

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE zostavenej k 31. decembru 2023**ČI.I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1) Základné informácie o účtovnej závierke**

a) Účtovná jednotka **Bytové družstvo Prešov**, so sídlom Bajkalská 30, 080 01 Prešov (ďalej len „účtovná jednotka“) vznikla zápisom do obchodného registra dňa 25.11.1972 (Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel: Dr, vložka č.: 137/P).

b) Opis hospodárskej činnosti - hlavné činnosti účtovnej jednotky

- a) správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- b) montáž, rekonštrukcie, generálne opravy, bežné opravy, revízie, revízne skúšky výťahov, ktoré sú trvalou súčasťou budov
- c) montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených technických zariadení - plynových
- d) opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených zariadení plynových
- e) montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania
- f) montáž a opravy meracej regulačnej techniky
- g) prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

2) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka účtovnej jednotky k 31. decembru 2022, bola schválená na Zhromaždení delegátov dňa 16.5.2023.

3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka účtovnej jednotky k 31. decembru 2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek

Účtovná jednotka nie je súčasťou žiadnej skupiny podnikov.

5) Informácia o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	71	69

ČI. II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania účtovnej jednotky v jej doterajšej činnosti.

2) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované, bez osobitostí.

3) Informácia o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

V priebehu účtovného obdobia nenastali v účtovnej jednotke žiadne transakcie, ktorých výsledok sa neuvádza v súvahe a ktorých vplyv na účtovnú jednotku by bolo potrebné uviesť, na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky, v poznámkach.

4. Spôsob oceňovania zložiek majetku a záväzkov, vrátane určenia rozhodujúcich účtovných odhadov a predpokladov, pričom sa zohľadňuje zásada významnosti

4a) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok – oceňovanie a odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok (DHM) obstaraný kúpou bol oceňovaný :

- a) obstarávacou cenou, t.j. cenou obstarania vrátane výdavkov spojených s obstaraním majetku (projektové práce, dopravné, montážne práce).
- b) cenou obstarania v tých prípadoch, keď bol majetok zakúpený bez nákladov súvisiacich s jeho obstaraním (dopravné náklady hradil dodávateľ).

Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok je ocenený v historickej obstarávacej cene zníženej o oprávky. Náklady na modernizáciu a rekonštrukciu sú súčasťou technického zhodnotenia. Náklady na opravy a údržbu sú obsahom výkazu ziskov a strát, teda hospodárskeho výsledku.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou družstvo nevytvára.

Dlhodobý nehmotný majetok (DNM) predstavuje iba softvér a bol obstaraný kúpou.

Družstvo má právo odplatne využívať softvérové vybavenie v súlade so zmluvou. Doba odpisovania tohto majetku je podľa odpisového plánu 5 rokov.

Druhy vedľajších nákladov na obstarávanie DHM

- dopravné vlastnými a cudzími prostriedkami,
- montážne služby a iné výdaje súvisiace s nadobudnutím hmotného majetku pred jeho zaradením.

Odpisovanie DHM a DNM

Družstvo zostavuje odpisový plán ako podklad k vyčísleniu oprávok odpisovaného majetku v priebehu jeho používania a slúži k reálnemu zobrazeniu hospodárskeho výsledku.

Na účely odpisovania sa za DHM považovali v roku 2023 samostatné hnutelné veci, prípadne súbory predmetov, ktoré majú samostatné technicko-ekonomické určenie, ktorých vstupná cena je vyššia ako 400 € a majú prevádzkovo-technickú funkciu dlhšie ako jeden rok.

Družstvo sa rozhodlo, že hmotný majetok, ktorého vstupná cena je nižšia ako 400 € a jeho prevádzkovo-technická funkcia dlhšia ako jeden rok bude považovať za zásoby a pri jeho zaradení do používania ho odpíše do nákladov na účet 501. - Spotreba materiálu.

Nehmotný majetok s ocenením nižším ako 2 400 € družstvo pri jeho obstaraní zúčtovalo priamo do nákladov na účet 518 - Ostatné služby.

Výška odpisov sa počíta metódou rovnomerných odpisov s cieľom odpísať obstarávaciu cenu jednotlivých zložiek majetku počas ich odhadovanej ekonomickej životnosti.. Odpisovanie dlhodobého hmotného majetku sa začína v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia príslušného majetku do používania.

Byty vo vlastníctve družstva, ktoré sa nevyužívajú na podnikanie, sa v zmysle §20 ods.9 Postupov účtovania, neodpisujú. Tieto byty sú ocenené v historickej obstarávacej cene z rokov 1960 až 1995, ktorá k 31.12.2023 predstavuje sumu 4 037 653 €. Aktuálny počet bytov: 533

Spôsob odpisovania dlhodobého hmotného majetku

skupina dlhodobého hmotného majetku	predpokladaná doba používania	metóda odpisovania	spôsob odpisovania
Budovy a stavby	50	časová	rovnomerný
Stroje, prístroje a zariadenia	4	časová	rovnomerný
Dopravné prostriedky	4	časová	rovnomerný

4b) Zásoby

Účtovanie obstarania a úbytku zásob družstvo vykonáva podľa spôsobu A v súlade s Postupmi účtovania.

Nakupované zásoby družstvo oceňuje na úrovni obstarávacej ceny, ktorá predstavujú cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním (napr. preprava).

Cenou obstarania cenou sa rozumie cena, za ktorú boli zásoby skutočne obstarané, bez nákladov súvisiacich s ich obstaraním.

Zásoby vlastnej výroby družstvo nevytvára.

Vnútropodnikové výkony, práce a služby sa oceňujú podľa vnútropodnikového cenníka výkonov, ktorý sa každoročne aktualizuje.

V súlade s Postupmi účtovania si družstvo určilo druhy materiálov, ktoré vstupujú priamo do spotreby bez zaúčtovania na sklad. Ide hlavne o pohonné hmoty, malé nákupy kancelárskych potrieb, čistiace prostriedky a drobný pomocný materiál.

4c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky sa oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje opravnými položkami vo výške predpokladaného rizika neuhradenia týchto pohľadávok. Na rizikové pohľadávky tvorí družstvo opravné položku vo výške odhadu rizika, že dlžník pohľadávku neuhradí.

4d) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

4e) Rezervy

Rezervy, ako záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, sa tvoria na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

4f) Záväzky, pôžičky, úvery, dlhopisy

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení. Ku dňu účtovnej závierky sa záväzky prepočítavajú kurzom NBS (ECB) ku dňu zostavenia účtovnej závierky.

4g) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Družstvo k 31.12.2023 vyказuje ako výnosy budúcich období tieto položky:

- a) výnos, ktorý vznikol zaúčtovaním inventúrneho prebytku nebytového priestoru zistený v roku 2009 a ktorý sa rozpúšťa v prospech výnosov v sume účtovných odpisov,
- b) poplatok (výnos) za správu bytov za január nasledujúceho roka prijatý v decembri bežného roka.

4h) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa v družstve vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a jeho daňovou základňou (dlhodobý hmotný majetok, nedaňové opravné položky k pohládkam),

4i) Informácia o poskytnutých dotáciách

Družstvu v roku 2023, boli poskytnuté dotácie na pokrytie dodatočných nákladov v dôsledku zvýšenia cien elektrickej energie 2 670,72 eur.

5) informácia o oprave významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období

Družstvo v účtovnej závierke k 31.12.2023, ani k 31.12.2022, neúčtovalo o opravách významných chýb minulých účtovných období.

Či.IIIa. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLÚJÚ A DOPLŇUJÚ POLOŽKY SÚVAHY- Aktíva

1a) Informácie o stave a pohyboch dlhodobom nehmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						
	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	41.746						41.746
Prírastky							
Úbytky	3.633						3.633
Stav na konci účtovného obdobia							
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	41.746						41.746
Prírastky							
Úbytky	3.633						3.633
Stav na konci účtovného obdobia	38.113						38.113
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia							
Stav na konci účtovného obdobia							

Pre účtovanie o opravných položkách k dlhodobému nehmotnému majetku nie sú v účtovnej jednotky dôvody a preto sa v tabuľkovej časti neuvádzajú.

Tabuľka č.2

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	41.746						41.746
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtovného obdobia	41.746						41.746
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	41.746						41.746
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtovného obdobia	41.746						41.746
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia							
Stav na konci účtovného obdobia							

1b) Informácia o poistení dlhodobého nehmotného majetku

Dlhodobý nehmotný majetok podniku nie je poistený.

1c) Informácie o zriadení záložného práva k dlhodobému nehmotnému majetku a o obmedzení nakladať s ním

Na dlhodobý nehmotný majetok nie je zriadené žiadne záložné právo a iné obmedzenia s jeho nakladaním.

1d) Informácie o stave a pohyboch dlhodobého hmotného majetku

Tabuľka č.1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtovného obdobia	65.346	5.648.216	349.270			6.062.832
Prírastky				58.402		58 402
Úbytky		561.237	26.044			587 281
Presuny		+19.576	+38.827	-58 402		0
Stav na konci účtovného obdobia	65.346	5.106.555	362.053			5.533.954
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia		753.507	309.167			1.062.674
Prírastky		24.204	20.475			44.679
Úbytky			26.044			26.044
Stav na konci účtovného obdobia		777.711	303.598			1.081.309
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtovného obdobia	65.346	4.894.709	40.103			5.000.158
Stav na konci účtovného obdobia	65.346	4.328.844	58.455			4.452.645

Pre účtovanie o opravných položkách k dlhodobému hmotnému majetku nie sú v účtovnej jednotke dôvody a preto sa v tabuľkovej časti tieto údaje neuvádzajú.

Tabuľka č.2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtovného obdobia	64.994	6.621.129	351.296			7.037.419
Prírastky	352		15.231	15.584		31.167
Úbytky		972.913	17.257	15.584		1.005.754
Stav na konci účtovného obdobia	65.346	5.648.216	349.270			6.062.832
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia		729.902	303.460			1.033.362
Prírastky		23.605	22.964			46.569
Úbytky			17.257			17.257
Stav na konci účtovného obdobia		753.507	309.167			1.062.674
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtovného obdobia	64.994	5.891.227	47.836			6.004.057
Stav na konci účtovného obdobia	65.346	4.894.709	40.103			5.000.158

1e) Informácia o poistení dlhodobého hmotného majetku

Dlhodobý hmotný majetok družstva – nehnuteľnosti, sú poistené pre prípad škôd spôsobených živelnou pohromou na poistnú sumu 5 650 000 €.

Každé motorové vozidlá je poistené v rámci zákonného poistenia zodpovednosti za škodu na poistnú sumu 1 mil. €/5 mil. € a proti poškodeniu a zničeniu haváriou a odcudzením na poistnú sumu podľa Zmluvy o flotilovom poistení č. 7710038603 z 13.11.2014 a jej dodatkov.

1f) Informácie o zriadení záložného práva k dlhodobému hmotnému majetku a o obmedzeniach nakladať s ním

Na byty a nebytové priestory vo vlastníctve družstva je zriadené záložné právo:

- v prospech Slovenskej záručnej rozvojovej banky, podľa zákonného opatrenia č. 297/92 Z.z.,
- v prospech ostatných vlastníkov bytov a NP v bytových domoch, v zmysle § 15 ods.1 zákona č.182/1993 Z.z.

5a) Informácia o opravných položkách k zásobám

Družstvo vytvorilo v roku 2023 opravnú položku (OP) k zásobám materiálu používanému na odplatné opravy bytov, bytových domov a nebytových priestorov z dôvodu technickej zastaralosti niektorých zásob, ktoré sa na opravy dajú použiť iba čiastočne.

Položka zásob	Bežné účtovné obdobie (r.2023)				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Materiál	11 694	15 770			27 464
Tovar					
OP k zásobám spolu	11 694	15 770			27 464

5b) Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať

K zásobám družstva nie je zriadené žiadne záložné právo, ani iné obmedzenia s nimi nakladať.

7a) Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok (k 31.12.2023)

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	2 470	2 287	4 757
Pohľadávky voči bytovým domom	602 807		602 807
Pohľadávky voči spoločníkom a členom			
Daňové pohľadávky a dotácie	10 830		10 830
Iné pohľadávky	9 103		9 103
Krátkodobé pohľadávky spolu (riadok 53 Súvahy)	625 259	2 287	627 546

7b) Informácie o opravnej položke k pohľadávkam

Družstvo v roku 2023, ani v roku 2022, neúčtovalo o opravnej položke k pohľadávkam, lebo na to neboli vecné dôvody.

7c) Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Družstvo nemá žiadne svoje pohľadávky zabezpečené záložným právom na majetok dlžníka.

7d) Informácie o pohľadávkach družstva, na ktoré je zriadené záložné právo, a o pohľadávkach, pri ktorých má družstvo obmedzené právo s nimi nakladať

Na žiadne pohľadávky Družstva nie je zriadené záložné právo ani iné obmedzenie s nimi nakladať.

8) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období krátkodobé spolu (r.76 Súvahy)	10 300	7 300
v tom: predplatné odbornej tlače	1 135	1 034
v tom: poisťné za majetok platené vopred	8 123	5 119

Č.IIIb. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇUJÚ POLOŽKY SÚVAHY – Pasíva**2aa) Informácie o vlastnom imaní**

Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Základné imanie (ZI) celkom	531 103	531 103
v tom: ZI zapisované do Obchodnom registri (OR)	33 194	33 194
v tom: ZI ostatné	497 909	497 909
Počet členských vkladov	4 889	4 893
Hodnota členských vkladov	86 006 €	84 808 €
Zisk na 100 € členského podielu	43,76 €	29,57 €
Zisk alebo strata neúčtovaná ako náklad alebo výnos, ale priamo na účty vlastného imania spolu	0	0

2ab) Informácie o rozdelení zisku vykázaného v predchádzajúcom účtovnom období

Názov položky	Zisk za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk za rok 2022	25 076
Rozdelenie zisku za rok 2021 v roku 2022	
Prídel do fondu odmiern	21 000
Prídel do sociálneho fondu	4 076
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Spolu rozdelenie zisku za rok 2022	25 076

2b) Informácie o rezervách

Tabuľka č.1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy spolu (riadok 118 Súvahy)	138 022	80 477	8 377	75 820	134 302
- na prebiehajúce súdne spory	11 000			11 000	0
- na opravy DHM	64 820			64 820	0
- na odchodné zamestnancov	62 202	80 477	8 377		134 302
Krátkodobé rezervy spolu (riadok 140 Súvahy)	93 053	146 734	93 053		146 734
- na nevyčerpané dovolenky	3 744	37 782	3 744		37 782
- na odvody do fondov	1 317	13 677	1 317		13 677
- na zamestnanecký bonus	45 313	49 725	45 313		49 725
- na podklady a spracovanie vyúčtovania		45 550			45 550
- na odchodné zamestnancov	39 714	0	39 714		0

Tabuľka č.2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy spolu (riadok 118 Súvahy)	277 513	62 202		201 693	138 022
- na prebiehajúce súdne spory	11 000				11 000
- na opravy DHM	64 820				64 820
- na odchodné zamestnancov	201 693	62 202		201 693	62 202
Krátkodobé rezervy spolu (riadok 140 Súvahy)	21 545	93 053	21 545		93 053
- na nevyčerpané dovolenky	15 936	3 744	15 936		3 744
- na odmeny		45 313			45 313
- na odvody do fondov	5 609	1 317	5 609		1 317
- na odchodné zamestnancov		39 714			39 714

2c) Informácie o štruktúre záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	1 256	347
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	582 079	689 374
Krátkodobé záväzky spolu (riadok 122 Súvahy)	583 335	689 374
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dva až päť rokov	46 139	42 359
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti viac ako päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu (riadok 102 Súvahy)	46 139	45 359

2e) Informácie o záväzkoch zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia
Okrem zabezpečenia záväzkov z bankových úverov, ktoré je opísané v článku III.2., v ods. 2i) týchto Poznámok, nie sú majetkom družstva zabezpečené žiadne iné jeho záväzky.

2f) Informácie o odloženej dani

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, spolu:	178 896	186 936
z toho: zdaniteľné – rozdiel účtovnej a daňovej ZC DHM	178 896	186 936
Sadzba dane z príjmov (v %)	21,0	21,0
Odložený daňový záväzok k 31.12.	37 568	39 257
Zmena odloženého daňového záväzku v roku	-1 689	-1 656
- zaúčtovaná ako náklad	-1 689	-1 656
- zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

2g) Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	6 102	11 440
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	18 813	18 081
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	4 076	5 527
Tvorba sociálneho fondu spolu	22 889	23 338
Čerpanie sociálneho fondu spolu	20 420	28 675
Konečný zostatok sociálneho fondu (riadok 114 Súvahy)	8 571	6 102

2i) Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a návratných finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny za bežné účtovné obdobie	Suma istiny za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery					
Úver od SZRB na DBV	€	1,0	n	187 802	241 710

Zostatková splatnosť dlhodobých bankových úverov (na ú.461)	k 31.12.2023	k 31.12.2022
splátky dlhodobých úverov splatné v nasledujúcom roku (krátkodobé úvery - na riadku 139 Súvahy)	54 807	83 072
splátky dlhodobých úverov po nasledujúcom roku (dlhodobé úvery - na riadku 121 Súvahy)	132 995	158 638
Dlhodobé bankové úvery spolu	187 802	241 710

Dlhodobé bankové úvery boli poskytnuté na družstevnú bytovú výstavbu (samostatne na každý bytový dom) v rokoch 1960 až 1993 bývalou Všeobecnou úverovou bankou. V roku 1992 boli tieto úvery delimitované v prospech Investičnej a rozvojovej banky, a.s. a v roku 2012 boli delimitované v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s. (SZRB).

Splátky úverov od SZRB sú dohodnuté v 67 úverových zmluvách. Pri prevode bytu z bytového fondu družstva do vlastníctva člena družstva dochádza k mimoriadnej splátke istiny úverov od SZRB, ktorá sa určí osobitným výpočtom. Konečná splatnosť úverov od SZRB prakticky nastane odpredajom ostatného bytu z bytového fondu družstva v prospech vlastníkov.

Pri intenzite prevodu bytov z bytového fondu družstva, ktorá bola v ostatných dvoch rokoch, by mohol byť úver od SZRB splatený do 2 rokov - do konca roku 2025.

Celkové splátky úveru predstavovali v roku 2023 sumu 53 908,40 €, z toho:

- a) riadne (zmluvne dohodnuté) splátky v roku 2023 boli v sume 30 442,35 €,
- b) mimoriadne splátky predstavovali v roku 2023 sumu 23 466,05 €.

Údaj o sume krátkodobých úverov, uvedený v účtovnej závierke ako „bežné bankové úvery“ na riadku 139 Súvahy, v sume 54 807 €, predstavuje súčet:

- a) sumy riadnych, zmluvne dohodnutých splátok v roku 2024 v sume 29 160 € a
- b) odhadu mimoriadnych splátok úveru v roku 2024 v súvislosti s prevodom bytu z bytového fondu družstva, v sume 25 647 €.

Úver od SZRB je zabezpečený, v zmysle zákonného opatrenia č. 297/92 Z.z., bytmi a NP vo vlastníctve družstva, ktorých zostatková hodnota k 31.12.2023 predstavuje sumu 187 802 €.

2j) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy budúcich období krátkodobé spolu (riadok 144 Súvahy)	160 414	178 032
v tom: výnos z inventúrneho prebytku DHM	6 072	41 990
v tom: poplatok za správu platený vopred	153 642	136 042
v tom: dar ČSOB na IT	700	0
Výnosy budúcich období dlhodobé spolu (riadok 145 Súvahy)	32 145	
v tom: výnos z inventúrneho prebytku DHM	29 845	
v tom: dar ČSOB na IT	2 300	

3) Informácie o majetku prenájom formou finančného prenájmu

Družstvo formou finančného prenájmu neobstaralo v roku 2023 žiadny dlhodobý hmotný majetok a v priebehu roka 2022 uhradilo ostatné splátky zo Zmluvy o finančnom prenájme DHM.

5a) Informácie o odloženej dani z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej dane účtovanej ako náklad alebo výnos (-) vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	0
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania	0	0

5b) Informácie o splatnej dani z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	68 020	x	x	32 275	x	x
teoretická daň	X	14 284	21	x	6 778	21
Daňovo neuznané náklady	262 387	X	x	202 977	x	x
Výnosy nepodliehajúce dani	199 064	x	x	210 476	x	x
Ostatné položky zvyšujúce základ dane	5 049	x	x	9 977	x	x
Spolu základ dane	136 392	x	x	34 752	x	x
Splatná daň z príjmov	x	28 642	21	x	8 855	21
Odložená daň z príjmov	x	-1 688	21	x	-1 657	21
Celková daň z príjmov	x	26 954		x	7 198	
<i>Rozdiel medzi teoretickou daňou a celkovou daňou z príjmu</i>		-12 670			-420	

ČI.IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1a) Informácie o štruktúre tržieb podľa druhu výrobkov a služieb

Oblasť odbytu	Tržby za správu bytov		Tržby za opravy spravovaných bytov a nebyt. priestorov a za ostatné služby	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
tuzemsko	1 615 330	1 426 806	1 803 545	1 871 474
EÚ				
mimo EÚ				
Spolu tržby	1 615 330	1 426 806	1 803 545	1 871 474

1c) Informácie o sume významných položiek výnosoch pri aktivácii nákladov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy pri aktivácii nákladov spolu	37 168	52 184
v tom: aktivácia nákladov strediska údržby na materiáli pre opravy bytového fondu	37 168	52 184

1d) Informácie o sume významných položiek ostatných výnosov z hospodárskej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti spolu (r.09 Výkazu ZaS)	154 167	47 098
v tom: výnosové zmluvné úroky z omeškania	14 691	26 661
v tom: náhrada trov a súdnych poplatkov za predchádz. roky	10 069	12 132
v tom: výnos k odpisom DHM z prebytku NP zisteného pri inventúre	6 072	6 072

1g) Informácie o významných položkách nákladov za poskytnuté služby

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby spolu (riadok 14 Výkazu ZaS)	300 757	249 162
v tom: náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti spolu	2 171	1 335
z toho: náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	2 171	1 335
z toho: iné uisťovacie audítorské služby	0	0
Ostatné položky nákladov za poskytnuté služby spolu	298 586	247 827
v tom: náklady na opravy a udržiavanie	36 249	25 956
v tom: cestovné a reprezentačné	2 010	18 722
v tom: právne služby	18 038	19 764
v tom: programátorské služby	17 230	12 366
v tom: poštovné, inkasné a SIPO služby	54 032	50 066
v tom: telefón a internetové služby	20 699	17 598
v tom: odpočty MRT, vody a ostatných médií	98 721	69 273

1h) Informácie o významných položkách ostatných nákladov na hospodársku činnosť

Ostatné náklady na hospodársku činnosť spolu (riadok 26 Výkazu ziskov a strát)	41 149	77 962
v tom: odpis pohľadávok	20 120	1 002
v tom: manká a škody	0	2 237
v tom: poisťné stávieb	9 714	8 211
v tom: členské príspevky SZBD	11 616	11 216
v tom: trovy právneho zastupovania	7 300	6 446
v tom: náklady na vyúčtovanie za predchádzajúci rok	0	48 467

1i) Informácie o významných položkách ostatných finančných nákladov a kurzových strát

Ostatné finančné náklady spolu (riadok 54 Výkazu ZaS)	8 044	7 679
v tom: bankové poplatky	3 128	3 384
v tom: poistné z poistenia zodpovednosti za škodu	4 916	4 385
Kurzové straty spolu (riadok 52 Výkazu ziskov a strát)	0	0

2) Informácie o výnosoch a o nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Družstvo neúčtovalo v roku 2023, ani v roku 2022 o nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, lebo na to neboli vecné dôvody.

4) Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výkony	0	352
Tržby z predaja služieb	3 418 875	3.298.280
Čistý obrat celkom (riadok 01 Výkazu ziskov a strát)	3 18 875	3 298 632

ČI.V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1a) Informácie o podmienenom majetku** (možný majetok, ktorý vznikne ako dôsledok minulých udalostí, ak v budúcnosti nastanú neisté udalosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky).

Družstvo nemá poznanie o žiadnych minulých udalostiach, ktoré by viedli k podmienenému nadobudnutiu majetku. Servisné zmluvy na servisy výťahov má družstvo uzavreté na konkrétny rozsah ním poskytovaných služieb pre bytové domy.

1b) Informácie o podmienených záväzkoch (možná povinnosť ako dôsledok minulých udalostí, alebo existujúca povinnosť ako dôsledok minulých udalostí).

Družstvo nemá žiadne podmienené záväzky.

2) Významné položky ostatných finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch

Družstvo nemá žiadne k 31.12.2023, a nemalo ani k 31.12.2022, žiadne významné položky ostatných finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch.

3) informácie o skutočnostiach sledovaných na podsúvahových účtoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok (ako prenajímateľ - OC)		
Odpísané záväzky		
Odpísané pohľadávky	20 120	1 002

ČI. VI. INFORMÁCIE O UDALOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (po 31.12.2023), do dňa zostavenia účtovnej uzávierky účtovnej jednotky, nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali vplyv na zobrazenie skutočností v oblasti aktív, pasív, zníženia (zvýšenia) vlastného imania účtovnej jednotky a nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by vyžadovali úpravu v účtovnej závierke zostavenej ku dňu 31.12.2023.

ČI.VII. INFORMÁCIE O TRANSAKCIÁCH MEDZI ÚČTOVNOU JEDNOTKOU A SPRIAZNENÝMI OSOBAMI A O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ORGÁNOV

1) Informácie o transakciách so spriaznenými osobami

Pred zostavením účtovnej závierky bolo skúmané, či členovia štatutárneho a kontrolného orgánu družstva nie sú akcionármi, prípadne spoločníkmi v iných spoločnostiach, s ktorými družstvo vstupuje do obchodných vzťahov, resp. či nespolupracujú s týmito spoločnosťami ako spriaznené osoby, popr. či nepodnikajú ako fyzické osoby v obdobnom predmete činnosti ako podniká družstvo. Na žiadnom stupni manažmentu družstva nebol zistený takýto status členov štatutárneho a kontrolného orgánu družstva.

Rovnako sa skúmalo, či družstvo nerealizovalo v roku 2023 obchodné transakcie s osobami, ktoré sú o vzťahu k členom štatutárneho a kontrolného orgánu družstva v postavení tzv. „spriaznených osôb“. Výsledok tohto skúmania bol negatívny.

2) Informácie o príjmoch a výhodách členov orgánov družstva z dôvodu výkonu ich funkcie

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov		
	štatutárnych	dozorných	iných	štatutárnych	dozorných	iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Peňažné príjmy	54 791	64 459				
	52 742	49 775				

Okrem peňažných príjmov za výkon funkcie, ktoré sú uvedené v tabuľkovej časti, v ods.2, nie sú členom štatutárneho a dozorného orgánu družstva poskytované žiadne iné príjmy ani výhody.

ČI.IX. INFORMÁCIE O ZMENÁCH VO VLASTNOM IMANÍ

Tabuľka č. 1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	531 103				531 103
Ostatné kapitálové fondy	4 508 541	62 626	568 756		4 002 411
Nedeliteľný fond	331 939				331 939
Fond odmien zo zisku	16 157		21 100	+ 21 000	16 057
Rezervný fond zo zisku	103 347				103 347
Zisk bežného účtovného obdobia	25 076	36 809	4 076	- 21 000	36 809
Vlastné imanie spolu (Súvaha r.80)	5 516 163	99 435	593 932	0	5 021 666

Prírastky v ostatných kapitálových fondov v roku 2023 predstavujú anuitné splátky istiny v sume 61 3778 € a členské vklady nových členov družstva v sume 1 248 €.

Úbytky v ostatných kapitálových fondov v sume 568 756 € predstavujú transakcie v súvislosti s odpredajom bytov vo vlastníctve družstva do vlastníctva členov družstva.

Tabuľka č. 2

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	531 103				531 103
Ostatné kapitálové fondy	5 402 902	86 929	981 290		4 508 541
Nedeliteľný fond	331 939				331 939
Fond odmien zo zisku	18 600		26 443	+ 24 000	16 157
Rezervný fond zo zisku	103 347				103 347
Zisk bežného účtovného obdobia	29 257	25 076	5 257	- 24 000	25 076
Vlastné imanie spolu (Súvaha r.80)	6 417 148	112 005	1 012 990	0	5 516 163

Prírastky v ostatných kapitálových fondov predstavovali v roku 2022, anuitné splátky istiny 98 621 € a členské vklady nových členov družstva v sume 1 392 €.

Úbytky v ostatných kapitálových fondov v sume 981 290 € predstavovali v roku 2022 transakcie súvisiace s odpredajom bytov vo vlastníctve družstva do vlastníctva členov družstva.

ČI.X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

(nepriama metóda)

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	68 020	32 274
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-) (súčet A.1.1. až A.1.13.)	82 200	- 2 960
A.1.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného majetku (+)	44 679	46 569
A.1.4.1	Zmena stavu krátkodobých rezerv (+/-)	53 682	71 508
A.1.4.2	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	-3 720	- 139 491
A.1.5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	15 770	11 694
A.1.6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-24 356	- 2 727
A.1.9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-22 406	- 8 194
A.1.12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-262	- 401
A.1.13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu (+/-)	18 813	18 081
A. 2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu: rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A. 2.1. až A. 2. 4.)	-241 952	11 080
A.2.1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-117 952	- 67 695
A.2.2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-123 161	112 001
A.2.3.	Zmena stavu zásob (-/+)	-839	- 33 226
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S + A.1. + A.2.)		-91 732	40 394
A.3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)		
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-) (súčet Z/S + A.1. až A.6.)		-91 732	40 394
A.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých výdavkov na daň z príjmov, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo do finančných činností (-/+)	1 049	- 28 172
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-) (súčet Z/S + A.1. až A.9.)	-90 683	12 222

Peňažné toky z investičnej činnosti			
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-58 402	-15 584
B.5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	262	401
B.6.	Výdavky na daň z príjmov, ktoré sa začleňujú do investičnej činnosti (-)	-4 258	- 1 557
B.7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		
B.8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		
B.12.	Prijaté úroky, ktoré sa začleňujú do investičnej činnosti (+)	22 406	8 194
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B.1. až B.19.)	-39 992	- 8 546
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C. 1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C.1.1. až C.1.8.)	-362	3 007
C.1.1.	Príjmy zo splatených nových členských vkladov (+)	1 248	1 727
C.1.2.	Príjmy z mimoriadnych vkladov na splátky úveru na DBV od SZRB (+)	23 466	32 980
C.1.6.	Výdavky spojené so znížením fondov zo zisku (-)	-21 000	-26 443
C.1.8.	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania: prídel zo zisku po zdanení do sociálneho fondu (-)	-4 076	-5 257
C. 2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti (súčet C 2.1. až C 2.9.)	-39 810	- 56 399
C.2.3.	Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)		
C.2.4.	Výdavky na mimoriadne splátky úveru na DBV od SZRB (-)	-23 466	- 32 980
C.2.10.	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky - použitie sociálneho fondu (-)	-16 344	-23 419
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C.1. až C 9.)	-40 172	- 53 392
D.	Čisté zvýšenie (+) alebo čisté zníženie (-) peňažných prostriedkov (súčet A + B + C)	-170 847	- 49 716
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	1 212 454	1 262 170
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	1 041 607	1 212 454
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	0	0
H.	Zostatok peňažných prostriedkov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	1 041 607	1 212 454