabilní a dokážeme zvládnuť nepredvídateľné udalosti. V tejto stabilite sa ukrýva naša odolnosť, pretože je dôležité, aby sme boli neustále spoľahlivým partnerom pre našich klientov, vlastníkov bytov a nebytových priestorov a všetkých obchodných partnerov. Zameriavame sa na našu primárnu úlohu, poskytovať našim klientom produkty a služby prispôbené k ich požiadavkám a potrebám.

Na doterajšie úspechy chceme nadviazať aj v budúcnosti. Naším dlhodobým zámerom je trvalo posilňovať pozíciu v oblasti výkonu správy bytových domov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zároveň pokračovať v rozvoji služieb. Vo všetkých produktoch sa snažíme rozvíjať dlhodobé, vzájomne vyrovnané vzťahy s klientmi, vlastními bytov a nebytových priestorov, aj s partnermi a dodávateľmi tovarov a služieb.

Naším cieľom a prioritou je naďalej zvyšovať a posilňovať pozíciu v oblasti výkonu správy bytových domov, zjednodušovať procesy a zvyšovať efektivitu poskytovaných služieb za primerané ceny.

Stavebné bytové družstvo II. Košice v postavení správcu bytových domov, ako moderná a úspešná spoločnosť s dlhodobými znalosťami a skúsenosťami na trhu sa všetkým zmenám prispôbuje. Pretože tak, ako sa mení doba a naši klienti, vlastníci bytov a nebytových priestorov, musíme sa meniť aj my.

Vážené dámy,
Vážení páni,

chcem sa Vám poďakovať za spoluprácu a lojalitu, ktorú ste nám v uplynulom roku prejavili. Ďakujem všetkým členom orgánov za ich vykonanú prácu, ako aj celému pracovnému kolektívu za ich prácu a prínos za uplynulý rok.



Ing. Vojtech MOLNÁR
riaditeľ SBD II. Košice

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	76	78
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	76	78
Počet členov výkonného manažmentu	5	5

POČET ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Počet členov družstva	8 168	8 334
Počet členských samospráv	165	166

POČET BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Byty celkom	11 919	12 764
z toho: - vo vlastníctve	11 574	12 323
- družstevné	345	441
Prevody družstevných bytov do vlastníctva	97	39
Počet bytových domov	261	264

Družstvo v r. 2022 nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka družstva k 31.12.2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2022 do 31. decembra 2022 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 17. 5. 2022.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2022 (V EUR)

Aktíva	2022	2021
Softvér	1 178	6 786
Pozemky	2 543	8 416
Stavby	2 547 948	3 218 972
Samostatné hnutelné veci a súbor hnutelných vecí	29 319	43 684
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	800	800
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0
Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	0	0
Materiál	68 321	62 780
Odložená daňová pohľadávka	27 261	34 036
Pohľadávky z obchodného styku	587 498	600 784
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu krátkodobé	0	1 081
Daňové pohľadávky a dotácie	14 179	0
Iné pohľadávky	7 566	7 510
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu dlhodobé	0	0
Peniaze /pokladňa, ceniny/	2 071	1 619
Účty v bankách	1 038 689	1 068 733
Náklady budúcich období	18 053	12 083
Príjmy budúcich období	592	41 694
Aktíva spolu	4 346 018	5 108 978

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2022 (V EUR)

Pasíva	2022	2021
Základné imanie	629 873	650 079
Ostatné kapitálové fondy	2 468 086	3 048 450
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	273 553	267 286
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Hospodársky výsledok bežného obdobia	6 234	6 267
Krátkodobé rezervy	152 623	233 094
Ostatné dlhodobé záväzky	0	19 528
Záväzky zo sociálneho fondu	0	3 923
Záväzky z obchodného styku	209 733	203 599
Nevyfakturované dodávky	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	32	0
Záväzky voči zamestnancom	63 087	63 311
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	52 589	51 458
Daňové záväzky a dotácie	79 076	122 064
Ostatné záväzky	10 347	4 611
Bankové úvery dlhodobé	32 431	62 289
Bežné bankové úvery	17 223	21 888
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	0	0
Pasíva spolu	4 346 018	5 108 978

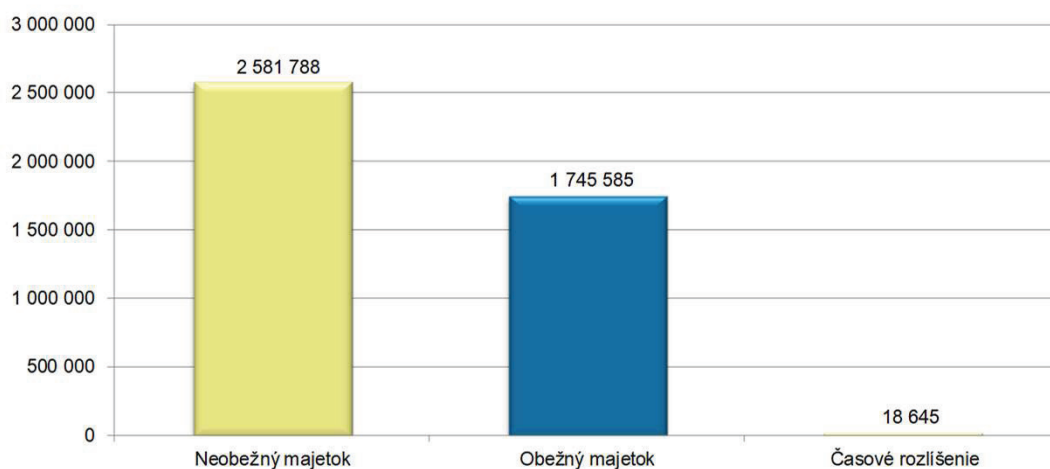
ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2022 (V EUR)

Štruktúra aktív a pasív

Aktíva SBD II. Košice pozostávajú z:

- 1. neobežného majetku** vo výške 2.581.788 EUR, ktorý má **59,4%**-ný podiel na celkových aktívach
- 2. obežného majetku** vo výške 1.745.585 EUR, ktorý má **40,2%**-ný podiel na celkových aktívach
- 3. časového rozlíšenia** v hodnote 18.645 EUR s **0,4%**-ným podielom na celkových aktívach

Štruktúra celkových aktív



Neobežný majetok tvoria:

- dlhodobý hmotný majetok vo výške 2.580.610 EUR s **99,95%**-ným podielom na neobežnom majetku (pozemky, stavby, samostatne hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí, ostatný dlhodobý hmotný majetok)
- dlhodobý nehmotný majetok vo výške 1.178 EUR, ktorý má **0,05%**-ný podiel na neobežnom majetku (softvér)

Obežný majetok tvoria:

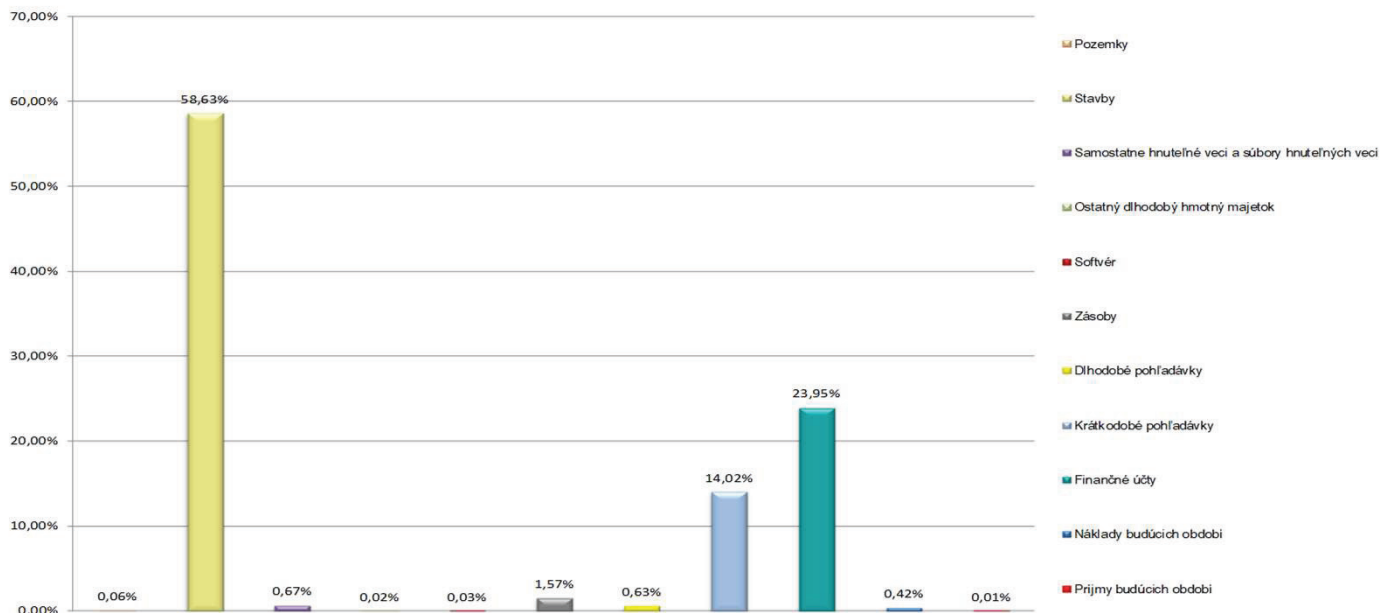
- finančné účty vo výške 1.040.760 EUR s **59,6%**-ným podielom na obežnom majetku
- krátkodobé pohľadávky vo výške 609.243 EUR s **34,9%**-ným podielom na obežnom majetku
- zásoby vo výške 68.321 EUR s **3,9%**-ným podielom na obežnom majetku
- dlhodobé pohľadávky vo výške 27.261EUR, ktoré majú **1,6%**-ný podiel na obežnom majetku

Časové rozlíšenie tvoria:

- náklady budúcich období vo výške 18.053EUR s **96,8%**-ným podielom na časovom rozlíšení
- príjmy budúcich období vo výške 592 EUR s **3,2%**-ným podielom na časovom rozlíšení

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2022 (V EUR)

Celkový prehľad aktív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:

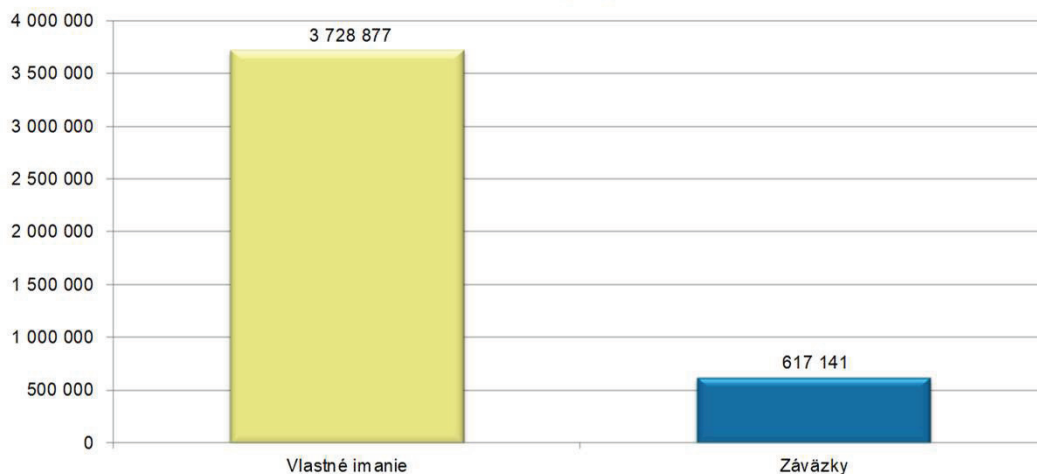


Najväčší podiel na celkových aktívach majú **stavby** vo výške **2.547.948 EUR** a tvoria **58,63%** celkových aktív. **Finančné účty** predstavujú hodnotu **1.040.760 EUR** a majú **23,95%-ný** podiel na celkových aktívach. **Krátkodobé pohľadávky** vo výške **609.243 EUR** sa podieľajú **14,02%** na celkových aktívach. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **3,40%** tvoria pozemky, samostatne huteľné 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 3.728.877 EUR, ktorý má **85,8%-ný** podiel na celkových pasívach
2. **záväzkov** vo výške 617.141 EUR, ktorý má **14,2%-ný** podiel na celkových pasívach

Štruktúra celkových pasív



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2022 (V EUR)

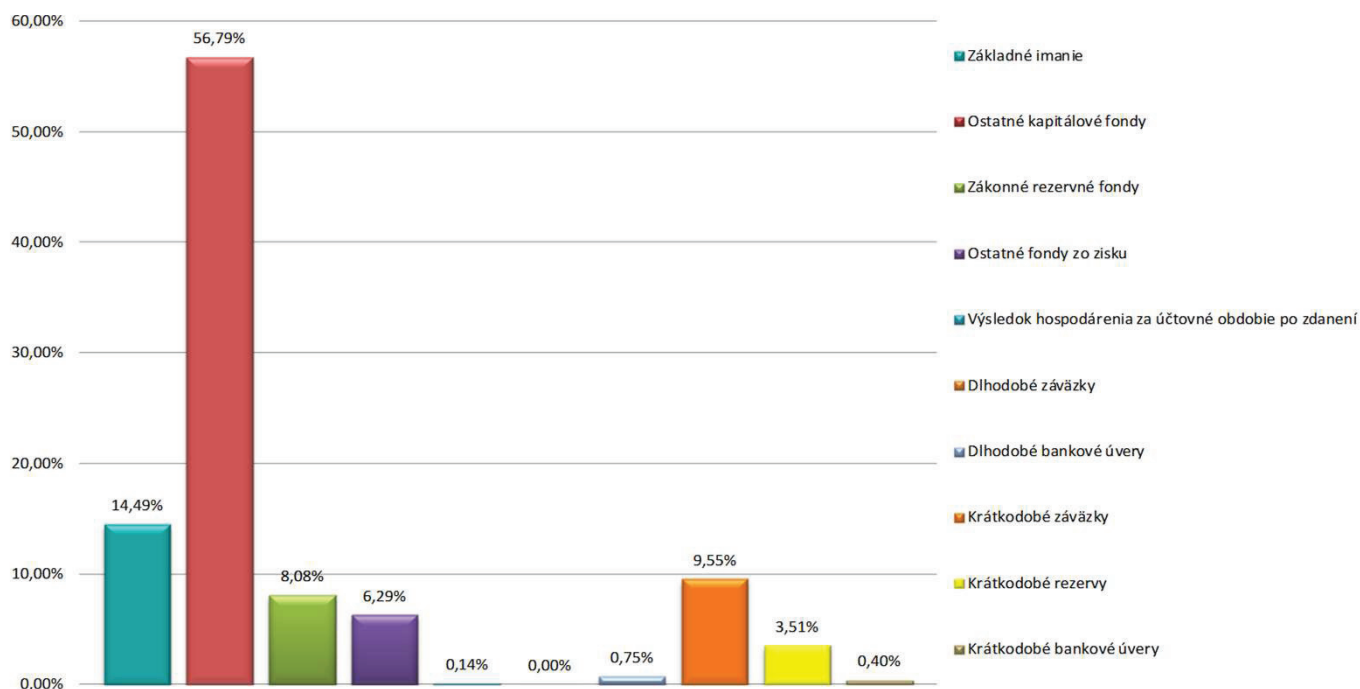
Vlastné imanie tvoria:

- základné imanie vo výške 629.873 EUR s **16,9%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné kapitálové fondy vo výške 2.468.086 EUR, ktoré majú **66,2%**-ný podiel na vlastnom imaní
- zákonné rezervné fondy vo výške 351.131 EUR s **9,4%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné fondy zo zisku vo výške 273.553 EUR, ktoré majú **7,3%**-ný podiel na vlastnom imaní
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení vo výške 6.234 EUR s **0,2%**-ným podielom na vlastnom imaní

Závazky tvoria:

- dlhodobé bankové úvery vo výške 32.431 EUR s **5,3%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé záväzky vo výške 414.864 EUR so **67,2%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé rezervy vo výške 152.623 EUR s **24,7%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé bankové úvery vo výške 17.223 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 **2.468.086 EUR** a tvoria **56,79%** celkových pasív. **Základné imanie** predstavuje hodnotu **629.873 EUR** a má **14,49%**-ný podiel na celkových pasívach. **Krátkodobé záväzky** vo výške **414.864 EUR** sa podieľajú **9,55%** na celkových pasívach. **Dlhodobé bankové úvery** sú vo výške **32.431 EUR** a majú **0,75%**-ný podiel na celkových pasívach. **Zákonné rezervné fondy** vo výške **351.131 EUR** majú **8,08%**-ný podiel na celkových pasívach. **Ostatné fondy zo zisku** predstavujú **6,29%** celkových pasív a sú vo výške **273.553 EUR**. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **4,05%** tvorí výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení, krátkodobé bankové úvery, výdavky budúcich období, krátkodobé rezervy, dlhodobé záväzky.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2022 (V EUR)

Náklady	2022	2021
Spotreba materiálu a energie a ostatných neskladovateľných dodávok	452 400	253 374
Služby /opravy a služby	233 974	231 043
Mzdové náklady	1 044 261	1 099 516
Odmeny členom orgánov družstva	94 388	94 108
Náklady na sociálne zabezpečenie	400 965	405 745
Sociálne náklady	91 117	80 827
Dane a poplatky	58 875	61 456
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	81 982	81 763
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	146	50
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	13 789	10 121
Ostatné náklady na hospodársku činnosť /aj úver/	47 901	80 651
Nákladové úroky	662	1 071
Kurzové straty	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	533	522
Daň z príjmov z bežnej činnosti - splatná	167	28 495
Daň z príjmov z bežnej činnosti - odložená	6 775	-21 926
Náklady spolu	2 527 935	2 406 816

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2022 (V EUR)

Výnosy	2022	2021
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	2 446 173	2 134 484
Aktivácia	159	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	193	142 100
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	87 641	136 498
Výnosové úroky	3	1
Výnosy z dlhodobých cenných papierov	0	0
Kurzové zisky	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosy spolu	2 534 169	2 413 083

Hospodársky výsledok za rok 2022	6 234
---	--------------

Celkové výnosy Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2022 dosiahli výšku **2 534 169 EUR**.

Celkové náklady za rok 2022 predstavovali hodnotu **2 527 935 EUR**.

Dosiahnutý hospodársky výsledok za rok 2022 predstavuje zisk vo výške **6 234 EUR**.

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2022 (V EUR)

Stav fondov a vlastné imanie	2022	2021
Základné imanie	629 873	650 079
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúci členovia	233	233
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	141 695	142 953
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnací podiel /bez. ZČV/	-184 948	-166 000
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Výsledok hospodárenia za obdobie	6 234	6 267
Medzisúčet	636 514	656 753
Ostatné kapitálové fondy	2 468 086	3 048 450
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	39 069	32 802
VLASTNÉ IMANIE	3 728 877	4 323 213
Sociálny fond	0	3 923

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2022 (V EUR)

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

1. znížovaniu základného imania o 20.223 EUR z dôvodu:
 - vyplatenia vyrovnacieho podielu a zrušenia členstva vo výške 20.223 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 16,89 %.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 34.523 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 614.887 EUR je v dôsledku prevodov bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel zo zisku za rok 2021 do fondu rozvoja a hmotnej stimulácie vo výške 6.267 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 2022 udržalo svoje vedúce postavenie na trhu správy bytových domov na území mesta Košice. V roku 2022 došlo došlo k ukončeniu zmluvy o výkone správy s bytovým domom Kežmarská 38 a Kežmarská 42. SBD II. Košice prijalo do správy a uzatvorilo zmluvy o výkone správy s bytovým domom Svätej rodiny 3,5 s účinnosťou od 01.03.2022.

Za uplynulý rok družstvo previedlo svojim členom a nájomcom družstevných bytov do osobného vlastníctva celkom 97 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 2022 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 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 a nebytových priestorov v dome súvisiaci s výberom a schválením zhotoviteľa.

V minulom roku SBD II. Košice uzatvorilo v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov nové úverové zmluvy pre 28 projektov vo výške 6 482 800 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 2022 v porovnaní s rokom 2021:

Ukazovateľ	rok 2022	rok 2021
Celková likvidita firmy	4,21	3,99
Bežná likvidita firmy	4,04	3,85
Pohotovú likviditu	2,51	2,41
Doba obratu zásob (dni)	10	11
Doba obratu pohľadávok (dni)	95	113
Doba obratu záväzkov (dni)	62	78
Celková zadlženosť (%)	14,2%	15,4%
Stupeň samofinancovania (%)	85,8%	84,6%
Miera zadlženosti (%)	8,0%	10,7%
Rentabilita tržieb z CASH FLOW (%)	11,5%	11,5%
Prevádzková rentabilita vlastného imania a záväzkov (%)	3,4%	4,4%
CASH FLOW z tržieb (%)	3,6%	4,6%

Ukazovatele likvidity majú pozitívny trend vývoja. Rastie celková, bežná a pohotovú likvidita, čo je pozitívne. Ukazovatele dosahujú nadpriemerné výsledky. Vyjadruje to dobrú platobnú schopnosť družstva hradiť svoje záväzky, ako aj solventnosť.

Ukazovatele obratkovosti sa taktiež vyvíjajú pozitívne. Klesá doba obratu zásob, pohľadávok a doba obratu záväzkov, čo poukazuje na stabilnú finančnú situáciu, vyššiu úroveň aktivity a efektívne hospodárenie družstva.

Ukazovatele zadlženosti sledujú podiel cudzieho a vlastného kapitálu. Miera zadlženosti má klesajúci trend. Stupeň samofinancovania je vyšší oproti roku 2021, čo je pozitívne a vypovedá o finančnej nezávislosti.

Ukazovatele rentability sú na mierne nižšej úrovni oproti roku 2021. Rentabilita tržieb z CASH FLOW dosahuje hodnoty roku 2021. Prevádzková rentabilita vlastného imania a záväzkov a ukazovateľ podielu CASH FLOW na tržbách majú mierne klesajúci trend.

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 na naše podnikateľské aktivity týkajúce sa nárastu cien tovarov a služieb, rastu inflácie 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 nárastu cien tovarov a služieb, rastu inflácie a podnikne všetky 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 2023

- **Hlavné ciele SBD II. Košice na rok 2023:**

- zvyšovanie ekonomicky pridanej hodnoty a rentability tržieb
- zvyšovanie a posilňovanie pozície v oblasti výkonu správy bytových domov
- implementácia dopadov energetickej legislatívy vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov
- realizovanie opatrení súvisiacich so zvyšovaním minimálnej mzdy pre rok 2023 a rastom miery inflácie
- zlepšovanie elektronizácie služieb
- zjednodušovanie procesov a zvyšovanie efektivity poskytovaných služieb
- zvyšovanie kvality poskytovaných produktov a služieb
- zlepšovanie zákazníckej podpory

SPRÁVA AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Riadna individuálna účtovná závierka Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2022 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 2022**

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 31.12.2022

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 2022**, 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 2022 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 auditorských 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 auditorské 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 auditorských 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 jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských 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 auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské 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.

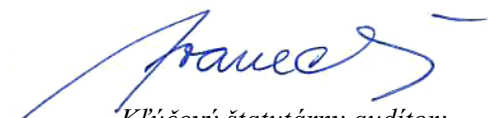
Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, **podľa nášho názoru:**

- **informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2022 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 14. apríla 2023

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

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2022

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 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 IČO 00171204 SK NACE 68.32.0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2022 do 12 2022 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2021 do 12 2021
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X 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 ĽASŤ ZÁPAD

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Telefónne číslo

0557871499

Faxové číslo

0557871404

E-mailová adresa

OFFICE@SBD2KE.SK

Stavebné bytové družstvo II. Košice
Košice - 04011

Zostavená dňa:

05.04.2023

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	3	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto	
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	6 5 5 4 0 7 5	4 3 4 6 0 1 8		
			2 2 0 8 0 5 7		5 1 0 8 9 7 8	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 6 5 5 2 2 4	2 5 8 1 7 8 8		
			2 0 7 3 4 3 6		3 2 7 8 6 5 8	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	2 6 4 1 6 1	1 1 7 8		
			2 6 2 9 8 3		6 7 8 6	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	2 6 4 1 6 1	1 1 7 8		
			2 6 2 9 8 3		6 7 8 6	
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	4 3 9 1 0 6 3	2 5 8 0 6 1 0		
			1 8 1 0 4 5 3		3 2 7 1 8 7 2	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	2 5 4 3	2 5 4 3		
					8 4 1 6	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	3 9 8 2 3 4 8	2 5 4 7 9 4 8		
			1 4 3 4 4 0 0		3 2 1 8 9 7 2	
3.	Samostatné hnutelné vecí a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	4 0 2 3 9 4	2 9 3 1 9		
			3 7 3 0 7 5		4 3 6 8 4	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Netto	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		Netto
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		
			2 9 7 8		0
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	8 0 0	8 0 0	
					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			



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 8 8 0 2 0 6	1 7 4 5 5 8 5	
			1 3 4 6 2 1		1 7 7 6 5 4 3
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 5 3 4 0 2	6 8 3 2 1	
			8 5 0 8 1		6 2 7 8 0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 5 3 4 0 2	6 8 3 2 1	
			8 5 0 8 1		6 2 7 8 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	2 7 2 6 1	2 7 2 6 1	
					3 4 0 3 6
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Netto	
					Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci 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	2 7 2 6 1	2 7 2 6 1	3 4 0 3 6
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	6 5 8 7 8 3	6 0 9 2 4 3	6 0 9 3 7 5
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	6 3 3 7 1 8	5 8 7 4 9 8	6 0 0 7 8 4
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 7 1 8	5 8 7 4 9 8	
				4 6 2 2 0		6 0 0 7 8 4
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
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63		1 4 1 7 9	1 4 1 7 9	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		1 0 8 8 6	7 5 6 6	
				3 3 2 0		7 5 1 0
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	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 0 4 0 7 6 0	1 0 4 0 7 6 0	
					1 0 7 0 3 5 2
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2 0 7 1	2 0 7 1	
					1 6 1 9
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 0 3 8 6 8 9	1 0 3 8 6 8 9	
					1 0 6 8 7 3 3
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 8 6 4 5	1 8 6 4 5	
					5 3 7 7 7
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 8 0 5 3	1 8 0 5 3	
					1 2 0 8 3
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	5 9 2	5 9 2	
					4 1 6 9 4

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	4 3 4 6 0 1 8	5 1 0 8 9 7 8
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 7 2 8 8 7 7	4 3 2 3 2 1 3
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	6 2 9 8 7 3	6 5 0 0 7 9
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	6 2 9 8 7 3	6 4 8 8 0 4
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	2 4 6 8 0 8 6	3 0 4 8 4 5 0
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		



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 7 3 5 5 3	2 6 7 2 8 6
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	4 0 7	4 0 7
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	2 7 3 1 4 6	2 6 6 8 7 9
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, 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.	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 3 4	6 2 6 7
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	6 1 7 1 4 1	7 8 5 7 6 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		2 3 4 5 1
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
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
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	3 2 4 3 1	6 2 2 8 9
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	4 1 4 8 6 4	4 4 5 0 4 3
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 0 9 7 3 3	2 0 3 5 9 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	2 0 9 7 3 3	2 0 3 5 9 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	3 2	
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	6 3 0 8 7	6 3 3 1 1
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	5 2 5 8 9	5 1 4 5 8
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	7 9 0 7 6	1 2 2 0 6 4
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 0 3 4 7	4 6 1 1
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 5 2 6 2 3	2 3 3 0 9 4
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	4 1 6 4 0	5 6 0 7 3
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 1 0 9 8 3	1 7 7 0 2 1
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	1 7 2 2 3	2 1 8 8 8
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 4 4 6 1 7 3	2 1 3 4 4 8 4
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 5 3 4 1 6 6	2 4 1 3 0 8 2
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 4 4 6 1 7 3	2 1 3 4 4 8 4
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	1 5 9	
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	1 9 3	1 4 2 1 0 0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	8 7 6 4 1	1 3 6 4 9 8
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 5 1 9 7 9 8	2 3 9 8 6 5 4
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	4 5 2 4 0 0	2 5 3 3 7 4
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 3 3 9 7 4	2 3 1 0 4 3
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 6 3 0 7 3 1	1 6 8 0 1 9 6
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 0 4 4 2 6 1	1 0 9 9 5 1 6
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	9 4 3 8 8	9 4 1 0 8
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	4 0 0 9 6 5	4 0 5 7 4 5
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	9 1 1 1 7	8 0 8 2 7
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	5 8 8 7 5	6 1 4 5 6
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	8 1 9 8 2	8 1 7 6 3
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	8 1 9 8 2	8 1 7 6 3
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	1 4 6	5 0
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	1 3 7 8 9	1 0 1 2 1
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	4 7 9 0 1	8 0 6 5 1
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 4 3 6 8	1 4 4 2 8



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 7 5 9 9 5 8	1 6 5 0 0 6 7
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3	1
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	3	1
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	3	1
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 1 9 5	1 5 9 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	6 6 2	1 0 7 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	6 6 2	1 0 7 1
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	5 3 3	5 2 2



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

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 č. 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	76	78
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	76	78
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 31.12.2022** je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2022 do 31. decembra 2022. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti družstva.
- f. **Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie** bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 17. 05. 2022.

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 činnosti účtovnej jednotky 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. Košice vykonáva správu bytov v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ich účet v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. 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 zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, montáž, poistné a pod.). Obstarávacie ceny nezahrňujú 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 zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, montáž, poistné 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 2022 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 2022.
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 vyrovnať 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 2022 SBD II. Košice neúčtovalo o oprave významných chýb minulých období.

d. Tvorba odpisového plánu

Nehmotný majetok, ktorého obstarávacía 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 obstarávacía 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 sa neodpisujú.

Bytové domy (byty družstevníkov) sa neodpisujú.

e. Cudzía mena

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

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

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

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

f. Výnosy

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

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

Tabuľka č. 1

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		264 161						264 161
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		264 161						264 161
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		257 375						257 375
Prírastky		5 608						5 608
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		262 983						262 983
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		6 786						6 786
Stav na konci účtovného obdobia		1 178						1 178

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		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

2. Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné 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	4 591 362	424 146			2 978	800		5 027 702
Prírastky									
Úbytky	5 872	609 014	21 752						636 638
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	2 543	3 982 348	402 394			2 978	800		4 391 063
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 372 390	380 463			2 978			1 755 831
Prírastky		62 010	14 364						76 374
Úbytky			21 752						21 752
Stav na konci účtovného obdobia		1 434 400	373 075			2 978			1 810 453
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	8 416	3 218 972	43 684				800		3 271 872
Stav na konci účtovného obdobia	2 543	2 547 948	29 319				800		2 580 610

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	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 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

b. Poistenie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Dlhodobý hmotný majetok bol k 31.12.2022 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 nebytové priestory Cottbuská 1,3,5,7, nebytové priestory Zombova 5,7,9,11,13,15 bola stanovená vo výške 6 062 003 € a ročné poistné predstavuje výšku 1 698,43 €, hnutelné veci (veci zamestnancov a zásoby) v hodnote 501 300 € predstavujú ročné poistné vo výške 437,30 € a zodpovednosť za škodu predstavuje ročné poistné vo výške 2 581,30 €.

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		2 599,50	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)	2 125 559

Z toho: záložné právo na družstevné byty 2 125 559 € (r. 2021 2 734 573 €) 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			2 775	85 081
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehnuteľnosť na predaj					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
Zásoby spolu	87 856			2 775	85 081

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

e. Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	32 431	13 789			46 220
Pohľadávky voči spoloč., členom a združeniu					
Iné pohľadávky	3 320				3 320
Pohľadávky spolu	35 751	13 789			49 540

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	27 261		27 261
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	27 261		27 261

Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku R54	569 233	64 485	633 718
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu R 61			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	14 179		14 179
Iné pohľadávky	7 566	3 320	10 886
Krátkodobé pohľadávky spolu R 53	590 978	67 805	658 783

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	2 071	1 619
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	1 005 496	1 035 540
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	33 193	33 193
Peniaze na ceste		
Spolu	1 040 760	1 070 352

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:	18 053	12 083
Odborná literatúra	17 453	11 483
Telefónne poplatky		
Poistenie motorových vozidiel		
Poistenie a zodpovednosť za škodu	600	600
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	592	41 694
Termínované vklady, dary		
Poskytnuté služby	592	41 694

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)	141 695,00 €
- základné imanie zapísané	33 194,00 €
- vyplatený vyrovnací podiel znížený o ZČV	-184 947,44 €

2. Hodnota upísaného vlastného imania

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

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

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk za rok 2021	6 267
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Pridel do zákonného rezervného fondu	
Pridel do štatutárnych a ostatných fondov	6 267
Pridel do sociálneho fondu	
Pridel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	6 267

4. Zisk na akciu alebo podiel na základnom imaní

Vyrovňovací 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. Vyrovňovací 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
Dlhodobé rezervy, z toho:	0				0
Krátkodobé rezervy, z toho:	233 094	149 934	230 405		152 623
Dovolenky, vrátenie poistného	56 073	41 640	56 073		41 640
Rezervy na mzdy odpočtárov	11 538	10 592	11 538		10 592
Rezervy na odmeny	154 833	89 741	154 833		89 741
Audit	7 450	7 450	7 450		7 450
Rezerva na nevyfakturované dodávky	3 000	511	511		3 000
Ostatné-súdne spory	200				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:	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

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu r.110		19 528
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostat. dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		19 528
Krátkodobé záväzky z obchodného styku spolu r.123	209 733	203 599
Záväzky so zostat. dobou splatnosti do jedného roka vrátane	209 733	203 599
Záväzky po lehote splatnosti	0	0

d. Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	3 923	3 692
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	13 926	12 601
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	3 150	3 100
Tvorba sociálneho fondu spolu	17 076	15 701
Čerpanie sociálneho fondu	20 999	15 470
Konečný zostatok sociálneho fondu	0	3 923

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	32 431	62 289
Dlhodobé úvery spolu				32 431	62 289
DBV-družstevné byty	€	1-2	31.12.2023	17 223	21 888
Krátkodobé úvery spolu				17 223	21 888
DBV-družstevné byty	€	1-2	do 2027	49 654	84 177
Úvery SPOLU				49 654	84 177

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	1 035 466	1 025 314	56 793	49 378	1 353 914	1 059 792
Spolu	1 035 466	1 025 314	56 793	49 378	1 353 914	1 059 792

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:	159	
Aktivácia materiálu	159	
Aktivácia dlhodobého majetku		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	87 834	136 498
Prijaté pokuty a penále	5 869	10 353
Prevádzkové výnosy	35 617	74 641
Ostatné výnosy	1 273	
Prevádzkový výnosy - daň z nehnuteľnosti - družstevné byty	26 806	29 061
Prevádzkový výnosy - anuita - družstevné byty	18 269	22 443
Finančné výnosy, z toho:	3	1
Kurzové zisky, z toho:		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	3	1
Prijaté úroky	3	1
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	2 441 031	2 131 022
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou /zápisné, prevody/	5 142	3 462
Čistý obrat celkom	2 446 173	2 134 484

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	233 974	231 043
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti	7 450	7 450
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>226 524</i>	<i>223 593</i>
Opravy – SBD	39 290	21 887
Nájomné	8 602	7 838
Bankové poplatky	3 715	3 355
Reprezentačné	2 089	770
Telefón, poštovné	63 475	60 710
Právne služby pre SBD	9 193	8 374
Strážna služba	30 683	30 061
Vodné, stočné, zrážková voda, odpad	8 647	9 295
Ostatné náklady	61 830	81 303
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	47 901	80 651
Pokuty, penále	218	110
Splátky úverov na DBV	17 608	21 419
Príspevok SZBD	10 567	10 426
Príspevok do FO za nebyt. priestory	3 913	9 203
Poistenie majetku	11 818	9 151
Trovy starých EX	289	6 119
Ostatné náklady	3 488	24 223
Finančné náklady, z toho:	1 195	1 593
<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>1 195</i>	<i>1 593</i>
Úroky z úverov - DBV	662	1 071
Poplatky za vedenie účtu	533	522
Manká a škody v pokladni		
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:	7 450	7 450
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	7 450	7 450
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		

c. Prehľad o jednotlivých významných druhov 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
Náklady z hospodár. činnosti	Dane a poplatky	27 075	26 806	27 075	29 061
	Splátky úverov DBV		17 608		21 419
Finančné náklady	Úroky z úverov (vrát. DBV)		661		1 071

H. DAŇ Z PRÍJMOV (v €)

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 1.1.2022	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát (+) výnos /(-)náklad	Stav k 31.12.2022
Dlhodobý majetok	-140 375	0	22 432	-117 942
Zásoby	87 856	0	-2 775	85 081
Pohľadávky	35 751	0	13 789	49 540
Rezervy	177 021	0	-66 038	110 983
Náklady podmienené zaplatením	1 770	0	384	2 154
Závazky po splatnosti nad 12 mesiacov	53	0	-54	0
Umoriteľná strata	0	0	0	0
Celkom	162 078	0	-32 262	129 816
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%		21%	21%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	34 036	0	-6 775	27 261
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	34 036	0	-6 775	27 261

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

Názov položky	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	13 176			12 836		
teoretická daň		2 767	21%		2 696	21%
Daňovo neuznané náklady	19 881	4 175	21%	18 444	3 873	21%
Nezdaniteľné výnosy	-3	0	21%	0	0	21%
Iné						
Spolu	33 054	6 942	52%	31 280	6 569	51%
Splatná daň z príjmov		167	1%		28 495	222%
Odložená daň z príjmov		6 775	51%		-21 926	-171%
Celková daň z príjmov		6 942	52%		6 569	51%

I. SPRAVOVANÝ MAJETOK

SBD II. Košice spravuje domy vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Majetok v správe sleduje v samostatnom účtovnom okruhu. Prehľad o hodnote majetku v správe a s ním súvisiacich záväzkov je uvedený v bilancii domov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v časti 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€	139 619	152 302	751
	Hodnota predaných družstevných bytov	55 970 162	55 361 148	755
	Hodnota predaných pozemkov	1 115 018	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		
	štátutárnych	dozorných	iných	štátutárnych	dozorných	iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
a	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Peňažné príjmy	40 984	21 540	31 864			
	40 984	21 540	31 584			
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 poisťného 1 800€.

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

Po 31. 12. 2022 nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2022.

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 2021	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
Členské vklady	17						17
Vyplatený vyrovnací podiel a ZČV	-20 223						-20 223
Splátky úverov za bytovú výstavbu		34 523					34 523
Predaj družstevných bytov		-614 887					-614 887
Vyplatenie odmien zo zisku							0
Presun do fondu rozvoja				6 267	0	-6 267	0
Výsledok hosp. za účtovné obdobie						6 234	6 234
31. decembra 2022	629 873	2 468 086	351 131	273 553	0	6 234	3 728 877

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva vo výške 20 223 € 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 34 523 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 614 887 € je obrazom predaja bytov a pozemkov do vlastníctva užívateľov.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel do fondu rozvoja a stimulácie 6 267 € zo zisku za rok 2021.

O naložení s hospodárskym výsledkom za účtovné obdobie 2022 vo výške 6 234 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.

Návrh zhromaždeniu delegátov je nasledovný:

- prídel do ostatných fondov – fondu stimulácie a rozvoja 6 234 €.

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.

	2022 EUR	2021 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	13 176	12 836
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	81 982	81 763
Odpis pohľadávky	10	33
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	10 121
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	13 789	0
Zmena stavu nákladov a výnosov budúcich období	-2 775	-4 520
Zmena stavu rezerv	-5 970	50 948
Úrokové náklady (netto)	-80 471	1 070
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	659	-141 967
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	20 400	10 284
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	40 279	176 333
Úbytok (prírastok) zásob	-2 776	-23 490
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-25 134	11 898
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	32 769	175 025
	2022	2021
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	32 769	175 025
Zaplatené úroky	-662	-1 071
Prijaté úroky	3	1
Zaplatená daň z príjmov	-42 578	-28
Vyplatené odmeny z fondu stimulácie	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-10 468	173 927
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	-35 577
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	141 967
(-)Poskytnuté/(+) splatené pôžičky z podporného fondu	1 082	7 582
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	1 082	113 972
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	17	17
Vyplatenie členských vkladov a vyrovnacieho podielu	-20 223	-9 171
Príjmy zo splácania úveru z družstevnej bytovej výstavby	34 523	30 885
Splátky úverov a pôžičiek od bánk	-34 523	-30 885
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-20 206	-9 154
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-29 592	278 745
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 070 352	791 607
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 040 760	1 070 352

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 príslušného 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 vybraná 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	31.12.2022	31.12.2021
POHĽADÁVKY SPOLU	51 420 098	47 585 753
Platby za užívanie bytu (účet 311/20)	590 285	284 166
Zálohy na služby poskytované pre BD (účet 314)	51 033	52 556
Náklady na prijaté služby pre BD (účet 315)	50 769 540	47 241 954
Ostatné pohľadávky (311/50)	9 240	7 077
FINANČNE ÚČTY SPOLU	24 847 484	24 004 163
Účty v bankách (účet 222, 261)	24 847 484	24 004 163
AKTÍVA SPOLU	76 267 582	71 589 916

PASÍVA	31.12.2022	31.12.2021
Fond opráv, údržby bytového domu (účet 479)	18 647 049	17 519 883
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY SPOLU	21 121 830	19 733 965
Záväzky voči dodávateľom služieb (účet 321)	1 775 158	1 912 533
Prijaté zálohy a náklady užívateľov bytov (účet 324)	16 280 594	15 352 182
Iné prijaté platby (účet 325)	2 676 248	2 144 811
Nevyfakturované dodávky (účet 326)	12 000	12 000
Daňové záväzky - zrážková daň z prenájmu (účet 342)	16 095	16 561
Ostatné záväzky (účet 379)	361 735	295 878
BANKOVÉ ÚVERY	36 498 703	34 336 068
Bankové úvery dlhodobé (účet 461)	36 498 703	34 336 068
PASÍVA SPOLU	76 267 582	71 589 916

Informácie o krátkodobom finančnom majetku vlastníkov bytov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny		
Bežné bankové účty	24 847 484	24 004 163
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	24 847 484	24 004 163

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a finančných výpomociach:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách za rok 2022	Suma istiny v eurách za rok 2021
Splátkové úvery (461/30,31)	€	5-6	do 15rokov	2 515 400	3 024 179
Medziúvery a úvery PSS (461/40)	€	5-6	do 10rokov	5 220 333	5 179 980
Úver ŠFRB (461/50,51)	€	0-1	do 15rokov	28 762 971	26 131 909

Na zatepľovanie 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	345 063	289 022
Spolu	345 063	289 022

Zábezpeky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
TATRABANKA	36 623	40 121
SLSP	11 552	21 812
ČSOB	6 602	7 580
PSS	99 144	83 961
OTP		2 866
VÚB		1 765
Spolu	153 921	158 105

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