



VÝROČNÁ SPRÁVA

Stavebného bytového družstva II. Košice
za rok 2025

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 31.12.2025	6
. Fondy a vlastné imanie k 31.12.2025	13
. Stav a vývoj účtovnej jednotky	15
. Finančná a prevádzková analýza	16
. Ostatné nefinančné informácie	17
. Ciele SBD II. Košice	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 2025. Aj keď pretrvávala zložitá situácia v súvislosti s pokračovaním vojenského konfliktu na Ukrajine a zabezpečením dostatočných zdrojov energie, plynu, elektriny a tepla pre vykurovanie za dostupné ceny pre obyvateľstvo, túto problematiku v postavení správcu bytových domov sa nám podarilo úspešne zvládnuť k spokojnosti našich členov, vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Sme si vedomí, že oblasť, v ktorej pôsobíme a prostredie, v ktorom podnikáme, je čoraz náročnejšie a nepredvídateľnejšie.

Napriek tejto neistote sa nám podarilo dosiahnuť primerane dobrý hospodársky výsledok a udržať pozíciu a stabilné miesto s najvyšším trhovým podielom.

Celkové výnosy sa medzročne zvýšili o 6,05% a dosiahli 2 925 415 EUR. Zároveň sme sa museli vysporiadať s narastajúcimi nákladmi, ktoré sa medzročne zvýšili o 6,11% a dosiahli 2 918 477 EUR.

Nákladová časť hospodárenia bola ovplyvnená rastom inflácie v priemere o 4% a schválenými konsolidačnými opatreniami zo strany štátu. S účinnosťou od 1.1.2025 sa zvýšila sadzba DPH z 20% na 23% a zaviedla sa transakčná daň pre právnické osoby.

Realizácia plánu údržby, obnovy a modernizácie bytových domov v našej správe má pozitívny dopad na znižovanie energetickej náročnosti bytových domov pri vykurovaní.

Stúpajúce ceny energií v uplynulom roku boli dotované na základe schváleného zákona o energopomoci. Aj keď tento zákon rátať so súčinnosťou správcov bytových domov, výrazným spôsobom neovplyvnil ich, teda našu činnosť. Hlavným aktérom energopomoci v súlade s týmto zákonom je Ministerstvo hospodárstva SR. Okrem týchto opatrení sme v uplynulom roku 2025 čelili viacerým výzvam v internom a externom prostredí, aj napriek tomu sme boli vo viacerých ukazovateľoch úspešní.

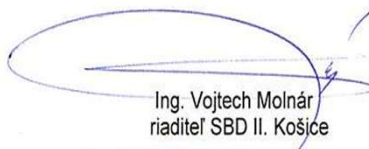
Uvedomujeme si, že trh, na ktorom pôsobíme, je čoraz zložitejší a konkurenčnejší, a preto našou prioritou pre nastávajúce obdobie bude pokračovanie v elektronizácii poskytovaných služieb a príprava zákazníckej podpory pre zavedenie umelej inteligencie. Práve tieto inovácie sú pre nás prioritou k úspešnej budúcnosti.

Naším cieľom je byť moderným zamestnávateľom s profesionálnym vybavením a tímom zamestnancov s odbornými skúsenosťami, aby sme vedeli zabezpečovať požiadavky a poskytovať služby s rešpektovaním potrieb a očakávaní čo najkvalitnejšie a k spokojnosti našich členov, klientov, vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Vážené dámy,
Vážení páni,

som rád, že v tejto dynamickej a nepredvídateľnej dobe sa nám darí napredovať 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, našim zamestnancom za každodennú odvedenú prácu a nasadenie v prospech vzájomnej spolupráce a dosiahnuté výsledky za uplynulý rok.

9.4.2026



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

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 elektrických zariadení od 1000 V a bleskozvodov
- vodoinštalatérsvo
- 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
- reklamné a marketingové služby
- výkon činnosti stavebného dozoru – pozemné stavby

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	72
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	72	72
Počet členov výkonného manažmentu	5	5

POČET ČLENOV A ČLENSKÝCH SAMOSPRÁV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Počet členov družstva	7 704	7 813
Počet členských samospráv	165	164

POČET BYTOVÝCH DOMOV A BYTOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie
Byty celkom	11 811	11 777
z toho: - vo vlastníctve	11 604	11 530
- družstevné	207	247
Prevody družstevných bytov do vlastníctva	40	51
Počet bytových domov	261	260

Družstvo v r. 2025 nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka družstva k 31.12.2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 1 zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2025 do 31. decembra 2025 roka. Bola zostavená za nepretržitého trvania družstva.

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 29. 5. 2025.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2025 (V EUR)

Aktíva	2025	2024
Softvér	0	130
Pozemky	2 250	2 250
Stavby	1 543 371	1 835 948
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	57 433	37 104
Obstarávaný dlhodobý majetok	4 630	10 675
Materiál	68 438	71 135
Odložená daňová pohľadávka	56 986	43 537
Pohľadávky z obchodného styku	756 397	666 182
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu – krátk. a dlh.	0	0
Iné pohľadávky	7 531	7 478
Daňové pohľadávky	0	0
Peniaze /pokladňa, ceniny/	1 134	1 444
Účty v bankách	1 104 690	1 065 967
Náklady budúcich období	18 683	11 820
Príjmy budúcich období	18 284	35 058
Aktíva spolu	3 639 827	3 788 728

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2025 (V EUR)

Pasíva	2025	2024
Základné imanie	586 509	601 913
Ostatné kapitálové fondy	1 643 276	1 890 637
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	294 034	286 071
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Hospodársky výsledok bežného obdobia	6 938	7 963
Rezervy	247 837	186 263
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	7 254	5 111
Záväzky z obchodného styku	167 839	198 995
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0
Záväzky voči zamestnancom	85 770	74 792
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	68 625	59 394
Daňové záväzky a dotácie	130 351	105 600
Ostatné záväzky	6 456	6 799
Bankové úvery dlhodobé	1 922	5 357
Bežné bankové úvery	3 073	8 702
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	38 812	0
Pasíva spolu	3 639 827	3 788 728

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2025 (V EUR)

Štruktúra aktív a pasív

Aktíva SBD II. Košice pozostávajú z:

1. **neobežného majetku** vo výške 1.607.684 EUR, ktorý má **44,2%**-ný podiel na celkových aktívach
2. **obežného majetku** vo výške 1.995.176 EUR, ktorý má **54,8%**-ný podiel na celkových aktívach
3. **časového rozlíšenia** v hodnote 36.967 EUR s **1%**-ným podielom na celkových aktívach



Neobežný majetok tvoria:

- dlhodobý hmotný majetok vo výške 1.607.684 EUR so **100%**-ným podielom na neobežnom majetku (pozemky, stavby, samostatne hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí, ostatný dlhodobý hmotný majetok)

Obežný majetok tvoria:

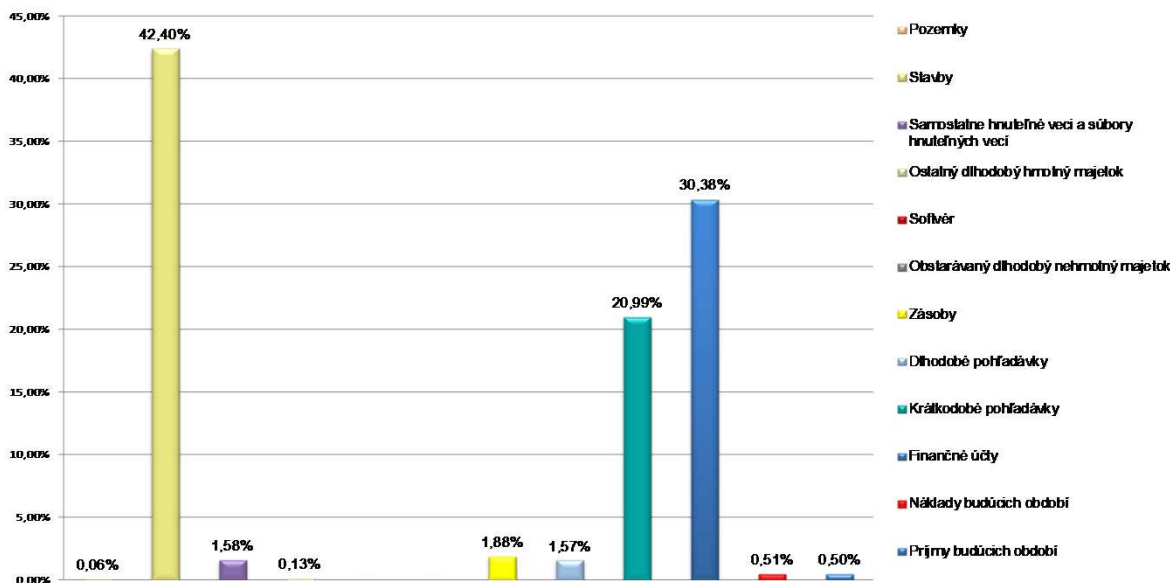
- finančné účty vo výške 1.105.824 EUR s **55,4%**-ným podielom na obežnom majetku
- krátkodobé pohľadávky vo výške 763.928 EUR s **38,3%**-ným podielom na obežnom majetku
- zásoby vo výške 68.438 EUR s **3,4%**-ným podielom na obežnom majetku
- dlhodobé pohľadávky vo výške 56.986 EUR, ktoré majú **2,9%**-ný podiel na obežnom majetku

Časové rozlíšenie tvoria:

- náklady budúcich období vo výške 18.683 EUR s **50,5%**-ným podielom na časovom rozlíšení
- príjmy budúcich období vo výške 18.284 EUR s **49,5%**-ným podielom na časovom rozlíšení

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2025 (V EUR)

Celkový prehľad aktív v percentuálnom vyjadrení je v nasledujúcom grafe:

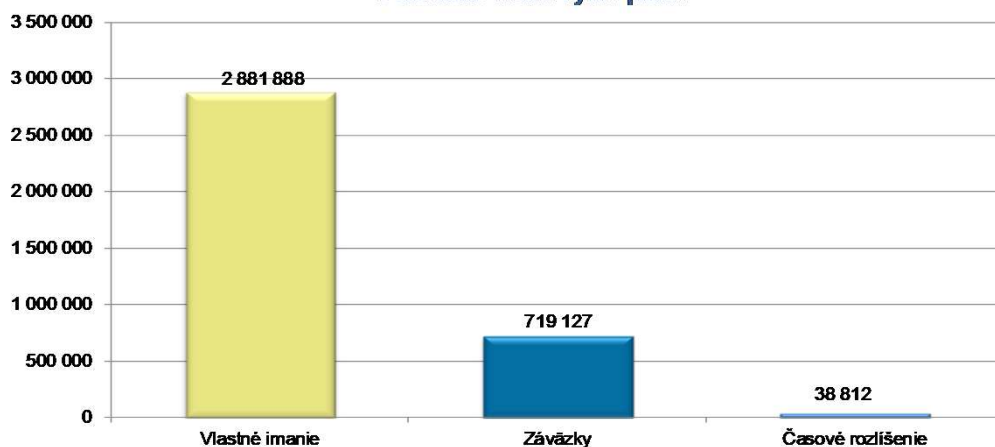


Najväčší podiel na celkových aktívach majú **stavby** vo výške **1.543.371 EUR** a tvoria **42,40%** celkových aktív. **Finančné účty** predstavujú hodnotu **1.105.824 EUR** a majú **30,38%-ný** podiel na celkových aktívach. **Krátkodobé pohľadávky** vo výške **763.928 EUR** sa podieľajú **20,99%** na celkových aktívach. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **6,23%** 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 2.881.888 EUR, ktorý má **79,2%-ný** podiel na celkových pasívach
2. **záväzkov** vo výške 719.127 EUR, ktorý má **19,8%-ný** podiel na celkových pasívach
3. **časového rozlíšenia** vo výške 38.812 EUR, ktorý má **1%-ný** podiel na celkových pasívach

Štruktúra celkových pasív



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2025 (V EUR)

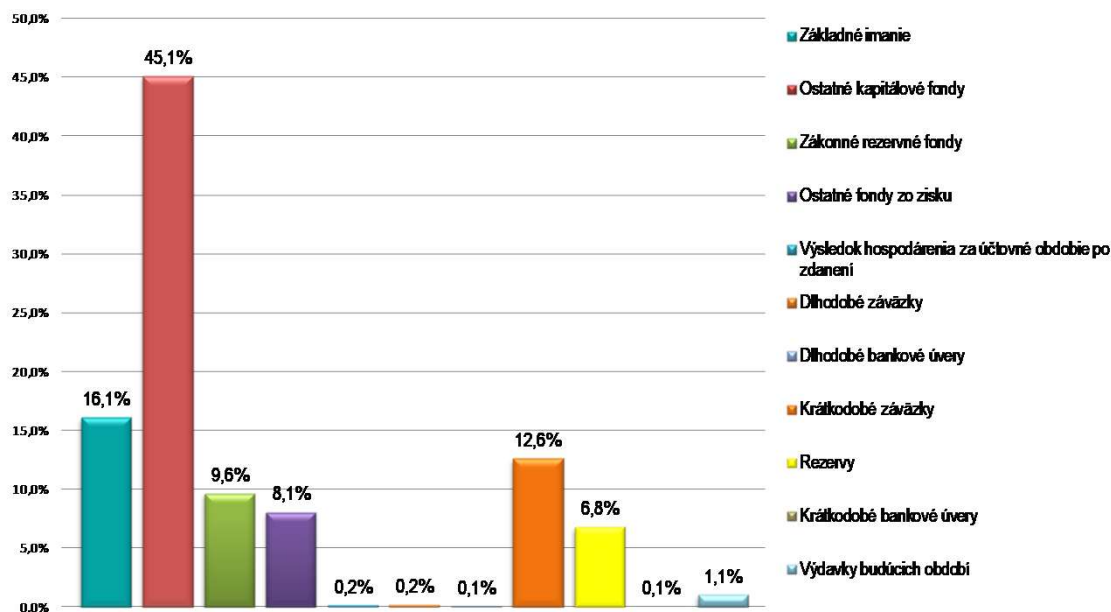
Vlastné imanie tvoria:

- základné imanie vo výške 586.509 EUR s **20,4%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné kapitálové fondy vo výške 1.643.276 EUR, ktoré majú **57%**-ný podiel na vlastnom imaní
- zákonné rezervné fondy vo výške 351.131 EUR s **12,2%**-ným podielom na vlastnom imaní
- ostatné fondy zo zisku vo výške 294.034 EUR, ktoré majú **10,2%**-ný podiel na vlastnom imaní
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení vo výške 6.938 EUR s **0,2%**-ným podielom na vlastnom imaní

Závazky tvoria:

- krátkodobé záväzky vo výške 459.041 EUR so **63,8%**-ným podielom na záväzkoch
- rezervy vo výške 247.837 EUR s **34,5%**-ným podielom na záväzkoch
- dlhodobé bankové úvery vo výške 1.922 EUR s **0,3%**-ným podielom na záväzkoch
- krátkodobé bankové úvery vo výške 3.073 EUR s **0,4%**-ným podielom na záväzkoch
- dlhodobé záväzky vo výške 7.254 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 **1.643.276 EUR** a tvoria **45,1%** celkových pasív. **Základné imanie** predstavuje hodnotu **586.509 EUR** a má **16,1%**-ný podiel na celkových pasívach. **Krátkodobé záväzky** vo výške **459.041 EUR** sa podieľajú **12,6%** na celkových pasívach. **Zákonné rezervné fondy** vo výške **351.131 EUR** majú **9,6%**-ný podiel na celkových pasívach. **Ostatné fondy zo zisku** predstavujú **8,1%** celkových pasív a sú vo výške **294.034 EUR**. Ostávajúcu časť v kumulovanej výške **8,5%** tvorí výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení, bankové úvery, rezervy, dlhodobé záväzky.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2025 (V EUR)

Náklady	2025	2024
Spotreba materiálu a energie a ostatných neskladovateľných dodávok	284 570	284 113
Služby /opravy a služby	261 887	278 853
Mzdové náklady	1 338 102	1 269 894
Odmeny členom orgánov družstva	100 610	91 010
Náklady na sociálne zabezpečenie	540 519	489 675
Sociálne náklady	178 721	100 617
Dane a poplatky	70 861	66 025
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	68 064	65 289
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	1 605	49
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-7 027	1 746
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	64 722	94 945
Nákladové úroky	99	231
Kurzové straty	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	6 712	638
Daň z príjmov z bežnej činnosti - splatná	22 481	25 022
Daň z príjmov z bežnej činnosti - odložená	-13 449	-17 579
Náklady spolu	2 918 477	2 750 528

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12. 2025 (V EUR)

Výnosy	2025	2024
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	2 838 009	2 466 073
Aktivácia	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	1 618	193 576
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	85 788	98 839
Výnosové úroky	0	3
Výnosy z dlhodobých cenných papierov	0	0
Kurzové zisky	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosy spolu	2 925 415	2 758 491
Hospodársky výsledok za rok 2025	6 938	

Celkové výnosy Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2025 dosiahli výšku **2 925 415 EUR**.

Celkové náklady za rok 2025 predstavovali hodnotu **2 918 477 EUR**.

Dosiahnutý hospodársky výsledok za rok 2025 predstavuje zisk vo výške **6 938 EUR**.

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2025 (V EUR)

Stav fondov a vlastné imanie	2025	2024
Základné imanie	586 509	601 913
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúcí členovia	233	233
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	132 906	136 068
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnací podiel /bez. ZČV/	-219 523	-207 281
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Výsledok hospodárenia za obdobie	6 938	7 963
Medzisúčet	593 854	610 283
Ostatné kapitálové fondy	1 643 276	1 890 637
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	59 550	51 587
VLASTNÉ IMANIE	2 881 888	3 137 715
Sociálny fond	7 254	5 111

FONDY A VLASTNÉ IMANIE K 31.12. 2025 (V EUR)

V priebehu účtovného obdobia došlo k:

1. zníženiu základného imania o 15.404 EUR z dôvodu:
 - vyplatenia vyrovnacieho podielu a zrušenia členstva vo výške 15.506 EUR
2. zvýšeniu základného imania o 102 EUR z titulu zaplattenia nových základných členských vkladov vo výške 102 EUR.

Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 33 194 EUR. Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania predstavuje 20,35 %.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 9.063 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok 256.424 EUR je v dôsledku prevodov bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol uskutočnený prídel zo zisku za rok 2024 do fondu rozvoja a hmotnej stimulácie vo výške 7.963 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 udržalo vedúce postavenie v oblasti správy bytových domov na území mesta Košice.

V priebehu roka 2025 družstvo prijalo do správy a uzatvorilo zmluvu o výkone správy s bytovým domom na ul. Zbrojníčná 10B, Košice s účinnosťou od 09.06.2025.

Za uplynulý rok previedlo svojim členom a nájomcom družstevných bytov do osobného vlastníctva celkom 40 družstevných bytov.

Prostriedky z podporného fondu v oblasti finančnej pomoci neboli poskytnuté pre členov družstva, nakoľko zo strany členov družstva nebola uplatnená požiadavka na poskytnutie tejto finančnej podpory.

Pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov boli zabezpečené aj finančné služby, ktoré družstvo realizovalo aj minulom roku. Jednalo sa o správu úverových zmlúv uzatvorených pred rokom 2025, ako aj financovanie nových projektov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov na financovanie modernizácie a rekonštrukcie bytových domov.

Medzi hlavné oblasti financovania patrili projekty zamerané na zateplovanie, odstraňovanie systémových porúch bytových domov, výmenu výťahov, rozvodov vody, elektrických rozvodov a ďalšiu modernizáciu spoločných častí a spoločných zariadení.

Zdrojom financovania pre tieto projekty boli poskytnuté úvery zo ŠFRB, PSS a úvery z bánk pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Pre zabezpečenie realizácie týchto projektov bolo potrebné zabezpečiť dôslednú prípravu projektovej dokumentácie a inžinierskej činnosti, ako aj zvládnuť náročný schvaľovací proces zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome súvisiaci s výberom a schválením zhotoviteľa.

V priebehu roka 2025 SBD II. Košice uzatvorilo v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov nové úverové zmluvy pre **16 projektov vo výške 5 240 610 Eur**.

Vlastníci v bytových domoch okrem týchto úverov využívali aj splátkové služby dodávateľov, pri ktorých boli poskytnuté finančné prostriedky dodávateľmi s možnosťou splácania podľa splátkového kalendára v súlade s financovaním schváleného projektu.

FINANČNÁ A PREVÁDZKOVÁ ANALÝZA

V nasledujúcej tabuľke je prehľad vybraných finančných ukazovateľov za rok 2025 v porovnaní s rokom 2024:

Ukazovateľ	rok 2025	rok 2024
Celková likvidita firmy	4,26	4,09
Bežná likvidita firmy	4,11	3,83
Pohotovú likviditu	2,37	2,40
Doba obratu zásob (dni)	9	11
Doba obratu pohľadávok (dni)	104	106
Doba obratu záväzkov (dni)	60	66
Celková zadlženosť (%)	19,9%	17,2%
Stupeň samofinancovania (%)	80,1%	82,8%

Ukazovatele likvidity sumarizujú schopnosť plniť krátkodobé zákazky.

Medzi ukazovatele likvidity patria celková, bežná a pohotovú likvidita, ktoré dosahujú optimálne hodnoty. Poukazuje to na vysokú platobnú schopnosť a efektívne využitie kapitálu.

Medzi **ukazovatele obrátkovosti** patrí doba obratu zásob, pohľadávok a záväzkov.

Vyvíjajú sa pozitívne, majú klesajúci trend, čo vypovedá o efektívnom hospodárení s majetkom a jeho premene na tržby.

Pri **ukazovateľoch zadlženosti** je zameraná pozornosť na štruktúru finančných zdrojov, ktoré ovplyvňujú finančnú stabilitu.

Sú považované za ukazovatele dlhodobej finančnej stability. Patria sem celková zadlženosť a stupeň samofinancovania, ktoré sú na optimálnej 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

- zvyšovanie tržieb a ekonomicky pridanej hodnoty
- zlepšovanie finančných ukazovateľov a produktivity
- implementácia dopadu zvyšovania minimálnej mzdy pre rok 2026 a miery inflácie
- zlepšovanie kvality poskytovaných služieb zvyšovaním elektronizácie týchto služieb
- posilňovanie trhovej pozície v oblasti správy bytových domov, rozšírenie trhového podielu
- príprava zákazníckej podpory pre zavedenie umelej inteligencie

SPRÁVA AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Riadna individuálna účtovná závierka Stavebného bytového družstva II. Košice za rok 2025 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

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 2025**, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2025 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 v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítrov (ďalej len „Etický kódex audítora“), vrátane etických požiadaviek zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audit účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. 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 a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so zákonom 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 jednotlivé 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 zachováame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávosti účtovnej závierky, či už v dôsledku

SPRÁVA AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA



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

2

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.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

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 oboznámiť sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdiť, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami o účtovnej jednotke a situácii v nej, 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 2025 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 2026

AGIVA, spoločnosť s ručením obmedzeným
Masarykova 16, 080 01 Prešov, Slovensko
IČO: 31 720 846, licencia UDVA č. 407


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

IČO: 31 720 846
Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 2789/P.
Tel./fax: +421 517731830, E-mail: agiva@agiva.sk