



VÝROČNÁ SPRÁVA

Stavebného bytového družstva II. Košice
za rok 2023

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. 2023	6
. Fondy a vlastné imanie k 31.12.2023	13
. Stav a vývoj účtovnej jednotky	15
. Finančná a prevádzková analýza	16
. Ostatné nefinančné informácie	17
. Ciele na rok 2024	18
. Správa audítora a účtovná závierka	19

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

Vážené dámy,
Vážení páni,

rok 2023 bol rokom, kedy pokračoval nepochopiteľný vojnový konflikt na Ukrajine. Pandemickú krízu z predchádzajúceho obdobia nahradila kríza energetická a finančná, ktorá spôsobila zdražovanie tovaru a služieb a taktiež rast inflácie, ktorá kumulovane dosiahla za posledné dva roky 23,3% a navyšovala aj mzdové náklady. Aj napriek tomuto turbulentnému a nepredvídateľnému podnikateľskému prostrediu sme udržali a potvrdili naše postavenie v oblasti správy bytových domov.

Naším klientom, vlastníkom bytov a nebytových priestorov a nájomcom sme preukázali, že sme pre nich neustále spoľahlivým partnerom. Inflácia negatívne zasiahla do každodenného života ľudí a domácností súvisiacej s bývaním, čo nepriaznivo ovplyvnilo výdavky domácností. Z tohto dôvodu sme sa preto v minulom roku prioritne zamerali na prispôsobenie v poskytovaní služieb k požiadavkám vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov. Dosiahnutý hospodársky výsledok za rok 2023 zodpovedá minuloročným podmienkam podnikateľského prostredia a preto môžeme byť s týmto výsledkom spokojní.

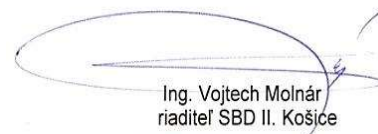
Naším primárnym cieľom je naďalej pokračovať v činnosti správy bytových domov a rozvoji služieb, aby sme mohli pre svojich klientov vlastníkov bytov a nájomcov a ich rodinám zabezpečovať komfortné a bezpečné bývanie formou transparentnej a komplexnej starostlivosti o správu a prevádzku, údržbu a opravu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Dôležitou oblasťou v našej činnosti je naďalej rozvíjanie dlhodobých a vzájomne vyrovnaných vzťahov s klientmi, partnermi a dodávateľmi tovarov a služieb.

Vážené dámy,
Vážení páni,

som presvedčený, že naša činnosť sa uberá tým správnym smerom k naplneniu stanovených spoločných cieľov. Chcem sa poďakovať vám za spoluprácu a prejavenu dôveru, vytrvalosť a lojalitu.

Moje poďakovanie patrí našim členom orgánov, aj našim zamestnancom za ich nasadenie a schopnosti, ktoré využívajú v prospech vzájomnej spolupráce podporenou ľudským rozmerom a ktoré môžu významným spôsobom ovplyvniť plnenie našich cieľov a prispieť k zlepšeniu výkonnosti a kvality výkonu správy bytových domov.

5.4.2024



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/
- stavitel' - 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	75	76
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	75	76
Počet členov výkonného manažmentu	5	5

POČET ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Počet členov družstva	8 174	8 168
Počet členských samospráv	164	165

POČET BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Byty celkom	12 214	11 919
z toho: - vo vlastníctve	11 916	11 574
- družstevné	298	345
Prevody družstevných bytov do vlastníctva	47	97
Počet bytových domov	260	261

Družstvo v r. 2023 nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka družstva k 31.12.2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2023 do 31. decembra 2023 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 18. 5. 2023.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2023 (V EUR)

Aktíva	2023	2022
Softvér	654	1 178
Pozemky	2 543	2 543
Stavby	2 190 735	2 547 948
Samostatné hnutelné veci a súbor hnutelných vecí	20 585	29 319
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	1 850	800
Materiál	41 626	68 321
Odložená daňová pohľadávka	25 959	27 261
Pohľadávky z obchodného styku	725 160	587 498
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu krátkodobé	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	13 492	14 179
Iné pohľadávky	7 392	7 566
Peniaze /pokladňa, ceniny/	1 078	2 071
Účty v bankách	1 001 921	1 038 689
Náklady budúcich období	20 597	18 053
Príjmy budúcich období	2 919	592
Aktíva spolu	4 056 511	4 346 018

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2023 (V EUR)

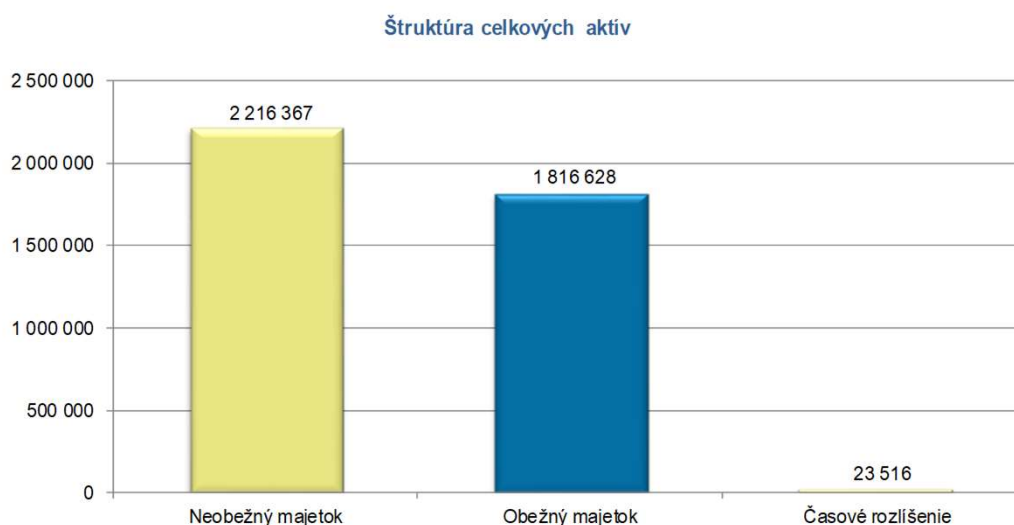
Pasíva	2023	2022
Základné imanie	615 875	629 873
Ostatné kapitálové fondy	2 190 429	2 468 086
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	279 787	273 553
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Hospodársky výsledok bežného obdobia	6 284	6 234
Krátkodobé rezervy	120 166	152 623
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	6 027	0
Záväzky z obchodného styku	231 542	209 733
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	32
Záväzky voči zamestnancom	66 820	63 087
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	66 536	52 589
Daňové záväzky a dotácie	84 506	79 076
Ostatné záväzky	8 798	10 347
Bankové úvery dlhodobé	15 150	32 431
Bežné bankové úvery	13 460	17 223
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	0	0
Pasíva spolu	4 056 511	4 346 018

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2023 (V EUR)

Štruktúra aktív a pasív

Aktíva SBD II. Košice pozostávajú z:

- 1. neobežného majetku** vo výške 2.216.367 EUR, ktorý má **54,6%**-ný podiel na celkových aktívach
- 2. obežného majetku** vo výške 1.816.628 EUR, ktorý má **44,8%**-ný podiel na celkových aktívach
- 3. časového rozlíšenia** v hodnote 23.516 EUR s **0,6%**-ným podielom na celkových aktívach



Neobežný majetok tvoria:

- dlhodobý hmotný majetok vo výške 2.215.713 EUR s **99,97%**-ným podielom na neobežnom majetku (pozemky, stavby, samostatne hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí, ostatný dlhodobý hmotný majetok)
- dlhodobý nehmotný majetok vo výške 654 EUR, ktorý má **0,03%**-ný podiel na neobežnom majetku (softvér)

Obežný majetok tvoria:

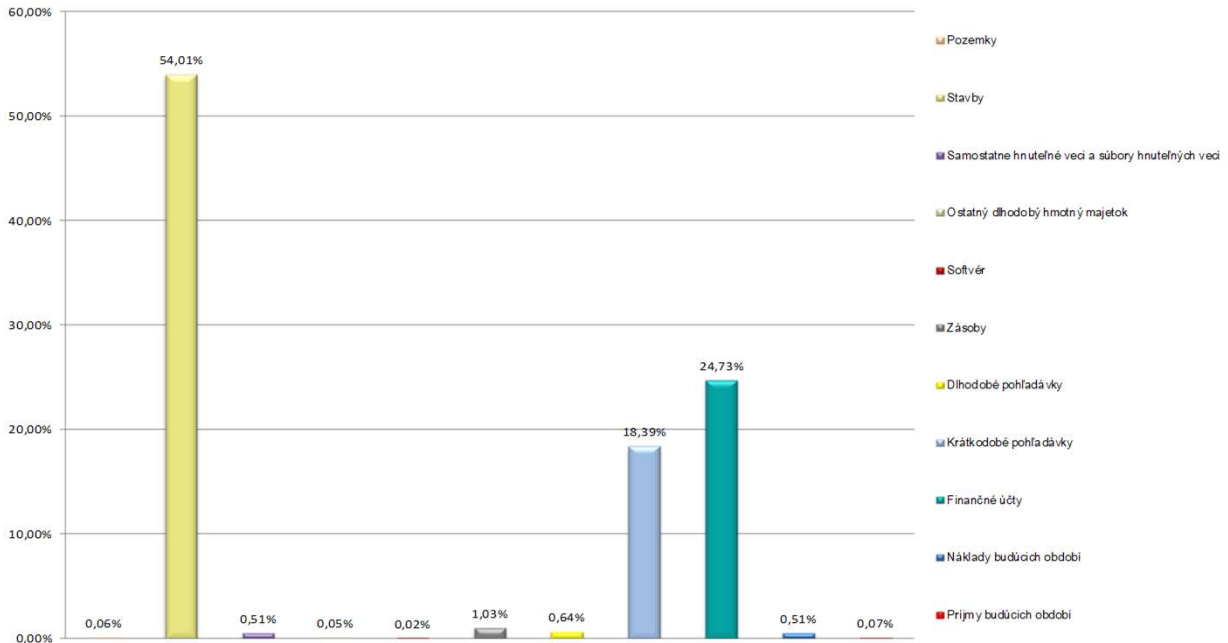
- finančné účty vo výške 1.002.999 EUR s **55,2%**-ným podielom na obežnom majetku
- krátkodobé pohľadávky vo výške 746.044 EUR s **41,1%**-ným podielom na obežnom majetku
- zásoby vo výške 41.626 EUR s **2,3%**-ným podielom na obežnom majetku
- dlhodobé pohľadávky vo výške 25.959 EUR, ktoré majú **1,4%**-ný podiel na obežnom majetku

Časové rozlíšenie tvoria:

- náklady budúcich období vo výške 20.597 EUR s **87,6%**-ným podielom na časovom rozlíšení
- príjmy budúcich období vo výške 2.919 EUR s **12,4%**-ným podielom na časovom rozlíšení

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2023 (V EUR)

Celkový prehľad aktív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:



Najväčší podiel na celkových aktívach majú **stavby** vo výške **2.190.735 EUR** a tvoria **54,01%** celkových aktív. **Finančné účty** predstavujú hodnotu **1.002.999 EUR** a majú **24,73%**-ný podiel na celkových aktívach. **Krátkodobé pohľadávky** vo výške **746.044 EUR** sa podieľajú **18,39%** na celkových aktívach. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **2,87%** tvoria pozemky, samostatne hnuteľné 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 3.443.506 EUR, ktorý má **84,9%**-ný podiel na celkových pasívach
- 2. záväzkov** vo výške 613.005 EUR, ktorý má **15,1%**-ný podiel na celkových pasívach



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2023 (V EUR)

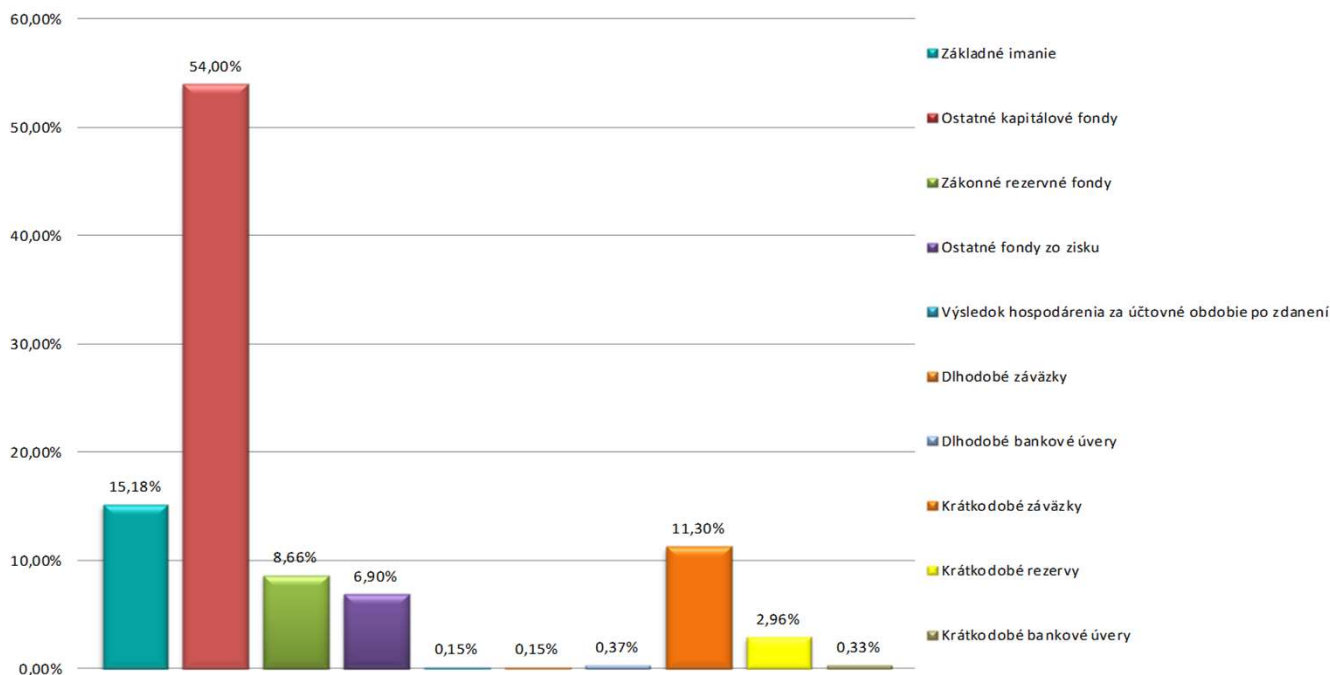
Vlastné imanie tvoria:

- základné imanie vo výške 615.875 EUR s **17,9%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné kapitálové fondy vo výške 2.190.429 EUR, ktoré majú **63,6%**-ný podiel na vlastnom imaní
- zákonné rezervné fondy vo výške 351.131 EUR s **10,2%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné fondy zo zisku vo výške 279.787 EUR, ktoré majú **8,1%**-ný podiel na vlastnom imaní
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení vo výške 6.284 EUR s **0,2%**-ným podielom na vlastnom imaní

Závazky tvoria:

- dlhodobé bankové úvery vo výške 15.150 EUR s **2,5%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé záväzky vo výške 458.202 EUR so **74,7%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé rezervy vo výške 120.166 EUR s **19,6%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé bankové úvery vo výške 13.460 EUR s **2,2%**-ným podielom na záväzkoch
- dlhodobé záväzky vo výške 6.027 EUR s **1%**-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 **2.190.429 EUR** a tvoria **54,00%** celkových pasív. **Základné imanie** predstavuje hodnotu **615.875 EUR** a má **15,18%**-ný podiel na celkových pasívach. **Krátkodobé záväzky** vo výške **458.202 EUR** sa podieľajú **11,3%** na celkových pasívach. **Dlhodobé bankové úvery** sú vo výške **15.150 EUR** a majú **0,37%**-ný podiel na celkových pasívach. **Zákonné rezervné fondy** vo výške **351.131 EUR** majú **8,66%**-ný podiel na celkových pasívach. **Ostatné fondy zo zisku** predstavujú **6,9%** celkových pasív a sú vo výške **279.787 EUR**. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **3,59%** tvorí výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení, krátkodobé bankové úvery, výdavky budúcich období, krátkodobé rezervy, dlhodobé záväzky.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2023 (V EUR)

Náklady	2023	2022
Spotreba materiálu a energie a ostatných neskladovateľných dodávok	343 442	452 400
Služby /opravy a služby	258 559	233 974
Mzdové náklady	1 094 133	1 044 261
Odmeny členom orgánov družstva	102 185	94 388
Náklady na sociálne zabezpečenie	413 967	400 965
Sociálne náklady	108 585	91 117
Dane a poplatky	53 160	58 875
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	74 626	81 982
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	7	146
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-6 680	13 789
Ostatné náklady na hospodársku činnosť /aj úver/	52 271	47 901
Nákladové úroky	408	662
Kurzové straty	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	577	533
Daň z príjmov z bežnej činnosti - splatná	6 543	167
Daň z príjmov z bežnej činnosti - odložená	1 303	6 775
Náklady spolu	2 503 086	2 527 935

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2023 (V EUR)

Výnosy	2023	2022
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	2 412 169	2 446 173
Aktivácia	338	159
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	9	193
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	96 851	87 641
Výnosové úroky	3	3
Výnosy z dlhodobých cenných papierov	0	0
Kurzové zisky	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosy spolu	2 509 370	2 534 169

Hospodársky výsledok za rok 2023	6 284
---	--------------

Celkové výnosy Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2023 dosiahli výšku **2 509 370 EUR**.
Celkové náklady za rok 2023 predstavovali hodnotu **2 503 086 EUR**.

Dosiahnutý hospodársky výsledok za rok 2023 predstavuje zisk vo výške **6 284 EUR**.

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2023 (V EUR)

Stav fondov a vlastné imanie	2023	2022
Základné imanie	615 875	629 873
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúci členovia	233	233
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	138 975	141 695
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnací podiel /bez. ZČV/	-196 226	-184 948
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Výsledok hospodárenia za obdobie	6 284	6 234
Medzisúčet	622 566	636 514
Ostatné kapitálové fondy	2 190 429	2 468 086
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	45 303	39 069
VLASTNÉ IMANIE	3 443 506	3 728 877
Sociálny fond	6 027	0

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2023 (V EUR)

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

1. zníženiu základného imania o 14.015 EUR z dôvodu:

- vyplatenia vyrovnacieho podielu a zrušenia členstva vo výške 14.015 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 17,89 %.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 21.045 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 298.702 EUR je v dôsledku prevodov bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel zo zisku za rok 2022 do fondu rozvoja a hmotnej stimulácie vo výške 6.234 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 2023 udržalo svoje vedúce postavenie na trhu správy bytových domov na území mesta Košice. V roku 2023 došlo došlo k ukončeniu zmluvy o výkone správy s bytovým domom Strojárska 11 k 31.3.2023. SBD II. Košice prijalo do správy a uzatvorilo zmluvy o výkone správy s bytovým domom Topoľčianska 19 s účinnosťou od 01.05.2023 a s bytovým domom Moyzesova 16 s účinnosťou od 01.07.2023.

Za uplynulý rok družstvo previedlo svojim členom a nájomcom družstevných bytov do osobného vlastníctva celkom 47 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 2023 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 27 projektov vo výške 6 746 910 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

FINANČNÁ A PREVÁDZKOVÁ ANALÝZA

V nasledujúcej tabuľke je prehľad vybraných finančných ukazovateľov za rok 2023 v porovnaní s rokom 2022:

Ukazovateľ	rok 2023	rok 2022
Celková likvidita firmy	3,96	4,21
Bežná likvidita firmy	3,87	4,04
Pohotová likvidita	2,19	2,51
Doba obratu zásob (dni)	6	10
Doba obratu pohľadávok (dni)	117	95
Doba obratu záväzkov (dni)	69	62
Celková zadlženosť (%)	15,1%	14,2%
Stupeň samofinancovania (%)	84,9%	85,8%
Miera zadlženosti (%)	4,7%	8,0%
Rentabilita tržieb z CASH FLOW (%)	11,4%	11,5%
Prevádzková rentabilita v. imania a záväzkov (%)	3,1%	3,4%
CASH FLOW z tržieb (%)	3,4%	3,6%

Ukazovatele likvidity majú pozitívny trend vývoja. Celková, bežná a pohotová likvidita dosahuje nadpriemerné výsledky. Vyjadruje to dobrú platobnú schopnosť družstva hradiť svoje záväzky, ako aj solventnosť.

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

Ukazovatele zadlženosti sledujú podiel cudzieho a vlastného kapitálu. Miera zadlženosti má klesajúci trend. Stupeň samofinancovania dosahuje pozitívne hodnoty a vypovedá o finančnej nezávislosti.

Ukazovatele rentability sú na mierne nižšej úrovni oproti roku 2022. Rentabilita tržieb z CASH FLOW dosahuje hodnoty roku 2022. 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 2024

Hlavné ciele SBD II. Košice na rok 2024:

- implementácia novej vyhlášky č.503/2022 Z.z. v rozpočítavaní nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode a tepla na vykurovanie pri vyúčtovaní nákladov za rok 2023
- zvyšovanie ekonomicky pridanej hodnoty a rentability tržieb
- zvyšovanie a posilňovanie trhovej pozície v oblasti výkonu správy bytových domov
- zvyšovanie komfortného a bezpečného bývania formou kvalitnej komplexnej starostlivosti o bytový dom
- pokračovanie v elektronizácii služieb súvisiacej s výkonom správy bytových domov
- 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 2023 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 2023**

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 31.12.2023

IČO: 31 720 846

Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 2789/P.

Tel./fax: +421 517731830, E-mail: agiva@agiva.sk

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 2023**, 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 2023 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 nesprávosti, 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 nesprávosti, 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 nesprávosti, ak také existujú. Nesprávosti 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 nesprávosti 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 nesprávosti 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 2023 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 9. apríla 2024

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


Kľúčový štatutárny auditor:
Ing. William Ivanecký
licencia UDVA č. 1168