

# Poznámky k 31.12.2025

## (v Eur)

### Čl. I

#### Všeobecné údaje

#### 1. Názov a sídlo právnickej osoby

**Názov účtovnej jednotky:** ŽILBYT, s.r.o.

**Sídlo účtovnej jednotky:** Nanteruská 8399/29, 010 08 Žilina

Účtovná jednotka bola zapísaná do obchodného registra Okresného súdu Žilina dňa 14.6.2012, do oddielu Sro, vložka číslo 56867/L.

Dňa 1.1.2016 sa účtovná jednotka stala právnym nástupcom zanikajúcej spoločnosti ŽILINA REAL, s.r.o. Jediný spoločník spoločnosti ŽILBYT, s.r.o. dňa 30.11.2015 rozhodol o zlúčení obchodnej spoločnosti ŽILBYT, s.r.o. so sídlom Nanteruská 8399/29, 010 08 Žilina, IČO: 46 723 994 ako nástupníckej spoločnosti s obchodnou spoločnosťou ŽILINA REAL, s.r.o. so sídlom Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 36 433 420 ako zrušovanou spoločnosťou a o prechode imania zrušenej spoločnosti ŽILINA REAL, s.r.o. na obchodnú spoločnosť ŽILBYT, s.r.o. Obchodná spoločnosť ŽILBYT, s.r.o. sa tým stáva právnym nástupcom zanikajúcej spoločnosti ŽILINA REAL, s.r.o.

**IČO: 46 723 994**

**DIČ: 2023541344**

**Hlavná činnosť účtovnej jednotky:** Správa nehnuteľností

**Zatriedenie účtovnej jednotky:** Malá účtovná jednotka

#### 2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie: 11. 06. 2025

#### 3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

- riadna  
 mimoriadna

#### 4. Údaje o konsolidovanom celku, a to

**A) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka:**

MESTO Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina.

**B) Adresa, kde sa môže vyžiadať kópia konsolidovaných účtovných závierok:**

Mestský úrad, Námestie obetí komunizmu1, 011 31 Žilina

#### 5. Priemerný počet zamestnancov počas účtovného obdobia

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	43,4	44
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	45	43
počet vedúcich zamestnancov	5	5

## Čl. II Informácie o orgánoch spoločnosti

Záruky, pôžičky a iné zabezpečenia neboli poskytnuté členom štatutárneho orgánu, dozornému orgánu ani inému orgánu účtovnej jednotky.

## Čl. III Informácie o prijatých postupoch

1. Účtovná závierka je zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania účtovnej jednotky vo svojej činnosti  áno  nie

Bez ohľadu na predpoklad nepretržitého trvania spoločnosti, existuje isté riziko spojené s vojnovým konfliktom na Ukrajine. Vedenie účtovnej jednotky urobilo analýzu možných účinkov a následkov na účtovnú jednotku a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na účtovnú jednotku (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie účtovnej jednotky nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t. j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky). Vplyv tejto skutočnosti na zostavenú účtovnú závierku v súčasnosti nie je možné odhadnúť.

2. Zmeny účtovných metód a účtovných zásad

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované počas celého účtovného obdobia.

3. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe.

Nemá náplň.

4. Spôsob ocenenia jednotlivých položiek majetku a záväzkov, a to

- a) **Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou.**  
Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

- b) **Zásoby**

**Nakupované zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou.**

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s ich obstaraním.

- c) **Pohľadávky**

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

- d) **Peňažné prostriedky a ceniny**

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

- e) **Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

V roku 2025 sa pri účtovaní nákladov a výnosov uplatňovala zásada časového rozlíšenia. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

- f) **Opravné položky**

Výška rizikovej pohľadávky sa vypočíta podľa počtu dní, o ktoré je pohľadávky v omeškani od dátumu splatnosti nasledovne:

Tvorba opravnej položky	Pohľadávky po lehote splatnosti
20 % menovitej hodnoty	nad 360 dní
50 % menovitej hodnoty	nad 720 dní
100% menovitej hodnoty	nad 1080 dní

**g) Závazky**

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. 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.

**h) Rezervy**

Rezervy sú záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou. Tvoria sa na základe zásady opatrnosti, t. z. tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku. Tvorba rezerv sa uplatňovala aj v roku 2025.

**i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

V roku 2025 sa pri účtovaní nákladov a výnosov uplatňovala zásada časového rozlíšenia. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**j) Majetok obstaraný z transferov sa oceňuje obstarávacou cenou.**

**k) Cudzia mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v iný deň, ak to ustanovuje osobitný predpis a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. V účtovnej závierke sú vykázané s prepočtom podľa kurzu platného ku dňu, ku ktorému sa zostavuje.

**l) Účtovná jednotka je platiteľom dane z pridanej hodnoty. V prípadoch, keď dodávateľia sú platiteľmi DPH, fakturovaná DPH nie je súčasťou ocenenia dlhodobého majetku, zásob, nákladov.**

**m) Výnosy**

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty.

**n) Dotácie**

Dotácie zo štátneho rozpočtu - o nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že na základe splnených podmienok na poskytnutie dotácie sa účtovnej jednotka daná dotácia poskytne. Dotácie určené na výstavbu, nákup a technické zhodnotenie boli poskytnuté účtovnej jednotke ŽILINA REAL, s.r.o. v rokoch 2008-2012. Dotácia bola poskytnutá na výstavbu APB Mojš.

Dotácia na:	Obstarávací cena	Výška dotácie	Rozpustenie dotácie k 1.1.2025	Rozpustenie dotácie rok 2025	Rozpustenie dotácie k 31.12.2025	Zostatok dotácie k 31.12.2025
APB MOJŠ	702 752	695 541	422 013	17 388	439 401	256 140

Rozpustenie dotácií je vykázané v rámci ostatných výnosov z hospodárskej činnosti na účte 648 v riadku 09 VZS vo vecnej a časovej súvislosti so zúčtovanými odpismi majetku na ktorý boli poskytnuté. Zostatok dotácie je vykázaný na r. 144 a 145 Súvahy.

**o) Opravy významných chýb minulých účtovných období účtovanej v bežnom účtovnom období.**

Účtovná jednotka má stanovenú hranicu významnosti vo výške 1 000 EUR. O opravách minulých období účtovná jednotka v roku 2025 neúčtovala.

## 5. Podstata odpisovania dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného majetku

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku sú stanovené tak, že sa vychádza z predpokladanej doby jeho užívania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci zaradenia majetku do používania. Účtujú sa mesačne vo výške 1/12 ročného odpisu. Predpokladaná doba užívania a odpisové sadzby sú stanovené takto:

Odpisová skupina	Doba odpisovania v rokoch	Ročná odpisová sadzba
1	4	<b>hnutel'ný majetok – 022</b> podiel vstupnej ceny majetku a doby odpisovania ustanovenej pre príslušnú odpisovú skupinu
2	6	<b>hnutel'ný majetok – 022</b> podiel vstupnej ceny majetku a doby odpisovania ustanovenej pre príslušnú odpisovú skupinu
3	8	<b>hnutel'ný majetok – 022, 028</b> podiel vstupnej ceny majetku a doby odpisovania ustanovenej pre príslušnú odpisovú skupinu
4	12	<b>nehnutel'ný – 021, 022</b> (Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia, jednotlivé oddeliteľné súčasti zabudované v stavbách určené na samostatné odpisovanie (§ 22 ods. 15) - klimatizačné zariadenia - osobné a nákladné výťahy - eskalátory a pohyblivé chodníky.) Podiel vstupnej ceny majetku a doby odpisovania ustanovenej pre príslušnú odpisovú skupinu
5	20	<b>nehnutel'ný – 021, 022</b> (Budovy okrem kódov uvedených v odpisovej skupine 6. Inžinierske stavby okrem kódov uvedených v odpisových skupinách 4 a 6 a okrem jednotlivých oddeliteľných súčastí uvedených v odpisových skupinách 2 a 4.) Podiel vstupnej ceny majetku a doby odpisovania ustanovenej pre príslušnú odpisovú skupinu
6	40	<b>nehnutel'ný majetok – 021</b> (Budovy pre administratívu, kultúru, verejnú zábavu, vzdelávanie a zdravotníctvo, ostatné inžinierske stavby) Podiel vstupnej ceny majetku a doby odpisovania ustanovenej pre príslušnú odpisovú skupinu
dlhodobý nehmotný majetok	8	<b>ostatný dlhodobý nehmotný majetok – 019</b> (webstránka zilbyt.sk) Podiel vstupnej ceny majetku a doby odpisovania určenej pre príslušný majetok

Účtovná jednotka účtuje o dlhodobom drobnom nehmotnom majetku /DDNM/.

DDNM do 2 400 EUR sa účtuje priamo do nákladov a eviduje na podsúvahových účtoch.

Účtovná jednotka účtuje o dlhodobom drobnom hmotnom majetku /DDHM/.

DDHM do 1 700 EUR sa účtuje priamo do spotreby a eviduje na podsúvahových účtoch.

## Čl. IV

### Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňujú súvahu a výkaz ziskov a strát

#### 1. Informácie o goodwill – nemá náplň.

##### Informácia o pohľadávkach

##### Pohľadávky - opravné položky

Položka pohľadávok	Hodnota v € k 31.12.2024	Tvorba +	Zníženie -	Zrušenie -	Hodnota v € k 31.12.2025	Opis dôvodov tvorby, zníženia, zrušenia OP k pohľadávkam
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0	Pohľadávky po lehote spl. viac ako 360 dní
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0	Pohľadávky po lehote spl. viac ako 720 dní
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0	Pohľadávky po lehote spl. viac ako 1 080 dní
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

##### Krátkodobé pohľadávky podľa doby splatnosti

Pohľadávky podľa doby splatnosti	Hodnota v € k 31.12.2024	Hodnota v € k 31.12.2025
Pohľadávky v lehote splatnosti	59 988	31 922
Pohľadávky po lehote splatnosti	221	1 268
<b>Spolu</b>	<b>60 209</b>	<b>33 190</b>

##### Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Hodnota v € k 31.12.2024	Hodnota v € k 31.12.2025
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	60 209	33 190
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti od 1 roka do 5 rokov	19 871	13 341
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Spolu</b>	<b>80 080</b>	<b>46 531</b>

#### 2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi. Nemá náplň.

#### 3) Informácia o záväzkoch

##### Záväzky podľa doby splatnosti

Záväzky podľa doby splatnosti	Výška v € k 31.12.2024	Výška v € k 31.12.2025
<b>Dlhodobé záväzky / spolu z toho</b>	<b>4 529</b>	<b>4 502</b>
Záväzky v lehote splatnosti	4 529	4 502
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
<b>Krátkodobé záväzky / spolu z toho</b>	<b>151 720</b>	<b>144 950</b>
Záväzky v lehote splatnosti	150 970	144 950
Záväzky po lehote splatnosti	750	0

## Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti	Výška v € k 31.12.2024	Výška v € k 31.12.2025
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	151 720	144 950
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti od 1 roka do 5 rokov	4 529	4502
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0

### 4. Informácie o vlastných akciách – nemá náplň.

### 5. Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

#### A/ Výnosy - popis a výška významných položiek

K významným položkám výnosov patria tržby z predaja služieb. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti predstavuje najmä rozpustenie dotácie na výstavbu APB Mojš.

Názov položky	Rok 2024	Rok 2025
Tržby z predaja služieb	1 346 131	1 483 557
Tržby z predaja tovaru	1 984	1 043
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	48 956	48 376

#### B/ Náklady - popis a výška významných položiek

K významným položkám nákladov patria osobné náklady. Okrem toho sú významnou súčasťou nákladov účtovnej jednotky náklady vynaložené na služby a odpisy dlhodobého majetku.

Názov položky	Rok 2024	Rok 2025
Osobné náklady	1 274 709	1 276 534
Služby	62 981	75 207
Odpisy dlhodobého majetku	54 211	54 506

## Čl. V

### Informácie o iných aktívach a iných pasívach

1. Podmienené záväzky:  
Nemá náplň.

2. Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch, účtovná jednotka neviduje.

3. Ďalšie informácie o údajoch na podsúvahových účtoch

<b>Druh položky</b>	<b>Opis položky</b>	<b>Hodnota</b>
Drobný hmotný majetok	DHM	127 266
Preddavky	Vlastníci	-13
Správne poplatky pre ŽILBYT	Vlastníci	-149
Preddavky na služby	Vlastníci	-7 213
Bankové účty	Bežné účty - vlastníci	6 365
Bankové účty	Účty fondu opráv - vlastníci	116 994
Fond opráv	Vlastníci	-125 874
Bankové poplatky	Vlastníci	9 890
<b>Spolu</b>		<b>127 266</b>

## Čl. VI

**Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.**

### **Popis skutočností:**

Takéto skutočnosti nenastali.

## Čl. VII

### **Ostatné informácie**

#### **1) Informácie o vlastnom imaní**

Prehľad o pohybe vlastného imania za bežné a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie (2025)				
	01.01.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2025
a	b	c	d	e	f
<b>Základné imanie</b>	<b>249 278</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>249 278</b>
Základné imanie	249 278	0	0	0	249 278
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>6 326</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 326</b>
Zákonný rezervný fond /nedeliteľný fond/	6 326	0	0	0	6 326
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>207 359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-51 176</b>	<b>156 183</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	207 359	0	0	-51 176	156 183
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>-51 176</b>	<b>48 843</b>	<b>0</b>	<b>51 176</b>	<b>48 843</b>
<b>Spolu</b>	<b>411 787</b>	<b>48 843</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>460 630</b>

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2024)				
	01.01.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2024
a	b	c	d	e	f
<b>Základné imanie</b>	<b>249 278</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>249 278</b>
Základné imanie	249 278	0	0	0	249 278
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>5 198</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 128</b>	<b>6 326</b>
Zákonný rezervný fond /nedeliteľný fond/	5 198	0	0	1 128	6 326
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>189 274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 085</b>	<b>207 359</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	189 274	0	0	18 085	207 359
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>22 567</b>	<b>0</b>	<b>51 176</b>	<b>-22 567</b>	<b>-51 176</b>
<b>Spolu</b>	<b>466 317</b>	<b>0</b>	<b>51 176</b>	<b>-3 354</b>	<b>411 787</b>

Časť výsledku hospodárenia vo výške 3 354 € bola použitá na navýšenie sociálneho fondu.