

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2025

zostavené podľa Opatrenia č. MF/23378/2014-74 (FS č. 12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky

Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1) Základné informácie o účtovnej jednotke:**

Obchodné meno:	Stavebné bytové družstvo Sobrance
Sídlo:	Tyršova D2/E, 073 01 Sobrance
Právna forma:	Družstvo
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra Okresného súdu Košice I., oddiel Dr., vložka 921/V dňa 4.12.1990.
Hlavný predmet podnikania:	Správa a údržba bytového a nebytového fondu (družstevných bytov a bytov v osobnom vlastníctve členov a nečlenov družstva).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2025

2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky:

- Účtovná závierka zostavená k 31.12.2024 bola chválená Zhromaždením delegátov Stavebného bytového družstva Sobrance dňa **25.06.2025**.

3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

- Účtovná závierka zostavená k 31.12.2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka zostavená k poslednému dňu účtovného obdobia podľa §17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

- Čo sa týka zatriedenie ÚJ do veľkostnej triedy, ÚJ spĺňa kritéria pre mikro ÚJ ale rozhodla sa postupovať ako malá ÚJ. Účtovná závierka je preto zostavená v súlade s opatrením MF SR č. MF/23378/2014-74 v znení opatrenia č. MF/19926/2015-74 a opatrenia č. MF/14774/2017-74 pre malé účtovné jednotky.

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou: -----**5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	4	4

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude **nepretržite pokračovať** vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve. Ak by tento predpoklad nebol splnený, uvedie sa aj dopad do účtovnej závierky (napr. zrušenie dlhodobých rezerv):

- Účtovná jednotka zostavila účtovnú závierku za predpokladu nepretržitého pokračovania vo svojej činnosti.

2) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Informácia **o zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód**, a to s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia. Ak v dôsledku zmeny účtovných zásad a účtovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie v neporovnateľných hodnotách:

- Účtovná jednotka používa účtovné zásady a metódy v súlade s Opatrením MF SR, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva, ktoré sa v bežnom účtovnom období nezmenili oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu.

Ide o využitie zásady členenia majetku a záväzkov z časového hľadiska na krátkodobé a dlhodobé:

- dlhodobý majetok – hmotný majetok, nehmotný majetok, finančný majetok, dlhodobé pohľadávky
- krátkodobý majetok – zásoby, krátkodobý finančný majetok, krátkodobé pohľadávky
- dlhodobé záväzky – splatnosť viac ako 1 rok
- krátkodobé záväzky – splatnosť do 1 roka

Zásady pre tvorbu a zúčtovanie opravných položiek - zásada opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že nastalo zníženie hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Účtovná jednotka využíva, v prípade potreby, tvorbu opravných položiek k zásobám a pohľadávkam.

Zásady pre tvorbu a použitie rezerv – zásada opatrnosti na riziká a straty. Účtovná jednotka v prípade potreby vytvára rezervu na nevyčerpané dovolenky.

Zásoby sa účtujú spôsobom A, t.j. v priebehu účtovného obdobia sa nákup zásob účtuje priamo na účet 112 – materiál na sklade a spotreba zásob do nákladov na príslušný analytický účet k účtu 501 a predaj zásob na účet 542.

Priamo do spotreby sa účtuje aj spotreba drobného materiálu.

3) Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto riziká alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky (napr. súdne spory, zmluvy, časovo limitované licencie a oprávnenia, podnikové kombinácie, záväzky investovať, dopad legislatívy, celkový pokles v hospodárskom segmente): -----

4) Spôsob a určenie oceňovania majetku a záväzkov (vrátane rozhodujúcich odhadov):

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Č.	Názov položky	Spôsob oceňovania
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	-----
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	-----
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	-----
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	-----
7.	Dlhodobý finančný majetok:	-----
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	-----
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	-----
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	-----
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
12.2.	Kúpené pohľadávky:	-----
13.	Krátkodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
14.	Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	Menovitá hodnota
15.	Záväzky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Menovitá hodnota
16.	Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	Menovitá hodnota
17.	Deriváty:	-----
18.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	-----
19.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	-----
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) *Trvalé alebo prechodné zníženie hodnoty majetku – v roku 2025 bola vytvorená opravná položka k zásobám materiálu, ktoré boli morálne opotrebované. K pohľadávkam ani inému majetku sa opravná položka nevytvárala.*

c) *Závazky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu. V roku 2025 neboli vytvorené žiadne rezervy.*

d) **Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku**, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **reálnou hodnotou**: -----

e) **Určenie ocenenia finančných nástrojov** pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi: -----

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

➤ **Rezervy** ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.

➤ UJ počas účtovného obdobia (§ 25 ZoU), ani k závierkovému dňu (§ 27 ZoU) nepoužila ocenenie **reálnou hodnotou** – lebo nemala k tomu vecnú náplň.

f) Účtovná jednotka nepoužila dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov **metódou vlastného imania** (§ 27/9 ZoU).

g) **Tvorba odpisového plánu** pre dlhodobý majetok, pričom sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy:

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	číslo účtu	doba odpisovania (počet rokov)	odpisová sadzba (%)
Software	013	4	25
Ostatný DNM	019	4	25
Stavby	021	25	4
Stavby - garáž	021	12	8,33
Počítače s príslušenstvom	022.A	5	20
Dopravné prostriedky	023	7	14,3
Ostatné stroje	022.A	7	14,3
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	029	5	20

Komentár k odpisovému plánu:

➤ UJ v priebehu účtovného obdobia odpisovala stavbu - garáž, ktorý nadobudla do majetku v roku 2018. Stavba bola zaradená do odpisovej skupiny 4 s dobou odpisovania 12 rokov. Majetok začala odpisovať v mesiaci júl 2018 a s odpisovaním skončí v mesiaci jún 2030.

➤ Nehmotný majetok, ktorého ocenenie sa rovná alebo je nižšie ako suma 2 400 eur (§22 ods. 7 zákona č. 595/2003 o dani z príjmov) s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok, ktorý nebol zaradený do dlhodobého nehmotného majetku, sa účtuje na ľarchu účtu 518 – ostatné služby.

➤ Hmotný majetok, ktorého ocenenie sa rovná alebo je nižšie ako suma 1 700 eur (§22 ods. 7 zákona č. 595/2003 o dani z príjmov) s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok, ktorý nebol zaradený do dlhodobého hmotného majetku, sa účtuje do spotreby na účet 501.

h) Informácia **o poskytnutých dotáciách** a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie: -----

5) **Informácie o oprave významných chýb** minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. Účtovná jednotka môže uviesť aj informácie o oprave **nevýznamných chýb** minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia:

- ÚJ v roku 2025 neúčtovala o oprave významných ani nevýznamných chýb minulých účtovných období

Vysvetlivky k oprave chýb minulých účtovných období:

- Po schválení účtovnej závierky na zhromaždení delegátov už nemožno otvárať účtovné knihy minulých účtovných období a prípadné opravy sa vykonajú v bežnom účtovnom období (§ 16/10,11 ZoU).
- Opravy nevýznamných nákladov a nevýznamných výnosov minulých účtovných období sa účtujú ako výsledkové účtovné prípady bežného účtovného obdobia (§ 5/1 PU).
- Významné opravy chýb minulých účtovných období sa účtujú (§ 59/13 PU) - voči minulým výsledkom hospodárenia (voči vlastnému imaniu na účet 428 alebo 429).
- Hranicu významnosti má UJ stanovenú v internej účtovnej smernici.
- Opravy chýb minulých účtovných období sa daňovo vysporiadajú podľa pravidiel v zákone o dani z príjmov (§ 17/15,29 ZDP) a pravidiel v daňovom poriadku (§ 16).

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

- 1) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill - dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty: -----
- 2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU): -----
- 3) Informácie o záväzkoch so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov: -----
- 4) Informácie o vlastných akciách: -----
- 5) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek **nákladov alebo výnosov**, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt (napr. výnosy z predaja podniku alebo jeho časti, náklady z dôvodu predaja podniku alebo jeho časti, škody z dôvodu živelných pohrôm): -----

Informácie k vybraným položkám súvahy

SBD Sobrance vedie účtovníctvo spolu za seba ako podnikateľský subjekt a za subjekty, bytové domy (vlastníci aj nájomníci družstevných bytov), ktoré spravuje na základe zmlúv o výkone správy. Z uvedeného dôvodu je potrebné k jednotlivým položkám súvahy uviesť, ktorý majetok, pohľadávky a záväzky sa týkajú SBD a ktoré bytových domov.

- Dlhodobý majetok (hmotný, nehmotný) – majetok SBD

- Zásoby – majetok SBD

- Krátkodobý finančný majetok - majetok SBD (pokladnica, ceniny, bankové účty) = 70 361,- eur

- bytové domy (bežné účty, splátkové účty, čerpací účet) = 561 479,- eur

- krátkodobé pohľadávky - SBD = 71 204,- eur

- bytové domy = 328 391,- eur

- krátkodobé záväzky - SBD = 15 920,-

- bytové domy = 569 597,- eur

- dlhodobé záväzky (do 5 rokov) - SBD (sociálny fond) = 3 736,- eur

- bytové domy (FPÚO, FPÚO – E-RAN, ME, kontajnery, fond ÚK) = 227 464,- eur

- dlhodobé záväzky (nad 5 rokov) – bytové domy - FPÚO podúčet k vinkulácii PP = 38 199,- eur

fondy BD na zateplenie - protiúčty k úverovým účtom 461 = -1 863 992,- eur

spolu = - 1 825 793,- eur

- bankové úvery dlhodobé

- investičný úver na DBV = 6 339,- eur

zabezpečenie – záložné právo v prospech SZRB
zapísané na LV bytových domov

Úvery na obnovu bytových domov:

- úver zo ŠFRB = 1 502 933,- eur

zabezpečenie – záložné práva na prostriedky FPÚO
vinkulácia poisťného plnenia

- úver z kom. banky = 478 611,- eur

zabezpečenie – vinkulácia poisťného plnenia

Spolu úvery na obnovu bytových domov = 1 981 544,- eur

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) **Podmienený majetok** – opis a hodnota pravdepodobného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jeden alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky; týmto majetkom sú – napr. práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv: -----

1b) **Podmienené záväzky** – opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia; takými podmienenými záväzkami sú: -----

1. možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane lebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky:
2. povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť:

2) **Ostatné finančné povinnosti**, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch - napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy: -----

3) **Podsúvahové účty** – uvádzajú sa informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU):

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Hodnota bytov, garáží v osobnom vlastníctve v správe SBD Sobrance	2 821 632	2 715 859
Hodnota pozemkov pod BD v správe SBD Sobrance	9 008	8 952
Prenajatý majetok	-	-
Majetok prijatý do úschovy	-	-
Pohľadávky z opcí	-	-
Záväzky z opcí	-	-
Odpísané pohľadávky	-	-
Iné	-	-

Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI (Následné udalosti)

Uvádzajú sa informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré nastali v čase po závierkovom dni - do dňa zostavenia účtovnej závierky (t.j. do dňa podpísania výkazov podľa § 17/5 ZoU) a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát, napríklad: -----

a) **Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku** ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky s uvedením dôvodu týchto zmien: -----

b) **Dôvody pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek**, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky: -----

c) Zmena spoločníkov účtovnej jednotky: -----

d) Prijaté rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti: -----

e) Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku: -----

f) Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkarne: -----

g) Vydané dlhopisy a iné cenné papiere: -----

h) Zlúčenie, splynutie, rozdelenie a zmena právnej formy účtovnej jednotky: -----

i) Mimoriadne udalosti, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napr. živelná pohroma: -----

j) Získanie alebo odobratie licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky: -----

[Vysvetlivky: Následná udalosť – udalosť, ktorá sa stala následne po závierkovom dni do dňa podpísania výkazov – uvádza sa v poznámkach. Upravujúci závierkový účtovný prípad – stal sa do závierkového dňa, len bol zistený do dňa podpísania výkazov – riadne sa účtuje do hlavnej knihy a riadne sa vykazuje vo výkazoch (§ 17/8 ZoU; § 2a; § 18/9; § 19/6; § 48/3; § 50/6 PU).]

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

1) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme: -----

2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU): -----

3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU): -----