



VÝROČNÁ SPRÁVA
Stavebného bytového družstva II. Košice
za rok 2018

	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. 2018	6
. Fondy a vlastné imanie k 31.12.2018	13
. Stav a vývoj účtovnej jednotky	15
. Finančná a prevádzková analýza	16
. Ostatné nefinančné informácie	17
. Ciele na rok 2019	18
. Správa audítora a účtovná závierka	19
. Dodatok správy nezávislého audítora k výročnej správe	20

Vážené dámy, Vážení páni,

stretávame sa opäť po roku na prerokovaní našich výsledkov, ktoré sa nám podarilo dosiahnuť v uplynulom roku a prerokovaní predloženej Výročnej správy SBD II. Košice za rok 2018.

Máme za sebou náročný, ale aj úspešný rok 2018. Náročný bol z pohľadu viacerých zmien, či už interných, ale aj legislatívnych súvisiacich s našou činnosťou v oblasti správy bytových domov. Úspešný bol z pohľadu hospodárenia, kedy sa nám rok 2018 podarilo ukončiť s kladným hospodárskym výsledkom.

V roku 2018 došlo opätovne k veľmi rozsiahlej a významnej zmene novely zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý bol novelizovaný zákonom č. 283/2018 Z.z. s účinnosťou od 01. 11. 2018.

Táto novela opätovne veľmi výrazne zasiahla do činnosti správcov bytových domov, ich práv a povinností vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Po nadobudnutí účinnosti tejto novely sme pripravili pre našich funkcionárov a zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov užívateľský manuál, zorganizovali školenie a viedli diskusiu k implementácii tejto novely do praxe. Predložili sme vlastníkom bytov a nebytových priestorov v našej správe nový návrh Zmluvy o výkone správy zodpovedajúci schválenej novele zákona a časový harmonogram pre schválenie tejto zmluvy.

K našim hlavným prioritám v minulom roku patrilo zabezpečenie realizovania prechodu SBD II. Košice na nový informačný systém pre správu bytových domov s termínom ukončenia implementácie v roku 2019.

Uplynulý rok bol pre nás rokom kladného hospodárskeho výsledku. Hospodársky výsledok predstavuje zisk 8 770 Eur. Rok 2018 z nášho pohľadu môžeme hodnotiť pozitívne. Družstvo udržalo svoju pozíciu na trhu a bolo naďalej najväčším správcom bytových domov na území mesta Košíc. Od 01. 07. 2018 začalo vykonávať výkon správy bytového komplexu Rezidencie pri radnici v Košiciach, pričom potvrdilo svoju profiláciu komplexného a kvalitného poskytovateľa výkonu správy bytových domov.

Samozrejme našim cieľom do budúcnosti je zefektívnenie procesu všetkých činností, aby naše služby výkonu správy bytových domov boli pre našich klientov, vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch ešte kvalitnejšie a výhodnejšie.

Vďaka odbornému rastu našich zamestnancov a stabilnej trhovej pozícii vlastníci bytov a nebytových priestorov, ako aj členovia nášho družstva, majú odborne a finančne silného partnera pre správu svojho majetku.

Dovoľte mi poďakovať sa našim členom družstva, členom orgánov družstva za dôveru a za spoluprácu v uplynulom roku.

Chcem sa poďakovať našim zamestnancom za ich prínos a vykonanú prácu k našim spoločným úspechom. Vďaka patrí aj našim klientom, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v správe nášho družstva za ich spoluprácu a prejavenu dôveru.

Ing. Vojtech Molnár
riaditeľ SBD II. Košice

STAVERNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO II
Bardejovská 3, 040 11 Košice
1

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
1. podpredseda predstavenstva
Podpredseda predstavenstva
Členovia

Ing. Marián Morvay
 Ing. Michal Bača
 prof. RNDr. Beňadik Šmajda, CSc.
 Ing. Vojtech Molnár
 PhDr. Eva Smrigová, CSc.
 Ing. Miroslav Chovanec
 Ing. Helena Šimková
 Ing. Roman Valenčák
 Ing. Vladimír Bodnár
 Miroslav Izvický
 Prof. Ing. Miroslav Dovica, CSc.

Kontrolná komisia

Predseda kontrolnej komisie
Podpredseda
Členovia

Ing. Jiří Buriánek
 Alena Benková
 Štefan Truhan
 Mgr. Anna Ižolová
 Jozef Kamenec
 MVDr. Marián Hutňan
 Ing. Alexandr Mačát

- 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

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	82	85
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	82	85
Počet členov výkonného manažmentu	5	5

POČET ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Počet členov družstva	8 723	8 802
Počet členských samospráv	169	169

POČET BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Byty celkom	12 000	11 741
z toho: - vo vlastníctve	11 366	11 012
- družstevné	634	729
Prevody družstevných bytov do vlastníctva	95	133
Počet bytových domov	262	260

Družstvo v r. 2018 nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka družstva k 31.12.2018 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2018 do 31. decembra 2018 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 28. 5. 2018.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2018
(V EUR)

Aktíva	2018	2017
Softvér	38 888	23 097
Pozemky	9 372	11 240
Stavby	4 639 666	5 270 162
Samostatné hnuiteľné veci a súbor hnuiteľných vecí	29 935	43 634
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	429
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0
Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	0	0
Materiál	36 191	37 016
Pohľadávky z obchodného styku dlhodobé	0	0
Odložená daňová pohľadávka	22 909	33 215
Pohľadávky z obchodného styku	523 443	613 864
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu	33 977	23 382
Daňové pohľadávky	5 766	8 626
Iné pohľadávky	27 975	0
Peniaze /pokladňa, ceniny/	682	609
Účty v bankách	996 567	1 014 658
Náklady budúcich období	4 399	10 310
Príjmy budúcich období	7 952	14 521
Aktíva spolu	6 377 722	7 104 763

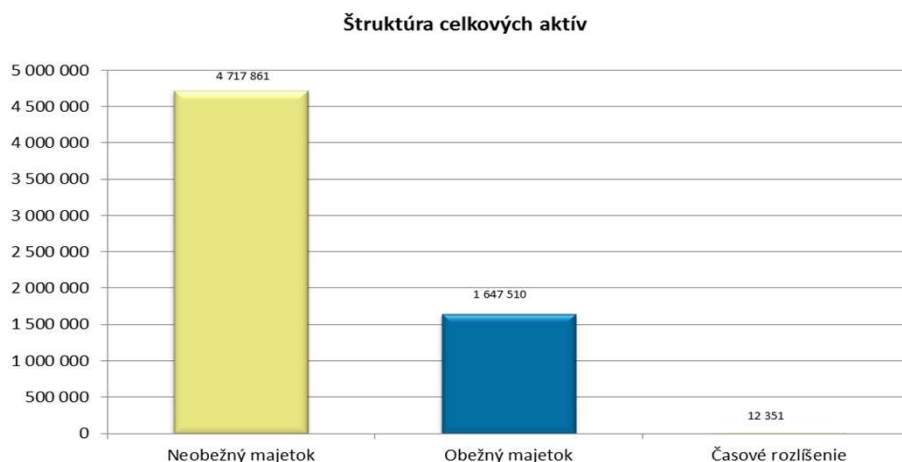
ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2018
(V EUR)

Pasíva	2018	2017
Základné imanie	667 269	681 256
Ostatné kapitálové fondy	4 160 718	4 674 697
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	261 344	276 834
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Hospodársky výsledok bežného obdobia	8 770	6 154
Krátkodobé rezervy	179 238	189 533
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	22 973	19 177
Záväzky zo sociálneho fondu	4 707	5 878
Záväzky z obchodného styku	234 609	287 343
Nevyfakturované dodávky	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	494	0
Záväzky voči zamestnancom	50 792	49 842
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	60 838	46 166
Daňové záväzky a dotácie	81 389	69 613
Ostatné záväzky	17 692	18 515
Bankové úvery dlhodobé	178 206	301 977
Bežné bankové úvery	97 552	108 128
Výdavky budúcich období	0	18 519
Výnosy budúcich období	0	0
Pasíva spolu	6 377 722	7 104 763

Štruktúra aktív a pasív

Aktíva SBD II. Košice pozostávajú z:

- 1. neobežného majetku** vo výške 4.717. 861 EUR, ktorý má **74%**-ný podiel na celkových aktívach
- 2. obežného majetku** vo výške 1.647.510 EUR, ktorý má **25,8%**-ný podiel na celkových aktívach
- 3. časového rozlíšenia** v hodnote 12.351 EUR s **0,2%**-ným podielom na celkových aktívach



Neobežný majetok tvoria:

- dlhodobý hmotný majetok vo výške 4.678.973 EUR s **99,2%**-ným podielom na neobežnom majetku (pozemky, stavby, samostatne hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí, ostatný dlhodobý hmotný majetok)
- dlhodobý nehmotný majetok vo výške 38.888 EUR, ktorý má **0,8%**-ný podiel na neobežnom majetku (softvér)

Obežný majetok tvoria:

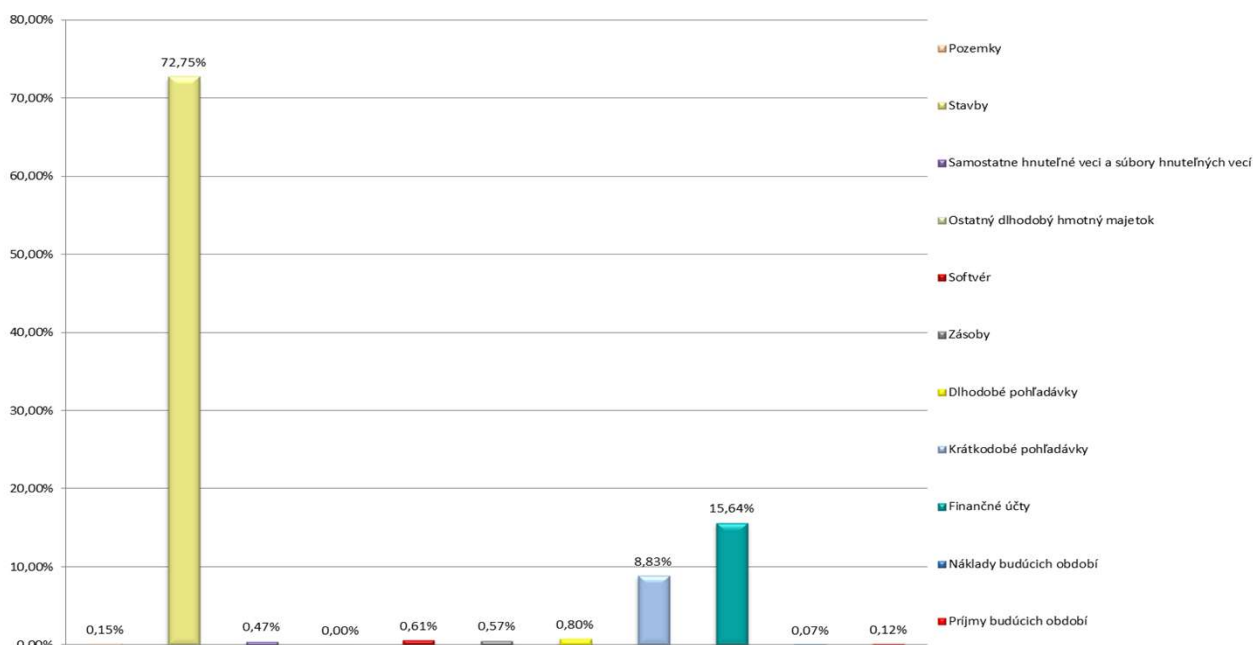
- finančné účty vo výške 997.249 EUR s **60,5%**-ným podielom na obežnom majetku
- krátkodobé pohľadávky vo výške 563.186 EUR s **34,2%**-ným podielom na obežnom majetku
- zásoby vo výške 36.191 EUR s **2,2%**-ným podielom na obežnom majetku
- dlhodobé pohľadávky vo výške 50.884 EUR, ktoré majú **3,1%**-ný podiel na obežnom majetku

Časové rozlíšenie tvoria:

- náklady budúcich období vo výške 4.399 EUR s **35,6%**-ným podielom na časovom rozlíšení
- prijmy budúcich období vo výške 7.952 EUR s **64,4%**-ným podielom na časovom rozlíšení

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2018 (V EUR)

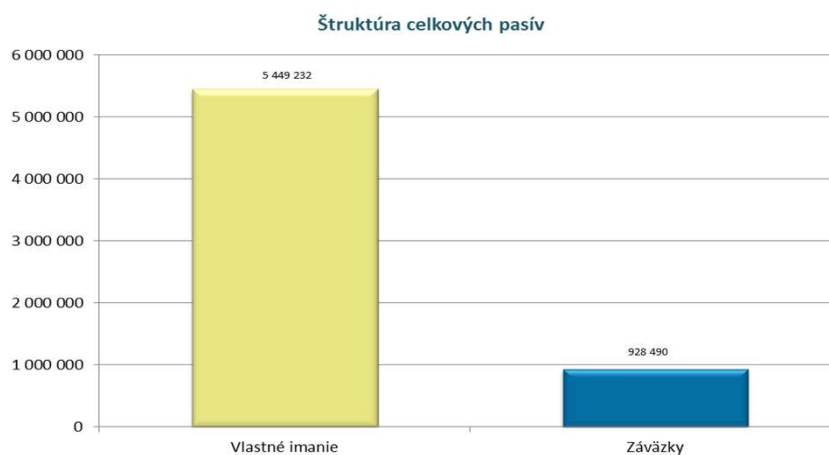
Celkový prehľad aktív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:



Najväčší podiel na celkových aktívach majú **stavby** vo výške **4.639.666 EUR** a tvoria **72,75%** celkových aktív. **Finančné účty** predstavujú hodnotu **997.249 EUR** a majú **15,64%-ný** podiel na celkových aktívach. **Krátkodobé pohľadávky** vo výške **563.186 EUR** sa podieľajú **8,83%** na celkových aktívach. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **2,78%** tvoria pozemky, samostatne hnuteľné veci, ostatný dlhodobý hmotný majetok, softvér, zásoby, dlhodobé pohľadávky, náklady a príjmy budúcich období.

Pasíva SBD II. Košice pozostávajú z:

- vlastného imania** vo výške 5.449.232 EUR, ktorý má **85,4%-ný** podiel na celkových pasívach
- záväzkov** vo výške 928.490 EUR, ktorý má **14,6%-ný** podiel na celkových pasívach



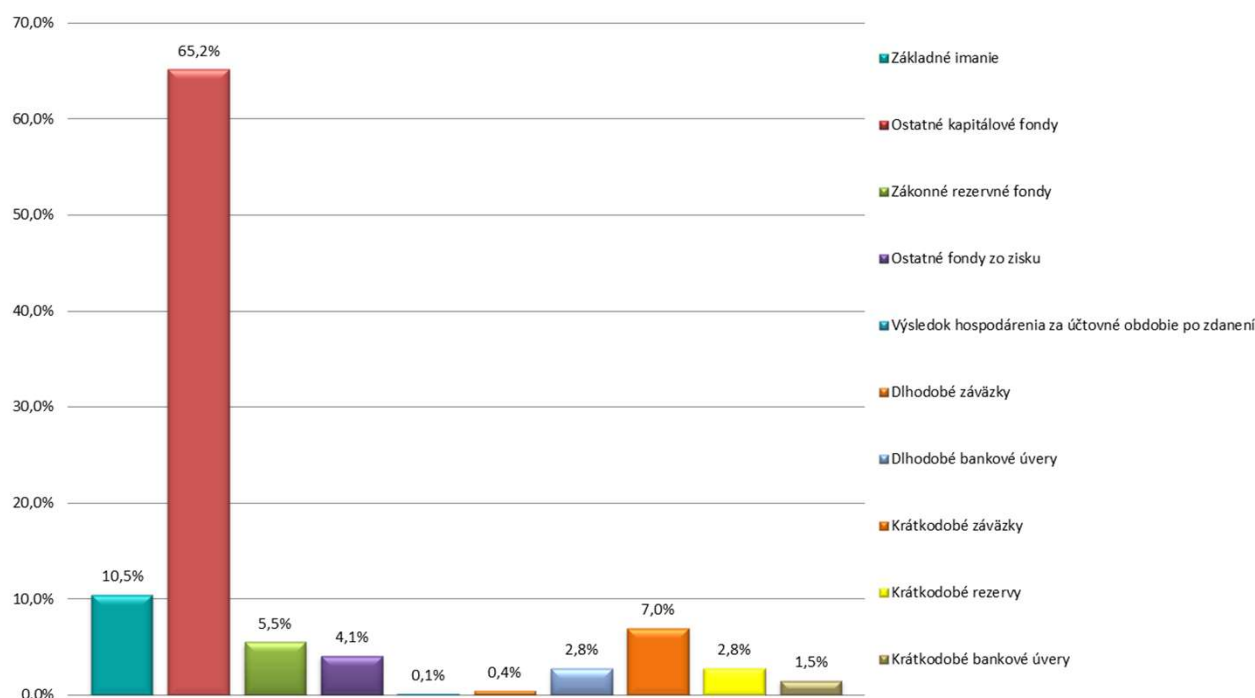
Vlastné imanie tvoria:

- základné imanie vo výške 667.269 EUR s **12,2%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné kapitálové fondy vo výške 4.160.718 EUR, ktoré majú **76,4%**-ný podiel na vlastnom imaní
- zákonné rezervné fondy vo výške 351.131 EUR s **6,4%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné fondy zo zisku vo výške 261.344 EUR, ktoré majú **4,8%**-ný podiel na vlastnom imaní
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení vo výške 8.770 EUR s **0,2%**-ným podielom na vlastnom imaní

Závazky tvoria:

- dlhodobé záväzky vo výške 27.680 EUR s **3,0%**-ným podielom na záväzkoch
- dlhodobé bankové úvery vo výške 178.206 EUR s **19,2%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé záväzky vo výške 445.814 EUR so **48%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé rezervy vo výške 179.238 EUR s **19,3%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé bankové úvery vo výške 97.552 EUR, ktoré majú **10,5%**-ný podiel na záväzkoch

Celkový prehľad pasív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:



Najväčší podiel na celkových pasívach majú **ostatné kapitálové fondy** vo výške **4.160.718 EUR** a tvoria **65,2%** celkových pasív. **Základné imanie** predstavuje hodnotu **667.269 EUR** a má **10,5%**-ný podiel na celkových pasívach. **Krátkodobé záväzky** vo výške **445.814 EUR** sa podieľajú **7,0%** na celkových pasívach. **Dlhodobé bankové úvery** sú vo výške **178.206 EUR** a majú **2,8%**-ný podiel na celkových pasívach. **Zákonné rezervné fondy** vo výške **351.131 EUR** majú **5,5%**-ný podiel na celkových pasívach. **Ostatné fondy zo zisku** predstavujú **4,1%** celkových pasív a sú vo výške **261.344 EUR**. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **4,9%** tvorí výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení, krátkodobé bankové úvery, výdavky budúcich období, krátkodobé rezervy, dlhodobé záväzky.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2018
(V EUR)

Náklady	2018	2017
Spotreba materiálu a energie a ostatných neskladovateľných dodávok	229 818	221 600
Služby /opravy a služby	173 390	196 869
Mzdové náklady	1 013 790	953 055
Odmeny členom orgánov družstva	109 039	106 977
Náklady na sociálne zabezpečenie	387 875	358 287
Sociálne náklady	65 154	60 792
Dane a poplatky	37 441	38 957
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	87 824	84 192
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	182	173
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	-9 247
Ostatné náklady na hospodársku činnosť /aj úver/	54 540	66 805
Nákladové úroky	4 741	7 005
Ostatné náklady na finančnú činnosť	682	894
Daň z príjmov z bežnej činnosti - splatná	21	2 992
Daň z príjmov z bežnej činnosti - odložená	10 306	3 289
Náklady spolu	2 174 804	2 092 639

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2018
(V EUR)

Výnosy	2018	2017
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	2 026 476	1 990 385
Aktivácia	0	421
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	544	632
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	156 484	107 153
Výnosové úroky	70	202
Výnosy z dlhodobých cenných papierov	0	0
Kurzové zisky	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosy spolu	2 183 574	2 098 793

Hospodársky výsledok za rok 2018	8 770
---	--------------

Celkové výnosy Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2018 dosiahli výšku **2 183 574 EUR**. **Celkové náklady** za rok 2018 predstavovali hodnotu **2 174 804 EUR**.

Dosiahnutý hospodársky výsledok za rok 2018 predstavuje zisk vo výške **8 770 EUR**.

FONDY A VLASTNÉ IMANIE
K 31.12. 2018 (V EUR)

Stav fondov a vlastné imanie	2018	2017
Základné imanie	667 269	681 256
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúcí členovia	233	233
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	148 342	149 685
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnací podiel /bez. ZČV/	-154 198	-141 555
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Výsledok hospodárenia za obdobie	8 770	6 154
ČISTÉ OBCHODNÉ IMANIE	676 446	687 817
Ostatné kapitálové fondy	4 160 718	4 674 697
z toho :zdroje pre NP- občianska vybavenosť	389 638	389 638
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Podporný fond	234 077	234 077
Fond rozvoja a hmotnej stimulácie	26 861	42 350
VLASTNÉ IMANIE	5 449 232	5 990 072
Sociálny fond	4 707	5 878

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

1. zníženiu základného imania o 14.123 EUR z dôvodu:

- vrátenia základného člen. vkladu členom pri prevode bytov do osobného vlastníctva a zrušenia členstva v družstve vo výške 1.479 EUR
- vyplatenia vyrovnacieho podielu za rok 2017 vo výške 12.644 EUR

2. zvýšeniu základného imania o 136 EUR z titulu zaplattenia nových základných členských vkladov vo výške 136 EUR.

Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194 EUR. Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania predstavuje 12,25 %.

Ako prírastok osobných kapitálových fondov vo výške 62.012 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 585.991 EUR je v dôsledku prevodov bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel zo zisku za rok 2017 do fondu rozvoja a hmotnej stimulácie vo výške 6.154 EUR. Čerpanie fondu rozvoja a hmotnej stimulácie bolo realizované vo výške 21.644 EUR v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone funkcie členov orgánov SBD II. Košice a kolektívnou zmluvou na rok 2018.

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

SBD II. Košice v roku 2018 zvýšilo svoj trhový podiel pri správe bytových domov.

V roku 2018 nebola ukončená žiadna zmluva o výkone správy s SBD II. Košice. V roku 2018 došlo k ukončeniu mandátnych zmlúv so spoločenstvami vlastníkov bytov s bytovými domami Jarná 21-25, Košice k 31.3.2018 a Železiarská 46-54, Košice k 30.9.2018.

SBD II. Košice v roku 2018 prijalo do správy a uzatvorilo zmluvy o výkone správy s Rezidenciou pri Radnici - Strojárska 11 A-G, Košice od 1.6.2018, s bytovým domom Baštová 4, Košice od 1.8.2018 a Husárska 2, Košice od 1.11.2018. SBD II. Košice v roku 2018 uzatvorilo mandátnu zmluvu s bytovým domom Alžbetina 29, Košice od 1.8.2018.

Za uplynulý rok sme previedli členom družstva do vlastníctva ďalších 95 bytov.

V oblasti finančnej podpory za uplynulý rok 2018 sme poskytli pre členov družstva z podporného fondu finančné prostriedky vo výške 70 346,88 Eur. Členmi družstva boli realizované splátky z poskytnutej podpory.

Poskytovanie finančných služieb sme realizovali aj v uplynulom roku. Jednalo sa o investície do modernizácie a rekonštrukcie bytových domov spôsobom zateplovania a modernizácie spoločných častí a spoločných zariadení domov. Tieto investičné projekty pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov boli financované zo zdrojov ŠFRB, prípadne z komerčných bankových domov.

Celková realizácia týchto investičných akcií si vyžaduje dôslednú prípravu, dostatočnú časovú náročnosť vzhľadom na schvaľovací proces a celkovú inžiniersku činnosť. Čím lepšia a dôslednejšia je príprava projektu, tým kvalitnejšia je realizácia a spokojnosť vlastníkov na konci projektu.

V minulom roku SBD II. Košice uzatvorilo nové úvery pre vlastníkov bytových domov pre 25 projektov vo výške 4 895 000 Eur, z toho v komerčných bankách 1 bytový dom vo výške 80 000 Eur, úvery pre ŠFRB uzatvorené u 15 bytových domov vo výške 4 359 500 Eur a v PSS 9 úverov vo výške 455 500 Eur.

Okrem týchto úverov vlastníci bytových domov využívali splátkové služby dodávateľov, jednalo sa o finančné prostriedky poskytnuté dodávateľmi pre jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s financovaním schválenej investičnej akcie.

Výška nesplatených úverov poskytnutých dodávateľmi bola k 31. 12. 2018 vo výške 209 445,58 Eur.

V nasledujúcej tabuľke je prehľad vybraných finančných ukazovateľov za rok 2018 v porovnaní s rokom 2017:

Ukazovateľ	rok 2018	rok 2017
Celková likvidita firmy	3,70	3,67
Bežná likvidita firmy	3,61	3,59
Pohotovú likvidita	2,24	2,15
Pracovný kapitál (EUR)	1 190 872	1 232 712
Doba obratu zásob (dni)	6	7
Doba obratu pohľadávok (dni)	105	117
Doba obratu záväzkov (dni)	79	85
Celková zadlženosť (%)	14,6%	15,4%
Stupeň samofinancovania (%)	85,4%	84,3%
Miera zadlženosti (%)	17,0%	18,3%
Rentabilita tržieb z CASH FLOW (%)	8,0%	12,3%
Prevádzková rentabilita v. imania a záväzkov (%)	2,3%	3,1%
CASH FLOW z tržieb (%)	4,8%	4,5%

Ukazovatele likvidity sa vyvíjajú pozitívne. Celková, bežná a pohotovú likvidita majú rastúci trend, dosahujú nadpriemerné výsledky, čo poukazuje na vysokú solventnosť družstva. Zvyšuje sa schopnosť družstva pokryť majetkom a krátkodobými pohľadávkami krátkodobé záväzky družstva.

Ukazovatele obratkovosti hodnotia, ako efektívne družstvo hospodári so svojimi aktívami. Čím sú doby obratu kratšie, tým je finančná situácia družstva lepšia. Doba obratu zásob, pohľadávok a záväzkov sa znižuje, čo je pozitívne a dosahujú sa optimálne hodnoty.

Ukazovatele zadlženosti hodnotia, aký je podiel cudzieho kapitálu na financovaní družstva. Celková zadlženosť a miera zadlženosti majú nižšie hodnoty oproti roku 2018, čo je pozitívne. Stupeň samofinancovania ako podiel vlastného imania ku celkovým aktívam rastie, čo poukazuje na finančnú stabilitu.

Ukazovatele rentability majú klesajúci trend. Mierne klesá prevádzková rentabilita a rentabilita tržieb z CASH FLOW. Rastie ukazovateľ podielu CASH FLOW na tržbách, čo je pozitívne.

Predpokladaný vývoj účtovnej jednotky

V priebehu roku 2018 v súlade so zákonom č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov SBD II. Košice splnilo všetky zákonné podmienky a požiadavky pre výkon činnosti správcu. Splnilo podmienku registračnej povinnosti správcu v registri správcov vedenej Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky. V tomto registri bolo SBD II. Košice zapísané pod evidenčným číslom 113.

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

Hlavnými cieľmi SBD II. Košice na rok 2019 sú:

- implementácia práv a povinností družstva v postavení správcu bytových domov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z novely zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý bol novelizovaný zákonom č.283/2018 Z.z. s účinnosťou od 1.11.2018
- aktualizovanie zmlúv o výkone správy v dôsledku novely zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- zavedenie nového informačného systému pre správu bytových domov a zriadenie zákazníckeho portálu pre komunikáciu s klientmi, vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v správe družstva
- zvyšovanie profesionalizácie výkonu správy bytových domov pravidelným vzdelávaním zamestnancov
- dostupnejšia a zrozumiteľnejšia komunikácia s klientmi, vlastníkmi bytov a nebytových priestorov
- podpora a rozvoj marketingovej činnosti pre získavanie nových klientov z novopostavených bytových domov na území mesta Košíc, zavádzanie nových produktov a služieb
- zvyšovanie kvality poskytovaných produktov a služieb
- udržanie trhového podielu a zachovanie profilácie, ako komplexného poskytovateľa výkonu správy bytových domov
- poskytovanie bezúročnej finančnej podpory pre členov družstva z podporného fondu na účely opráv a údržby, modernizácie a rekonštrukcie bytových domov

SBD II. Košice chce byť naďalej úspešnou, modernou a stabilnou družstevnou správcovskou spoločnosťou, podľa možnosti s dominantným postavením na trhu v oblasti výkonu správy bytových domov, ktorá bude vytvárať dlhodobú istotu a uspokojovať potreby a požiadavky svojich klientov, vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zamestnancov, obchodných partnerov, členov družstva a členov orgánu SBD II. Košice.

Riadna individuálna ročná účtovná závierka Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2018 so správou audítora je **neoddeliteľnou súčasťou** výročnej správy.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overili sme účtovnú závierku družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice** (ďalej aj „Družstvo“) k 31. decembru 2018, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy Družstva, ku ktorej sme dňa 31.03.2019 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

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 2018, 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 2018 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.



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

2

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej 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 nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

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

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. 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 2018 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 nesprávne vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Dňa 30. apríla 2019

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


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