



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, vlastníkmi 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 výťahu
- montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov
- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok el. zariadení od 1000 V a bleskozvodov
- vodoinštalatérsvo
- zámočníctvo
- maľovanie, lakovanie, sklenárske práce
- montáž prietokových meradiel
- 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

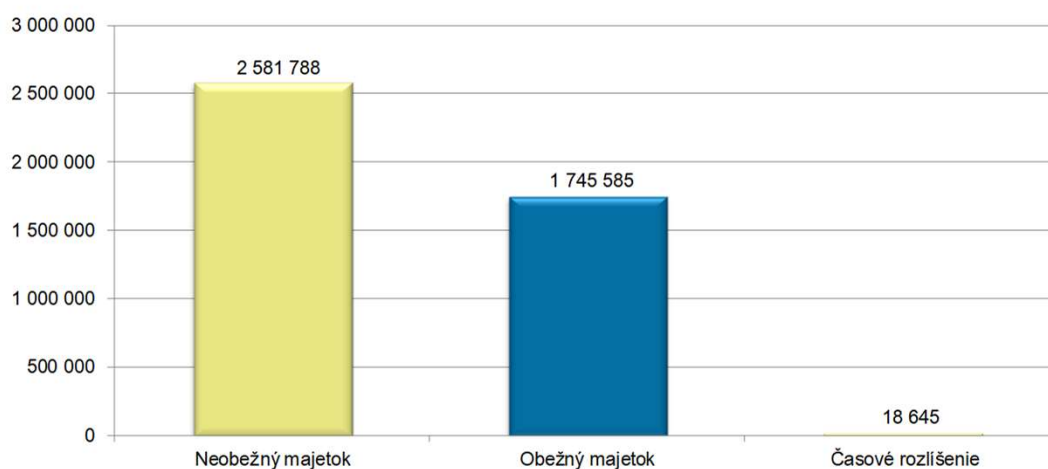
ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2022 (V EUR)

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 hnutelné veci a súbory hnutelných 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:

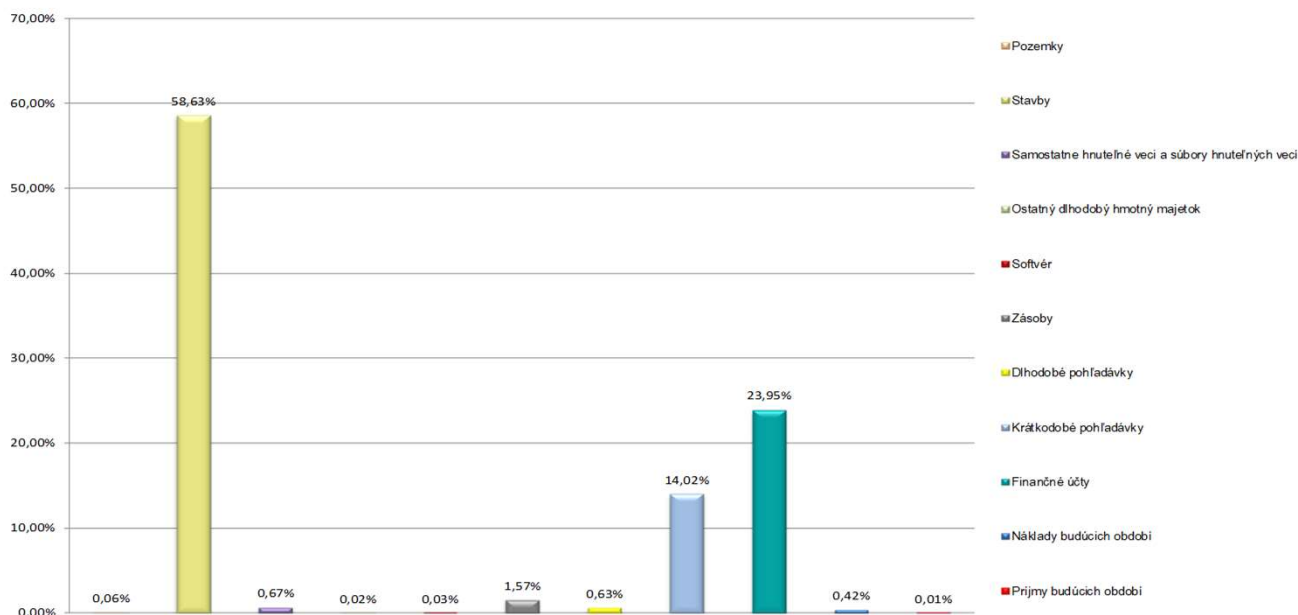
- finančné účty vo výške 1.040.760 EUR s **59,6%**-ným podielom na obežnom majetku
- krátkodobé pohľadávky vo výške 609.243 EUR s **34,9%**-ným podielom na obežnom majetku
- zásoby vo výške 68.321 EUR s **3,9%**-ným podielom na obežnom majetku
- dlhodobé pohľadávky vo výške 27.261EUR, ktoré majú **1,6%**-ný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



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2022 (V EUR)

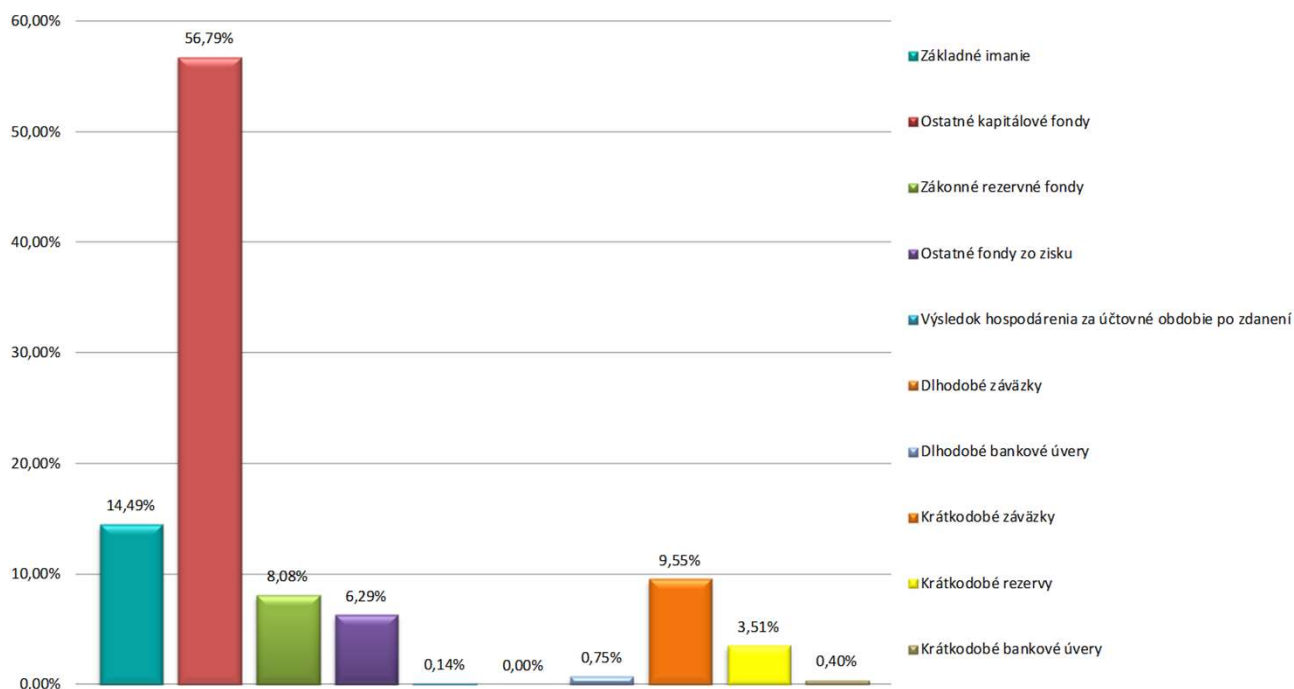
Vlastné imanie tvoria:

- 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. znižovaniu 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
Pohotová likvidita	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 v. 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 pohotová likvidita, čo je pozitívne. Ukazovatele dosahujú nadpriemerné výsledky. Vyjadruje to dobrú platobnú schopnosť družstva hrať 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 A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA



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

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 audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Družstva nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Družstvo zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

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

SPRÁVA AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA



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

2

- 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, spolnosť s ručením obmedzeným
Masarykova 16, 080 01 Prešov, Slovensko
licencia UDVA č. 407


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