

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej ku dňu: 31.12.2025

(Podľa opatrenia, ktorým sa ustanovuje obsah poznámok ako súčasť individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva číslo 4455/2003-92 opatrenia MF SR v znení zmien). Údaje sa uvádzajú eurocentoch alebo v eurách. Ak nie je v prílohe dostatok miesta, informácie sa predložia v očíslovaných prílohách.

V poznámkach účtovej jednotky, ktorá v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období účtovala v sústave jednoduchého účtovníctva, sa uvádzajú len údaje za bežné účtovné obdobie.

A. Základné informácie o účtovnej jednotke

A. a) Obchodné meno účtovnej jednotky JUĽENÉ ÚZEMNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO V KOŠICIACH

Sídlo: KOŠICE, PALACKÉHO 3

Dátum založenia: 20.10.1994

Dátum vzniku: 20.10.1994

IČO: 317 028 64

DIČ: 2021188290

A. b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

SPRÁVA NEHNUTEĽNOSTÍ NA ZÁKLADE POPLATKOV ALEBO ZMLÚV

1. A. c) Priemerný počet zamestnancov počas účtovného obdobia:

Ukazovateľ	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	2	2
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	2	2
Počet vedúcich zamestnancov	1	1

A. d) Podniky, v ktorých je podnik neobmedzene ručiacim spoločníkom:

Obchodné meno	Sídlo	Právna forma	Ostatné dôležité skutočnosti

A. e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

 riadna mimoriadna

- rozdelenie,
 začiatok likvidácie,
 vyhlásenie konkurzu,

Dôvod na zostavenie mimoriadnej účtovnej závierky:

- zlúčenie, splynutie, zmena právnej formy,
 koniec likvidácie,
 zrušenie konkurzu.

A. f) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie: 23.4.2025

C. Informácie o konsolidovanom celku, ak je účtovná jednotka jeho súčasťou

C. a) Obchodné meno a sídlo konsolidujúcej účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku, pre ktorú je účtovná jednotka konsolidovanou účtovnou jednotkou:

C. b) Obchodné meno a sídlo bezprostredne konsolidujúcej účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za tú skupinu účtovných jednotiek konsolidovaného celku, ktorého súčasťou je aj účtovná jednotka

C. c) Obchodné meno a sídlo konsolidujúcej účtovnej jednotky, v ktorej je možné tieto konsolidované účtovné závierky získať:

Adresa registrového súdu, ktorý vedie obchodný register, v ktorom sa uložia tieto konsolidované účtovné závierky:

D. Ďalšie informácie

a/ rozpracované v časti E.
b/ rozpracované v časti F.
c/ rozpracované v časti G.
d/ rozpracované v časti H.

e/ rozpracované v časti I.
f/ rozpracované v časti J.
g/ rozpracované v časti K.
h/ rozpracované v časti L.

l/ rozpracované v časti M a N
j/ rozpracované v časti O
k/ rozpracované v časti P
l/ rozpracované v časti R

E. Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach.

E. a) Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti: Áno Nie
V prípade ak nie, uviesť dôvod:

E. b) Zmeny účtovných zásad a metód

Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci platného zákona o účtovníctve, s osobitosťami:

Druh zmeny zásady alebo metódy	Dôvod zmeny	Hodnota vplyvu na príslušnú zložku bilancie

E. c) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:

Podnik nakupoval v danom roku dlhodobý nehmotný majetok

1) Dlhodobý nehmotný majetok nakupovaný, podnik oceňoval obstarávacou cenou v zložení:
 Obstarávacia cena vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním v zložení
 dopravné provízie skonto poistné clo.

Podnik tvoril vlastnou činnosťou dlhodobý nehmotný majetok

2) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou oceňoval podnik vlastnými nákladmi v zložení:
 priame náklady nepriame náklady spojené s výrobou
 inak:

Sociálne poisťenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu			

F. s. 2) Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka		
Krátkodobé pohľadávky spolu		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až 5 rokov		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu		

16. F. t) u) Pohľadávky zabezpečené záložným právom, alebo inou formou zabezpečenia

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia		
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	

17. F. w. 1) Krátkodobý finančný majetok

Tab. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceríny	101	474
Bežné účty v banke alebo pobočke zahraničnej banky	161 648	160 782
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	161 749	161 256

F. w. 2) Krátkodobý finančný majetok

Tab. 2

Krátkodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie			
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Stav na konci účtovného obdobia
Majetkové CP na obchodovanie				
Dlhové CP na obchodovanie				
Emisné kvóty				
Dlhodobé CP so splatnosťou do jedného roka držane do splatnosti				
Ostatné realizovateľné CP				
Obstarávanie krátkodobého finančného majetku				
Krátkodobý finančný majetok spolu				

F. zb) 4 . Údaje o vlastných akciách v držbe k poslednému dňu účtovného obdobia

Dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia	Počet vlastných akcií v držbe	Menovitá hodnota vklasných akcií v držbe	Hodnota, za ktorú sa vlastné akcie nadobudli	Percentuálny podiel vlastných akcií na upísanom základnom imaní		
a	b	c	d	e		

F. zc) Významné položky časového rozlíšenia nákladov budúcich období a príjmov budúcich období

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:		
POISTENIE HIM	0	3167
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:		

21. F. zd) Majetok prenájatý formou finančného prenájmu – u prenajímateľa:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
a	b	c	d	e	f	g
Istina						
Finančný výnos						
Spolu						

a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:					

G. b) 2.) Tvorba a čerpanie rezerv v bezprostredne predchádzajúcom roku

Tab. 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, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:					

24. G. c), d) Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Krátkodobé záväzky spolu		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	4072	5774
Záväzky po lehote splatnosti		

27. G. h) Vydané dlhopisy

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatosť

28. G. I. 1) Bankové úvery, pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

Tab. 1

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery - POSKYTNUTÉ BANKOU PRE VLASTNÍKOV BYTOV - OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV						
BANK. ÚVER	EURO	1,40	29.12.2041		142.926	151.042
BANK. ÚVER	EURO	1,85	26.06.2047		107.041	111.058
Krátkodobé bankové úvery DLHADNBE						
BANK. ÚVER	EURO	4,11	20.12.2044		243.205	252.401
BANK. ÚVER	EURO	4,30	30.04.2029		85.307	89.920
BANK. ÚVER	EURO	1,50	31.08.2045		110.775	115.581

G. I. 2) Pôžičky, krátkodobé finančné výpomoci

Tab. 2

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé pôžičky						
Krátkodobé pôžičky						
Krátkodobé finančné výpomoci						

P. Informácia o zmenách vlastného imania

37. P. a. až n. 1) Zmeny zložiek vlastného imania

Tab. 1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Vlastné imanie					
Základné imanie	1673				1673
Základné imanie (411 alebo +-491)	1673				1673
Zmena základného imania (*+419)					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)					
Emisné ážio /412/					
Ostatné kapitálové fondy /413/	2188				2188
Zákonné rezervné fondy					
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (17A, 418, 421A, 422)					
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 412A)	860				860
Ostatné fondy tvorené zo zisku					
Štatutárne fondy (423, 42X)					
Ostatné fondy (427, 24X)					
Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+414)					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+415)					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+416)					
Výsledok hospodárenia z minulých rokov					
Nerozdelený zisk minulých rokov (428)					
Neuhradená strata minulých rokov (-/429)					
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení					
Základné imanie nezapísané do OR					
Vyplatené dividendy					

P. an. 2) Zmeny zložiek vlastného imania

Tab. 2

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Vlastné imanie					
Základné imanie	1673				1673
Základné imanie (411 alebo +491)	1673				1673
Zmena základného imania (*+419)					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)					
Emisné ážio /412/					
Ostatné kapitálové fondy /413/	2188				2188
Zákonné rezervné fondy					
Zákonný rezervný fond a nedeliteľn fond (17A, 418, 421A, 422)					
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 412A)	860				860
Ostatné fondy zo zisku					
Štatutárne fondy (423, 42X)					
Ostatné fondy (427, 24X)					
Oceňovacie rozdiely z precenenia súčel					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+414)					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťín (+415)					
Oceňovacie rozdiely z precenenia prí zlučeni, splynuti a rozdeleni (+416)					
Výsledok hospodárenia z minulých rokov					
Nerozdelený zisk minulých rokov (428)					
Neuhradená strata minulých rokov (-/429)					
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení					

S. Prehľad peňažných tokov s použitím priamej metódy vykazovania peňažných tokov z prevádzkovej činnosti.

PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV (CASH FLOW STATEMENTS)

Ozn.	Názov položky	č.	Skutoč. bež. obdobie	Minulé obdobie
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
A.1	Prijmy z predaja tovaru (+)	01		
A.2	Výdavky na nákup tovaru (-)	02		
A.3	Prijmy z predaja vlastných výrobkov (+)	03		
A.4	Prijmy z predaja služieb (+)	04		
A.5	Výdavky na obstaranie materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (-)	05	5 700	5 700
A.6	Výdavky na služby (-)	06		
A.7	Výdavky na osobné náklady (-)	07		
A.8	Výdavky na dane a poplatky, s výnimkou výdavkov na daň z príjmov účtovnej jednotky (-)	08	5 700	5 700
A.9	Prijmy z predaja cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)	09		
A.10	Výdavky na nákup cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)	10		
A.11	Prijmy z uzatvorených zmlúv, ktorých predmetom je právo určené na predaj alebo na obchodovanie (+)	11		
A.12	Výdavky z uzatvorených zmlúv, ktorých predmetom je právo určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	12		
A.13	Prijmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, ak boli úvery poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)	13		
A.14	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, ak boli úvery poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)	14		
A.15	Ostatné príjmy z prevádzkových činností, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+)	15		
A.16	Ostatné výdavky na prevádzkové činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (-)	16		
A*	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti účtovnej jednotky s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (súčet A.1 až A.16)	17		
A.17	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	18		
A.18	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)	19		
A.19	Prijmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	20		
A.20	Výdavky na vyplatené dividendy a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)	21		
A**	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (súčet A.1 až A.20)	22		
A.21	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo do finančných činností (+/-)	23		
A.22	Prijmy výnimocného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)	24		
A.23	Výdavky výnimocného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)	25		
A	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (súčet A.1 až A.23)	26		
	Peňažné toky z investičných činností	27		
B.1	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	28		
B.2	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	29		
B.3	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)	30		
B.4	Prijmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	31		
B.5	Prijmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	32		
B.6	Prijmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)	33		
B.7	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytované účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	34		
		35		