



VÝROČNÁ SPRÁVA

Stavebného bytového družstva II. Košice
za rok 2024

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. 2024	6
. Fondy a vlastné imanie k 31.12.2024	13
. Stav a vývoj účtovnej jednotky	15
. Finančná a prevádzková analýza	16
. Ostatné nefinančné informácie	17
. Ciele SBD II. Košice na roky 2025 - 2030	18
. Správa audítora a účtovná závierka	19

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

Vážené dámy,
Vážení páni,

máme za sebou úspešný rok 2024. Výročná správa, ktorú Vám predstavujeme, mapuje plnenie našich cieľov a dosiahnutého hospodárskeho výsledku za rok 2024. Napriek náročnej situácii a neistote sa nám podarilo dosiahnuť primerane dobrý hospodársky výsledok a udržať stabilné miesto s významným trhovým podielom. Celkové výnosy k 31. 12. 2024 sa medziročne zvýšili o 9,92 % a dosiahli 2 758 491 EUR. Žiaľ, museli sme sa vysporiadať aj s vysokými nákladmi, ktoré sa medziročne zvýšili o 9,89 % a dosiahli 2 750 528 EUR.

Realizácia plánu údržby, obnovy a modernizácie bytových domov v našej správe pozitívne ovplyvnila znižovanie energetickej náročnosti bytových domov pri vykurovaní. Ekonomický efekt pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov a návratnosť vložených investícií sa pozitívne prejavila na strane domácností hlavne v budúcnosti s prihliadnutím aj na avizované opatrenia smerujúce k zastaveniu dotovania cien energií pre domácnosti.

Rok 2024 bol pre nás z veľkej časti aj prípravou zmeny interných procesov, ktoré niekedy sú neviditeľné, ale majú posúvať naše fungovanie modernejšie a efektívnejšie.

Vieme, aký bol náročný rok 2024, čelili sme viacerým výzvam v internom aj externom prostredí, aj napriek tomu sme boli vo viacerých ukazovateľoch úspešní. Väčšinu stanovených cieľov sa nám podarilo splniť, niektoré zostávajú výzvou do budúceho obdobia. Uvedomujeme si, že trh, na ktorom pôsobíme, je čoraz konkurenčnejší.

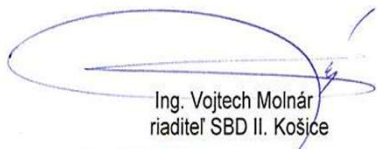
Naše ciele na najbližšie roky sú jednoznačné, chceme byť nesporným lídrom v segmente správy bytových domov. Chceme venovať nadštandardnú pozornosť starostlivosti o poskytovanie služieb pre našich vlastníkov bytov a nebytových priestorov s maximálnym rešpektom ich potrieb a očakávaní.

Chceme zvyšovať kvalitu našich služieb zvyšovaním elektronizácie poskytovaných služieb. Práve neustále inovácie sú kľúčom k úspešnej budúcnosti. A nielen tie, ktoré vidí vlastník bytu a nebytového priestoru v dome, ale aj tie navonok neviditeľné. Chceme byť moderný zamestnávateľ s profesionálnym tímom a skúsenosťami, aby sme boli pripravení rýchlo a flexibilne zabezpečovať požiadavky a poskytovať služby v najvyššej kvalite k spokojnosti našich vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Vážené dámy,
Vážení páni,

som rád, že sa uberáme správnym smerom k naplneniu našich spoločných cieľov. Chcem sa poďakovať vám za spoluprácu, prejavenu dôveru, vytrvalosť a lojalitu. Moje poďakovanie patrí našim členom orgánov za ich vykonanú prácu, aj našim zamestnancom za ich každodennú prácu a nasadenie v prospech vzájomnej spolupráce a dosiahnuté výsledky za uplynulý rok.

1.4.2025



Ing. Vojtech Molnár
riaditeľ SBD II. Košice

ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Popis účtovnej jednotky

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

Orgány SBD II. Košice

Predstavenstvo

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

Kontrolná komisia

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

PREDMET ČINNOSTI

- organizovanie, prípravy a realizácie výstavby, prevádzka bytových objektov s nebytovými priestormi a zabezpečovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu a nebytového priestoru pre členov družstva
- vykonávanie bytových, občianskych a inžinierskych stavieb /vrátane vybavenosti sídliskových celkov/
- staviteľ - vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok pre uvedené stavby
- inžinierska činnosť v investičnej výstavbe
- údržba, opravy, rekonštrukcia, modernizácia nájomných bytových a nebytových priestorov
- prenájom bytových, nebytových priestorov a zariadení majetku družstva
- rozmnožovacie práce
- veľkoobchod a maloobchod
- oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení
- oprava a údržba, odborné prehliadky zdvíhacích zariadení v rozsahu výťahy
- montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov
- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok el. zariadení od 1000 V a bleskozvodov
- vodoinštalatérsvo
- zámočníctvo
- maľovanie, lakovanie, sklenárske práce
- montáž prietokových meradiel na studenú a teplú vodu
- 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
- vysielanie v káblových rozvodoch v SR
- 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	72	75
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	72	75
Počet členov výkonného manažmentu	5	5

POČET ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Počet členov družstva	7 813	8 174
Počet členských samospráv	164	164

POČET BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Byty celkom	11 777	12 214
z toho: - vo vlastníctve	11 530	11 916
- družstevné	247	298
Prevody družstevných bytov do vlastníctva	51	47
Počet bytových domov	260	260

Družstvo v r. 2024 nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka družstva k 31.12.2024 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2024 do 31. decembra 2024 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 28. 5. 2024.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

Aktíva	2024	2023
Softvér	130	654
Pozemky	2 250	2 543
Stavby	1 835 948	2 190 735
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	37 104	20 585
Obstarávaný dlhodobý majetok	10 675	1 850
Materiál	71 135	41 626
Odložená daňová pohľadávka	43 537	25 959
Pohľadávky z obchodného styku	666 182	725 160
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu – krátk. a dlh.	0	0
Iné pohľadávky	7 478	7 392
Daňové pohľadávky	0	13 492
Peniaze /pokladňa, ceniny/	1 444	1 078
Účty v bankách	1 065 967	1 001 921
Náklady budúcich období	11 820	20 597
Príjmy budúcich období	35 058	2 919
Aktíva spolu	3 788 728	4 056 511

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

Pasíva	2024	2023
Základné imanie	601 913	615 875
Ostatné kapitálové fondy	1 890 637	2 190 429
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	286 071	279 787
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Hospodársky výsledok bežného obdobia	7 963	6 284
Rezervy	186 263	120 166
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	5 111	6 027
Záväzky z obchodného styku	198 995	231 542
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0
Záväzky voči zamestnancom	74 792	66 820
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	59 394	66 536
Daňové záväzky a dotácie	105 600	84 506
Ostatné záväzky	6 799	8 798
Bankové úvery dlhodobé	5 357	15 150
Bežné bankové úvery	8 702	13 460
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	0	0
Pasíva spolu	3 788 728	4 056 511

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

Štruktúra aktív a pasív

Aktíva SBD II. Košice pozostávajú z:

1. **neobežného majetku** vo výške 1.886.107 EUR, ktorý má **49,8%**-ný podiel na celkových aktívach
2. **obežného majetku** vo výške 1.855.743 EUR, ktorý má **49%**-ný podiel na celkových aktívach
3. **časového rozlíšenia** v hodnote 46.878 EUR s **1,2%**-ným podielom na celkových aktívach



Neobežný majetok tvoria:

- dlhodobý hmotný majetok vo výške 1.885.977 EUR s **99,99%**-ným podielom na neobežnom majetku (pozemky, stavby, samostatne hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí, ostatný dlhodobý hmotný majetok)
- dlhodobý nehmotný majetok vo výške 130 EUR, ktorý má **0,01%**-ný podiel na neobežnom majetku (softvér, dlhodobý nehmotný majetok)

Obežný majetok tvoria:

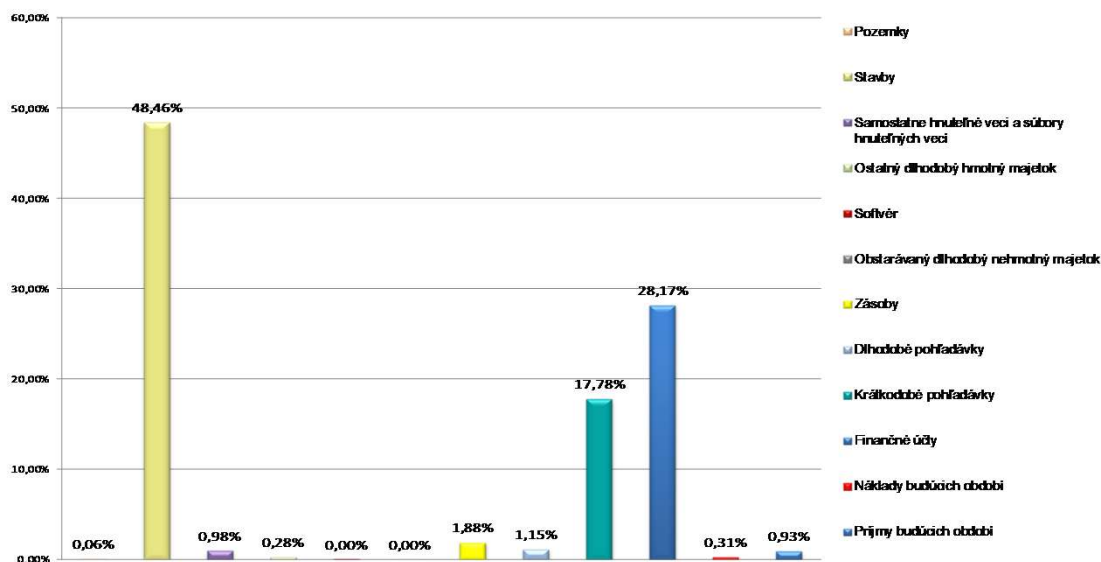
- finančné účty vo výške 1.067.411 EUR s **57,5%**-ným podielom na obežnom majetku
- krátkodobé pohľadávky vo výške 673.660 EUR s **36,3%**-ným podielom na obežnom majetku
- zásoby vo výške 71.135 EUR s **3,8%**-ným podielom na obežnom majetku
- dlhodobé pohľadávky vo výške 43.537 EUR, ktoré majú **2,4%**-ný podiel na obežnom majetku

Časové rozlíšenie tvoria:

- náklady budúcich období vo výške 11.820 EUR s **25,2%**-ným podielom na časovom rozlíšení
- príjmy budúcich období vo výške 35.058 EUR s **74,8%**-ným podielom na časovom rozlíšení

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

Celkový prehľad aktív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:



Najväčší podiel na celkových aktívach majú **stavby** vo výške **1.835.948 EUR** a tvoria **48,46%** celkových aktív. **Finančné účty** predstavujú hodnotu **1.067.411 EUR** a majú **28,17%-ný** podiel na celkových aktívach. **Krátkodobé pohľadávky** vo výške **673.660 EUR** sa podieľajú **17,78%** na celkových aktívach. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **5,59%** 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 3.137.715 EUR, ktorý má **82,8%-ný** podiel na celkových pasívach
2. **záväzkov** vo výške 651.013 EUR, ktorý má **17,2%-ný** podiel na celkových pasívach



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

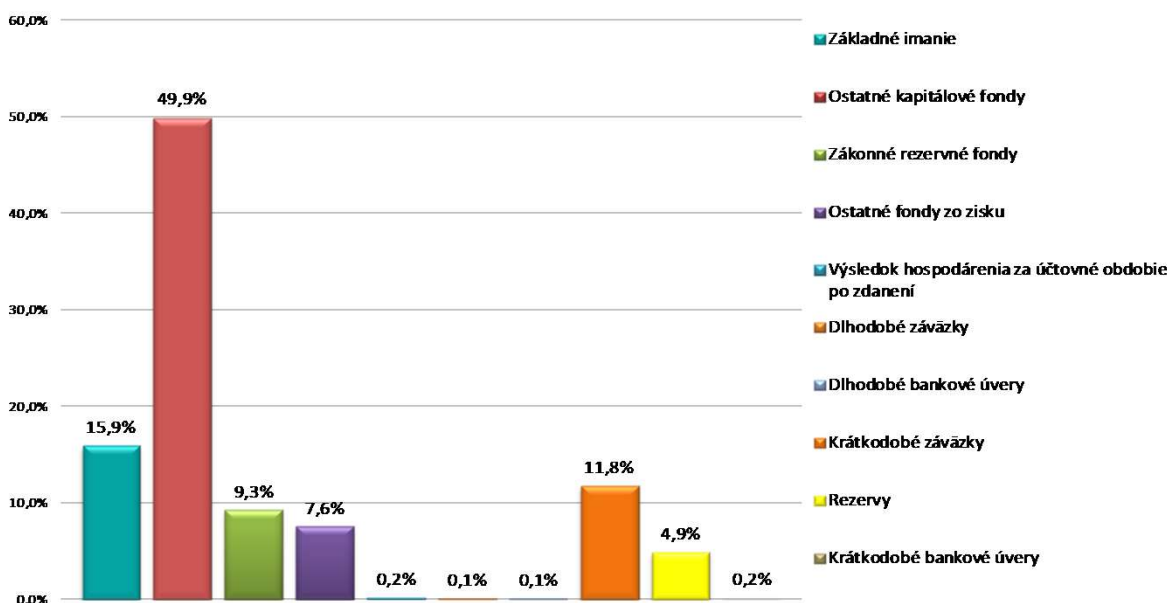
Vlastné imanie tvoria:

- základné imanie vo výške 601.913 EUR s **19,2%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné kapitálové fondy vo výške 1.890.637 EUR, ktoré majú **60,3%**-ný podiel na vlastnom imaní
- zákonné rezervné fondy vo výške 351.131 EUR s **11,2%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné fondy zo zisku vo výške 286.071 EUR, ktoré majú **9,1%**-ný podiel na vlastnom imaní
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení vo výške 7.963 EUR s **0,2%**-ným podielom na vlastnom imaní

Závazky tvoria:

- krátkodobé záväzky vo výške 445.580 EUR so **68,4%**-ným podielom na záväzkoch
- rezervy vo výške 186.263 EUR s **28,6%**-ným podielom na záväzkoch
- bankové úvery vo výške 14.059 EUR s **2,2%**-ným podielom na záväzkoch
- dlhodobé záväzky vo výške 5.111 EUR s **0,8%**-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 **1.890.637 EUR** a tvoria **49,9%** celkových pasív. **Základné imanie** predstavuje hodnotu **601.913 EUR** a má **15,9%**-ný podiel na celkových pasívach. **Krátkodobé záväzky** vo výške **445.580 EUR** sa podieľajú **11,8%** na celkových pasívach. **Zákonné rezervné fondy** vo výške **351.131 EUR** majú **9,3%**-ný podiel na celkových pasívach. **Ostatné fondy zo zisku** predstavujú **7,6%** celkových pasív a sú vo výške **286.071 EUR**. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **5,5%** tvorí výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení, bankové úvery, rezervy, dlhodobé záväzky.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

Náklady	2024	2023
Spotreba materiálu a energie a ostatných neskladovateľných dodávok	284 113	343 442
Služby /opravy a služby	278 853	258 559
Mzdové náklady	1 269 894	1 094 133
Odmeny členom orgánov družstva	91 010	102 185
Náklady na sociálne zabezpečenie	489 675	413 967
Sociálne náklady	100 617	108 585
Dane a poplatky	66 025	53 160
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	65 289	74 626
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	49	7
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	1 746	-6 680
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	94 945	52 271
Nákladové úroky	231	408
Kurzové straty	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	638	577
Daň z príjmov z bežnej činnosti - splatná	25 022	6 543
Daň z príjmov z bežnej činnosti - odložená	-17 579	1 303
Náklady spolu	2 750 528	2 503 086

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2024 (V EUR)

Výnosy	2024	2023
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	2 466 073	2 412 169
Aktivácia	0	338
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	193 576	9
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	98 839	96 851
Výnosové úroky	3	3
Výnosy z dlhodobých cenných papierov	0	0
Kurzové zisky	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosy spolu	2 758 491	2 509 370

Hospodársky výsledok za rok 2024	7 963
---	--------------

Celkové výnosy Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2024 dosiahli výšku **2 758 491 EUR**.

Celkové náklady za rok 2024 predstavovali hodnotu **2 750 528 EUR**.

Dosiahnutý hospodársky výsledok za rok 2024 predstavuje zisk vo výške **7 963 EUR**.

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2024 (V EUR)

Stav fondov a vlastné imanie	2024	2023
Základné imanie	601 913	615 875
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúcí členovia	233	233
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	136 068	138 975
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnací podiel /bez. ZČV/	-207 281	-196 226
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Výsledok hospodárenia za obdobie	7 963	6 284
Medzisúčet	610 283	622 566
Ostatné kapitálové fondy	1 890 637	2 190 429
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	51 587	45 303
VLASTNÉ IMANIE	3 137 715	3 443 506
Sociálny fond	5 111	6 027

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2024 (V EUR)

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

1. zníženiu základného imania o 13.979 EUR z dôvodu:
 - vyplatenia vyrovnacieho podielu a zrušenia členstva vo výške 13.979 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 19,18 %.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 14.551 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 314.343 EUR je v dôsledku prevodov bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel zo zisku za rok 2023 do fondu rozvoja a hmotnej stimulácie vo výške 6.284 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 2024 udržalo svoje vedúce postavenie na trhu správy bytových domov na území mesta Košice. V roku 2024 došlo došlo k ukončeniu zmluvy o výkone správy s bytovým domom Cottbuská 5,7, Košice k 31.10.2024. SBD II. Košice prijalo do správy a uzatvorilo zmluvy o výkone správy s bytovým domom Rožňavská 3, Košice s účinnosťou od 01.10.2024.

Za uplynulý rok družstvo previedlo svojim členom a nájomcom družstevných bytov do osobného vlastníctva celkom 51 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 2024 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 12 projektov vo výške 4 157 060 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 vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

FINANČNÁ A PREVÁDZKOVÁ ANALÝZA

V nasledujúcej tabuľke je prehľad vybraných finančných ukazovateľov za rok 2024 v porovnaní s rokom 2023:

Ukazovateľ	rok 2024	rok 2023
Celková likvidita firmy	4,09	3,96
Bežná likvidita firmy	3,83	3,87
Pohotovú likviditu	2,40	2,19
Doba obratu zásob (dni)	11	6
Doba obratu pohľadávok (dni)	106	117
Doba obratu záväzkov (dni)	66	69
Celková zadlženosť (%)	17,2%	15,1%
Stupeň samofinancovania (%)	82,8%	84,9%

Ukazovatele likvidity vypovedajú o platobnej schopnosti družstva.

Celková, bežná a pohotovú likvidita dosahujú nadpriemerné výsledky. Poukazuje to na dobrú finančnú stabilitu a schopnosť hradiť svoje záväzky včas.

Ukazovatele obratkovosti sú ukazovatele viazanosti kapitálu v rôznych formách aktív. Doba obratu pohľadávok a záväzkov klesá, čo poukazuje na stabilnú finančnú situáciu a efektívne hospodárenie družstva.

Ukazovatele zadlženosti slúžia na monitorovanie štruktúry finančných zdrojov podniku. Celková zadlženosť má mierne rastúci trend. Stupeň samofinancovania je na mierne nižšej úrovni.

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 ROKY 2025 -2030

Ciele SBD II. Košice na roky 2025 - 2030 :

- zvyšovanie tržieb a zlepšovanie ekonomických ukazovateľov
- implementácia dopadu zvyšovania minimálnej mzdy pre rok 2025
- implementácia transakčnej dane
- byť nesporným lídrom posilňovaním trhovej pozície v segmente správy bytových domov
- venovať nadštandardnú pozornosť starostlivosti o poskytovanie služieb pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov s maximálnym rešpektovaním ich potrieb a očakávaní
- zlepšovanie kvality služieb zvyšovaním elektronizácie poskytovaných služieb
- byť moderným zamestnávateľom s profesionálnym tímom a skúsenosťami pripravený rýchlo a flexibilne zabezpečovať požiadavky a poskytovať služby v najvyššej kvalite

SPRÁVA AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Riadna individuálna účtovná závierka Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2024 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 2024**

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 podvojnom účtovníctve k 31.12.2024

IČO: 31 720 846
Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 2789/P.
Tel./fax: +421 51 773 1830, E-mail: agiva@agiva.sk

SPRÁVA AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA



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

1

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 2024, 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 2024 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 zachováваме 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.

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 AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA



AGIVA, spoločnosť 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 2024 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 1. apríla 2025

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