

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:	Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce
Sídlo:	Plynárenská 1, 071 01 Michalovce
Právna forma:	Družstvo
Dátum vzniku:	Zápis dňa 26.01.1973
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 Michalovce dňa **12.06.2025**.

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 veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – malá účtovná jednotka. Účtovná závierka je preto zostavená v súlade s opatrením MF SR č. MF/23378/2014-74 v znení neskorších predpisov 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	19	19,5

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 systave podvojného účtovníctva.

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, prémie predsedu družstva a audit.

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..

Priamo do spotreby sa účtuje aj spotreba drobného materiálu.

ÚJ od 1. 1. 2024 pristúpila k zmene metódy účtovania majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý spravuje na základe zmlúv o výkone správy. ÚJ tak od roku 2024 vykazuje majetok a záväzky v účtovnej závierke len za účtovnú jednotku, bez majetku a zdrojov spravovaných bytových domov na základe zmluvy o výkone správy v dome.

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 rizík 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:	Vlastné náklady
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reálna hodnota
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	Menovitá hodnota
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
12.2.	Kúpené pohľadávky:	Obstarávacia cena
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:	Menovitá hodnota
18.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	Menovitá hodnota
19.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	Obstarávacia cena
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) Trvalé alebo prechodné zníženie hodnoty majetku – v roku 2025 boli vytvorené opravné položky.

c) Záväzky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

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 ÚJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.

➤ ÚJ 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 (%)
Dlhodobý nehmotný majetok (Software)	013	10	10
Stavby	021	40	2,5
Stavby - garáž	021	40	2,5
Počítače s príslušenstvom	022.A	4	25
Dopravné prostriedky	022.A	4	25
Ostatné stroje	022.A	4	25

Komentár k odpisovému plánu:

➤ ÚJ používa rovnomerné odpisovanie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku. Podrobný účtovný odpisový plán po položkách sa vedie v podsystéme Majetok s podporou softvéru FINUS (taktiež daňové odpisy podľa zákona o dani z príjmov).

➤ Odpisový plán účtovných odpisov dlhodobého nehmotného majetku vychádzal z odpisového plánu zostaveného ÚJ zostaveného účtovnou jednotkou, ktorý vychádzal z predpokladanej doby použiteľnosti dlhodobého nehmotného majetku.

➤ 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 vykonávajú 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 ÚJ 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 záväzkov 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): -----

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):

Na podsúvahových účtoch eviduje ÚJ hodnotu bytov a pozemkov prevedených do vlastníctva.

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok	-	-
Majetok prijatý do úschovy	35 653 766,09	35 495 281,20
Pohľadávky z opcí	-	-
Závazky 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

Účtovná jednotka spravuje na základe zmlúv o výkone správy majetok a záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. a následných noviel je správca povinný oddeliť majetok vlastníkov od majetku správcu. Z tohto dôvodu vedie správca účtovníctvo pre BD oddelene od ÚJ. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržba a opráv vedie oddelene od účtov správcu v banke. Majiteľom účtov bytových domov sú vlastníci bytov a nebytových priestorov.

Informácie o aktívach vlastníkov v správe:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatný dlhodobý finančný majetok – sporenie BD	144 932	133 052
Finančné účty	9 733 360	9 246 300
Pohľadávky	22 175 839	22 628 215

Informácie o pasívach vlastníkov v správe:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky	9 885 824	9 501 481
Bankové úvery	15 802 052	15 475 726
Fondy	6 366 255	7 030 360