



VÝROČNÁ SPRÁVA

Stavebného bytového družstva II. Košice
za rok 2021

OBSAH

	strana
. Úvodné slovo	2
. Základné identifikačné údaje	3
• Popis účtovnej jednotky	3
• Orgány SBD II. Košice	3
. Predmet činnosti	4
. Priemerný počet zamestnancov	5
. Počet členov a členských samospráv	5
. Počet bytových domov a bytov	5
. Účtovná závierka k 31.12. 2021	6
. Fondy a vlastné imanie k 31.12.2021	13
. Stav a vývoj účtovnej jednotky	15
. Finančná a prevádzková analýza	16
. Ostatné nefinančné informácie	17
. Ciele na rok 2022	18
. Správa audítora a účtovná závierka	19

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

Vážené dámy,
Vážení páni,

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

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

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

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

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

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

Ing. Vojtech Molnár
riaditeľ SBD II. Košice

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO II
Bardajovská 3, 040 11 Košice
1

ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Popis účtovnej jednotky

Obchodná spoločnosť:	Stavebné bytové družstvo II. Košice (ďalej len „, SBD II. Košice“)
Sídlo:	Bardejovská 3, 040 11 Košice
Právna forma:	Družstvo
IČO:	171 204
DIČ:	2020486798
Zápis do obch. registra:	5. júla 1965

Orgány SBD II. Košice

Predstavenstvo

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

Kontrolná komisia

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

PREDMET ČINNOSTI

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

POČET ZAMESTNANCOV, ČLENOV A ČL. SAMOSPRÁV, BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV

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

POČET ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV

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

POČET BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

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

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

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

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

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

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

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

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

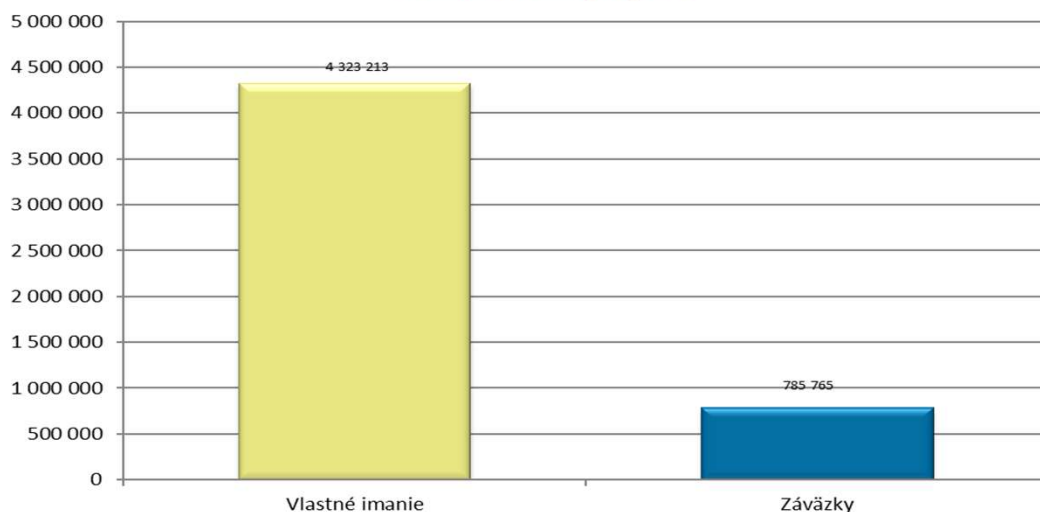
ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

Štruktúra aktív a pasív

Aktíva SBD II. Košice pozostávajú z:

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

Štruktúra celkových pasív



Neobežný majetok tvoria:

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

Obežný majetok tvoria:

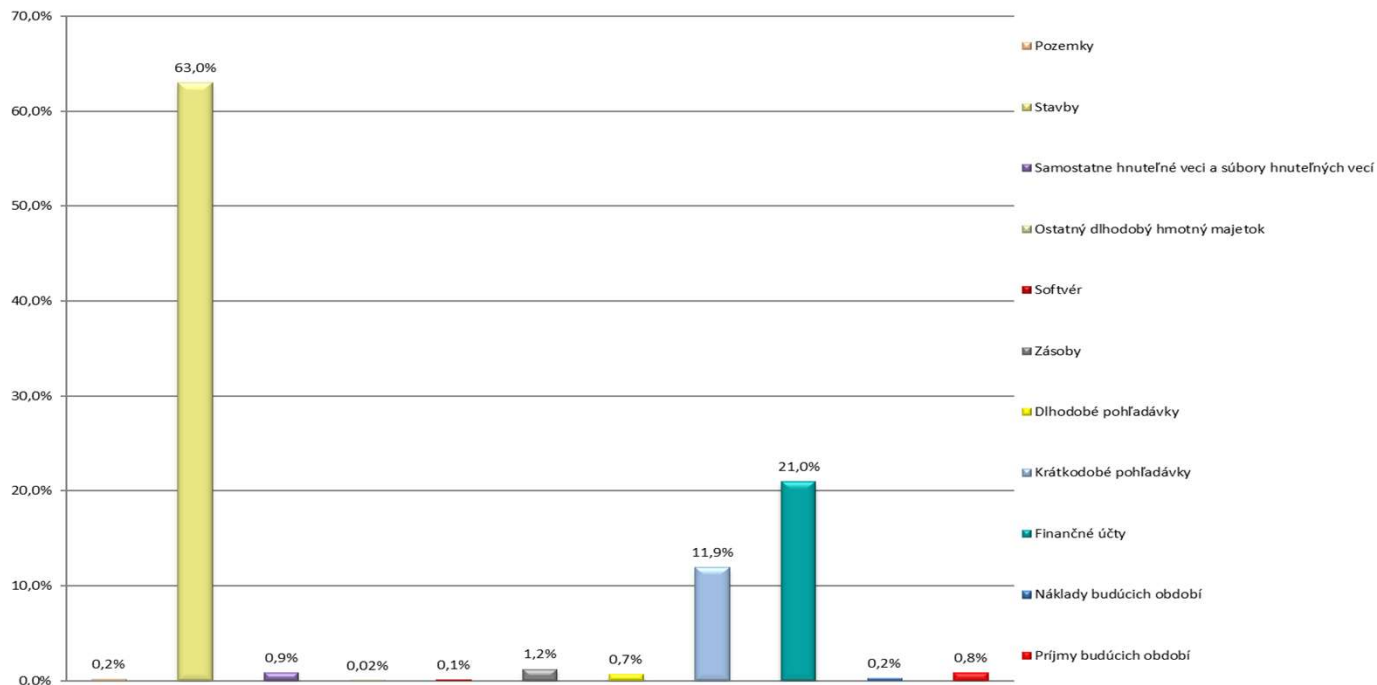
- finančné účty vo výške 1.070.352 EUR s **60,3%**-ným podielom na obežnom majetku
- krátkodobé pohľadávky vo výške 609.375 EUR s **34,3%**-ným podielom na obežnom majetku
- zásoby vo výške 62.780 EUR s **3,5%**-ným podielom na obežnom majetku
- dlhodobé pohľadávky vo výške 34.036 EUR, ktoré majú **1,9%**-ný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

Časové rozlíšenie tvoria:

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

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

Celkový prehľad aktív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:

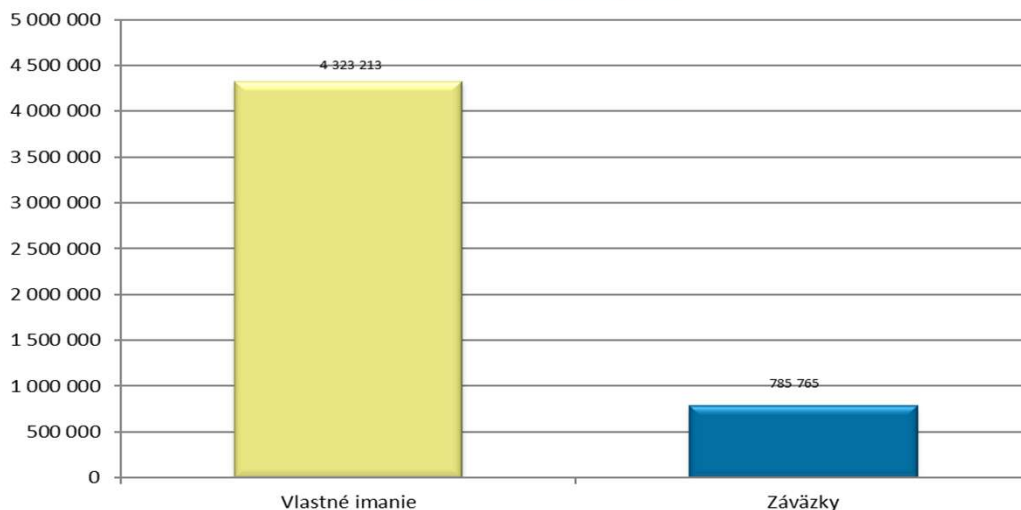


Najväčší podiel na celkových aktívach majú **stavby** vo výške **3.218.972 EUR** a tvoria **63%** celkových aktív. **Finančné účty** predstavujú hodnotu **1.070.352 EUR** a majú **21%-ný** podiel na celkových aktívach. **Krátkodobé pohľadávky** vo výške **609.375 EUR** sa podieľajú **11,9%** na celkových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

Pasíva SBD II. Košice pozostávajú z:

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

Štruktúra celkových pasív



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

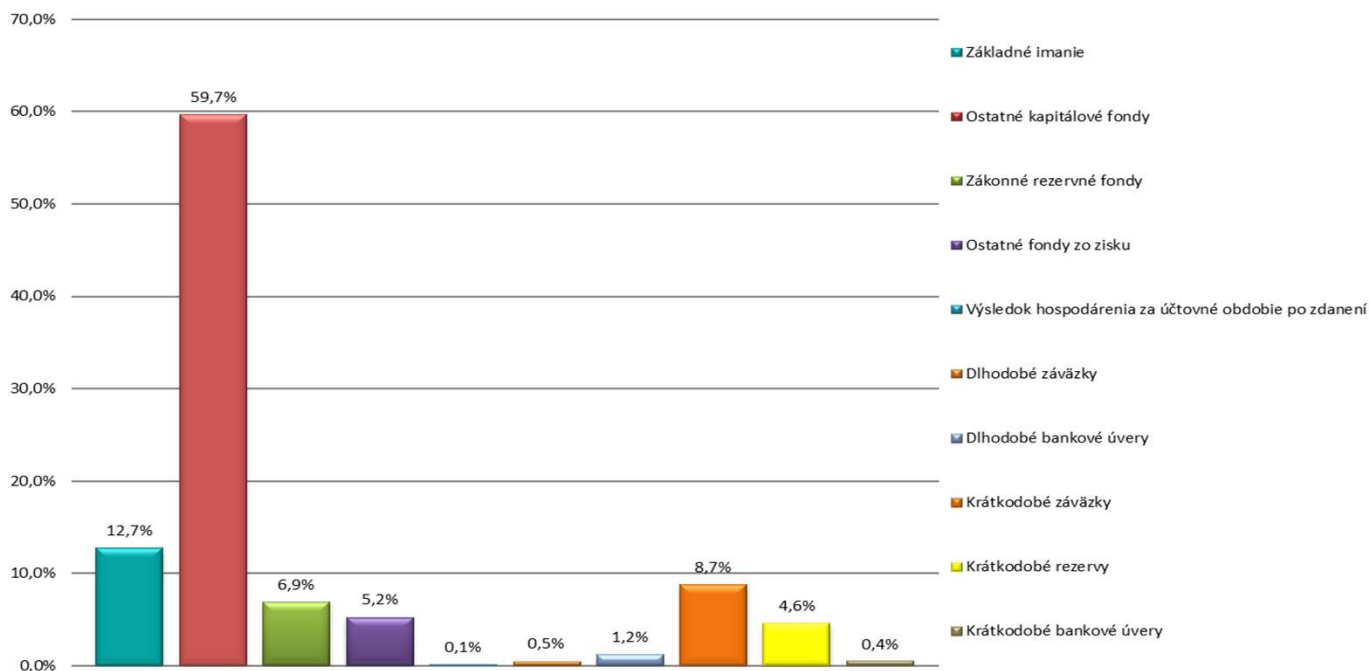
Vlastné imanie tvoria:

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

Závazky tvoria:

- dlhodobé záväzky vo výške 23.451 EUR s **3,0%**-ným podielom na záväzkoch
- dlhodobé bankové úvery vo výške 62.289 EUR s **7,9%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé záväzky vo výške 445.043 EUR so **56,6%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé rezervy vo výške 233.094 EUR s **29,7%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé bankové úvery vo výške 21.888 EUR s **2,8%**-ným podielom na záväzkoch

Celkový prehľad pasív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:



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

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

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

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2021 (V EUR)

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

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

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

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

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

Stav fondov a vlastné imanie	2021	2020
Základné imanie	650 079	659 233
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúcí členovia	233	233
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	142 953	145 758
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnací podiel /bez. ZČV/	-166 000	-159 651
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Výsledok hospodárenia za obdobie	6 267	5 925
ČISTÉ OBCHODNÉ IMANIE	656 753	665 565
Ostatné kapitálové fondy	3 048 450	3 256 589
z toho :zdroje pre NP- občianska vybavenosť	389 638	389 638
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Podporný fond	234 077	234 077
Fond rozvoja a hmotnej stimulácie	32 802	26 878
VLASTNÉ IMANIE	4 323 213	4 534 239
Sociálny fond	3 923	3 692

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

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

1. znižovaniu základného imania o 9.171 EUR z dôvodu:

- zániku členstva v družstve vo výške 2.822 EUR

- vyplatenia vyrovnacieho podielu za rok 2020 vo výške 6.349 EUR

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

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

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

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel zo zisku za rok 2020 do fondu rozvoja a hmotnej stimulácie vo výške 5.925 EUR.

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

STAV A VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

SBD II. Košice si aj v roku 2021 udržalo vedúce postavenie na trhu správy bytových domov na území mesta Košice. V roku 2021 došlo došlo k ukončeniu zmluvy o výkone správy s bytovým domom Ľudová 10-12, Košice. SBD II. Košice prijalo do správy a uzatvorilo zmluvy o výkone správy s bytovým domom Zbrojničná 10A s účinnosťou od 01.02.2021 a bytovým domom Floriánska 35-47 od 01.06.2021.

Za uplynulý rok družstvo previedlo svojim členom a nájomcom družstevných bytov do osobného vlastníctva celkom 39 družstevných bytov.

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

Zabezpečenie finančných služieb pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov družstvo realizovalo aj minulom roku. Jednalo sa o správu úverových zmlúv uzatvorených pred rokom 2021 a financovanie nových projektov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov týkajúce sa modernizácie a rekonštrukcie bytových domov spočívajúce v zatepl'ovaní a odstraňovaní systémových porúch bytových domov, výmeny výťahov, rozvodov vody, elektrických rozvodov a ďalšej modernizácie ich spoločných častí a spoločných zariadení.

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

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

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

V minulom roku SBD II. Košice uzatvorilo v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov nové úverové zmluvy pre 9 projektov vo výške 1 957 140 Eur.

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

FINANČNÁ A PREVÁDZKOVÁ ANALÝZA

V nasledujúcej tabuľke je prehľad vybraných finančných ukazovateľov za rok 2021 v porovnaní s rokom 2020:

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

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

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

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

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

OSTATNÉ NEFINANČNÉ INFORMÁCIE

Predpokladaný vývoj účtovnej jednotky

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

Zvážili sme všetky potenciálne dopady šírenia pandémie COVID-19 na naše podnikateľské aktivity a dospeli sme k záveru, že nemajú významný vplyv na našu schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu novej vlny pandémie a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na družstvo a jeho zamestnancov.

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

Aktivity v oblasti výskumu a vývoja

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja.

Aktivity v oblasti ochrany životného prostredia

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v oblasti životného prostredia.

Aktivity v zahraničí

Účtovná jednotka nemá žiadne aktivity v zahraničí.

CIELE SBD II. KOŠICE NA ROK 2022

Hlavné ciele SBD II. Košice na rok 2022:

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

SPRÁVA AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Riadna individuálna účtovná závierka Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2021 so správou audítora je **neoddeliteľnou súčasťou** výročnej správy.

SPRÁVA AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA



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

SPRÁVA AUDÍTORA

o overení účtovnej závierky a
súladu výročnej správy s touto závierkou zostavenou
ku dňu: **31. decembru 2021**

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

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

Sídlo:

Ulica: **Bardejovská 3**

PSC: **040 11** Obec: **Košice**

Obsah:

Správa audítora

Prílohy:

1. Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve k 31.12.2021

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

I. Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva **Stavebné bytové družstvo II. Košice** (ďalej len „Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k **31. decembru 2021**, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných 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 jednotlivito 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 zachovávame 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. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

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

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

- **informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,**
- **výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.**

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Dňa 28. apríla 2022

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


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