

ČI. I VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a založenie spoločnosti

Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky : esi Kysuca s.r.o., Ul. Matice slovenskej 620,
Kysucké Nové Mesto

IČO : 31 593 488

Dátum založenia účtovnej jednotky : 16.07.1993

Dátum vzniku účtovnej jednotky : 14.10.1993

Účtovná jednotka je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline oddiel: Sro, vložka číslo 1446/L

2. Hospodárske činnosti účtovnej jednotky

Hlavnými činnosťami účtovnej jednotky sú:

- výroba a rozvod tepla,
- správa a údržba bytového fondu v rozsahu voľných živností, vodoinštalatérstva a kúrenárstva,
- montáž, rekonštrukcia, údržba vyhradených technických elektrických zariadení

3. Počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	17,5	17,5
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, z toho:	19	18
Počet vedúcich zamestnancov	2	2

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná zvierka k 31.12.2025 bola zostavená ako riadna účtovná zvierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za účtovné obdobie od 01.01.2025 do 31.12.2025.

5. Schválenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka k 31.12.2024 za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená na riadnom valnom zhromaždení dňa 24.6.2025.

6. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka k 31.12.2024 bola uložená do registra účtovných závierok dňa 29.03.2025, Oznámenie o dátume schválenia účtovnej závierky k 31.12.2024 bolo odoslané 24.10.2025.

7. Informácie o skupine

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú zvierku za rok 2025.

ČI. II INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Spoločnosť členom štatutárneho orgánu neposkytla žiadne záruky, pôžičky alebo iné zabezpečenia ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú. (Rovnako v roku 2024 neboli poskytnuté žiadne obdobné plnenia.)

Čl. III INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka k 31.12.2025 bola zostavená za predpokladu, že účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na našu spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na spoločnosť, okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb. Vedenie spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti, t. j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia ÚZ.

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

2. Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

Účtovná jednotka jednotlivé zložky majetku a záväzkov oceňuje takto:

- a) **Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou** tento majetok účtovná jednotka oceňuje obstarávacou cenou.
- b) **Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou** oceňuje účtovná jednotka obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním (napr. preprava, montáž a pod.) Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky s cudzích zdrojov.
- c) **Zásoby obstarané kúpou** oceňuje účtovná jednotka obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním.
- d) **Pohľadávky** pri ich vzniku oceňuje účtovná jednotka menovitou hodnotou. Zníženie hodnoty sporných pohľadávok vyjadruje účtovná jednotka tvorbou opravných položiek k pohľadávkam.
- e) **Peňažné prostriedky a ceniny** – oceňuje účtovná jednotka menovitou hodnotou.
- f) **Krátkodobý finančný majetok – emisné kvóty** – o bezodplatnom pripísaní proporčného podielu emisných kvót na účet kvót, účtuje účtovná jednotka v deň ich pripísania v ocenení reálnou cenou na ťarchu vytvoreného účtu v účtovnej skupine krátkodobý finančný majetok a v prospech účtu výnosov budúcich období. Zúčtovanie výnosov budúcich období uskutočňuje účtovná jednotka v časovej a vecnej súvislosti s použitím bezodplatne pripísaných emisných kvót z dôvodu ich predaja alebo tvorby rezervy alebo splnenia povinnosti odovzdania emisných kvót.
- g) **Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy** – ocenenie menovitou hodnotou, účtovná jednotka ich vykazuje vo výške potrebnej na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- h) **Záväzky, vrátane rezerv**
Záväzky pri ich vzniku oceňuje účtovná jednotka menovitou hodnotou, **rezervy** sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, preto ich účtovná jednotka oceňuje v očakávanej výške záväzku.
- i) **Leasing**, majetok obstaraný na základe zmluvy o finančnom prenájme sa účtuje na vecne príslušných účtoch majetku.
- j) **Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy** – účtovná jednotka ich vykazuje vo výške potrebnej na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- k) **Splatná daň z príjmov** – je vypočítaná z výsledku hospodárenia pred zdanením, po úprave o zvýšené a znížené sumy podľa zákona o dani z príjmov s použitím sadzby dane 24 %.
- l) **Náklady a výnosy** účtuje účtovná jednotka do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- m) **Opravy minulých období**
Ak spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 – Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

3. Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Účtovná jednotka za dlhodobý nehmotný majetok považuje tie zložky majetku, ktorých ocenenie je vyššie ako 2 400 eur v jednotlivom prípade a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok.

Nehmotný majetok, ktorého ocenenie sa rovná 2 400 eur, alebo nižšie účtuje účtovná jednotka na farchu účtu 518 – Ostatné služby.

Dlhodobý hmotný majetok

Účtovné odpisy sú rovnomerné. Percentuálna ročná odpisová sadzba, počet mesiacov odpisovania, počet rokov odpisovania vychádzajú z predpokladanej doby používania majetku. Odpisovanie dlhodobého hmotného majetku v účtovnej jednotke začína mesiacom zaradenia dlhodobého hmotného majetku do užívania.

O dlhodobom hmotnom majetku, ktorého obstarávací cena je 1 700 eur a nižšia, účtuje účtovná jednotka na účte 501, následne vedie takýto majetok v operatívnej evidencii.

Technické zhodnotenie vykonané na najatom majetku a odpisované nájomcom odpíše účtovná jednotka v priebehu nájmu. Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené nasledovne:

Dlhodobý hmotný majetok	Účtovné odpisy		Daňové odpisy	
	Doba odpisovania v rokoch	Odpisová sadzba, doba odpisovania v mesiacoch	Doba odpisovania v rokoch	Ročný odpis
Stavby	40	2,5 %	20	1/20
Budovy pre administratívu	40	2,5 %	40	1/40
Dopravné prostriedky	4	25 %	4	1/4
Počítače a periférne zariadenia	4	25 %	4	1/4
Vonkajšie rozvody tepla – stavebná časť	20	Fixná čiastka	20	1/20
Vonkajšie rozvody tepla – technológie	15	6,6667 %	6	1/6
Kotolňa na biomasu – stavebná časť	20	ÚO=DO	20	1/20
Kotolňa na biomasu - technológie	15	6,6667 %	6	1/6
Nadzemný rozvod, Prepoj tepelných sústav, Rozvod tepla Kamence	20	5 %	20	1/20
Drobné stavby	12	8,3333 %	12	1/12
Technické zhodnotenie vykonané na najatom majetku a odpisovanom nájomcom - kotol	14,5	174 mesiacov	6	1/6
Technické zhodnotenie vykonané na najatom majetku a odpisovanom nájomcom – stavebná časť	14,5	174 mesiacov	20	1/20

4. Dotácie

O nároku na dotáciu účtuje účtovná jednotka v prípade, ak je takmer isté, že sú splnené všetky podmienky súvisiace s dotáciou a súčasne, že dotácia bude poskytnutá.

Dotácie poskytnuté na obstaranie dlhodobého hmotného majetku vykazuje účtovná jednotka ako výnosy budúcich období, ktoré rozpúšťa v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého hmotného majetku do výnosov z hospodárskej činnosti.

V roku 2025 poskytlo spoločnosti Ministerstvo hospodárstva SR Dotáciu na pokrytie dodatočných nákladov v dôsledku uplatňovania limitu nárastu schválenej alebo určenej ceny tepla pre koncových odberateľov v bytových objektoch vo výške 746 523,28 Eur.

ČI. IV

INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Predchádzajúce účtovné obdobie
---------------	-----------------------	--------------------------------

Dlhodobé záväzky spolu	83 231	101 964
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	83 231	101 964
Krátkodobé záväzky spolu	693 095	697 514
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	693 095	697 514
Záväzky po lehote splatnosti	2	1

V časti dlhodobé záväzky položka záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov vykazuje záväzky zo sociálneho fondu 33 106 Eur a záväzok z úverovej zmluvy-nakladač CASE IH Farmlift 742 vo výške 50 125 Eur . V časti krátkodobé záväzky vykazuje účtovná jednotka záväzky z obchodného styku vo výške 565 956 Eur, záväzky voči zamestnancom vo výške 23 165 Eur, záväzky zo sociálneho poistenia vo výške 12 858 Eur a daňové záväzky a dotácie 91 116 Eur.

Záväzky nie sú kryté záložným právom.

Záväzky z finančného prenájmu

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	0	0	0	0	0	0
Finančný náklad	0	0	0	0	0	0
Spolu	0	0	0	0	0	0

Spoločnosť nemala v roku 2025 formou finančného prenájmu obstaraný žiadny hnuiteľný majetok.

2. Bankové úvery

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
Dlhodobý investičný úver č.S00060/2018	93 308	466 540	241 069	93 308	466 540	334 378
Dlhodobý investičný úver č.S00189/2018	179 124	1 174 120	151 660	199 124	692 240	797 663
Prekleňovací úver	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý investičný úver č.S00165/2021	36 660	155 737	0	36 660	183 300	9 097
Prekleňovací úver	0	0	0	0	0	0
Spolu úvery	309 092	1 796 397	392 729	329 092	1 342 080	1 141 129

Spoločnosť podpísala s Tatra bankou, a.s. 15.05.2018 Zmluvu o splátkovom úvere č. S00060/2018 vo výške 1 379 846 Eur, ktorý je splatný 31.12.2027. a Zmluvu o preklenovacom úvere vo výške 3 000 000 Eur na spolufinancovanie Projektu v zmysle Zmluvy o poskytnutí NFP, ktorého predmetom je Rekonštrukcia distribučnej sústavy tepla v katastrálnom území Kysucké Nové Mesto.

Na financovanie projektu Výstavba biomasovej kotolne podpísala spoločnosť s Tatra bankou, a.s. dňa 15.05.2018 Zmluvu o splátkovom úvere č. S00189/2018 vo výške 1 980 155 Eur. Úver je splatný 31.12.2027. Dodatkom č.1 zo dňa 21.5.2019 sa úver navýšil o 110 000 Eur. Táto časť úveru je splatná do 31.03.2026. Dňa 1.6.2022 bol podpísaný Dodatok č.3 k zmluve o navýšení úveru o 280 000 Eur na financovanie pripojenia stavby Kamence-Východ na systém CZT, splatnosť 31.12.2032. Dňa 28.9.2022 sa zvýšil úver Dodatkom č.4 o 200 000 Eur, splatnosť 31.12.2032. Dňa 23.11.2023 bol podpísaný Dodatok č.5 o navýšení úveru o 95 000 Eur, splatnosť 31.12.2033. Dodatkom č.6 zo dňa 15.7.2025 bude úver navýšený o 450 000 Eur a 107 000 EUR s konečnou splatnosťou 31.12.2035.

Úvery boli čerpané v roku 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 a 2024,2025.

V roku 2021 podpísala spoločnosť s Tatra bankou, a.s. Zmluvu o splátkovom úvere č. S00165/2021 vo výške 354 312 Eur na spolufinancovanie Projektu v zmysle Zmluvy o poskytnutí NFP – Výmena nadzemných tepelných rozvodov a Projektu Prepoj tepelných sústav a Pripojenie stavby OS Kamence Východ. Na spolufinancovanie projektu Výmena nadzemných tepelných rozvodov bola 16.4.2021 podpísaná aj Zmluva o preklenovacom úvere vo výške 192 561 Eur. Úvery sú zabezpečené Dohodou o ručení, Zmluvou o budúcom záložnom práve na nehnuteľnosť, Záložným právom na obchodné podiely a Záložným právom na pohľadávky.

V roku 2025 spoločnosť nečerpala dlhodobé úvery, časť dlhodobých úverov splatná v roku 2025 je 309 092 Eur.

ČI. V INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. INFORMÁCIE O PODSÚVAHOVÁCH ÚČTOCH

Názov položky	Bežné účtovné obdobie
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	1 955 725
Odpísané pohľadávky	8 950
Iné – drobný hmotný majetok	79 051

Účtovná jednotka má v nájme (operatívny prenájom) energetické zariadenia na výrobu, rozvod a dodávku tepelnej energie od spriaznenej osoby. Takýto majetok vedie v podsúvahovej evidencii.

V podsúvahovej evidencii vedie účtovná jednotka aj drobný majetok, ide o taký majetok, ktorého ocenenie sa rovná sume 1 700 eur a nižšie.

Odpísané pohľadávky sú súčasťou podsúvahovej evidencie účtovnej jednotky z toho dôvodu, že pohľadávky vymáha účtovná jednotka v exekučných konaniach.

2. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH SÚVISIACICH S PREDMETOM ČINNOSTI ÚČTOVNEJ JEDNOTKY –SPRÁVA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

V súlade s § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vykonáva účtovná jednotka činnosť správcu na základe uzatvorených zmlúv o výkone správy medzi účtovnou jednotkou a vlastníckmi bytov a nebytových priestorov.

Činnosť správcu spočíva najmä v obstarávaní služieb a tovarov pre zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a udržiavania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a iných činností, ktoré sú predmetom dohody medzi vlastníckmi a správcu.

Vzhľadom na to, že majetok vlastníckov nie je súčasťou majetku správcu, vedie účtovná jednotka takýto majetok osobitne v účtovníctve. O majetku a záväzkoch vlastníckov účtuje účtovná jednotka v účtovníctve na vlastných účtoch vytvorených účtovnou jednotkou pre tento účel a tieto účty nie sú súčasťou výkazov účtovnej závierky spoločnosti esi Kysuca s.r.o.

Prehľad o stave majetku a záväzkov vlastníkov v správe účtovnej jednotky je uvedený nasledovne :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie
Majetok spolu , z toho:	4 984 857
Peniaze	0
Účty v bankách	2 726 099
Pohľadávky z obchodného styku - krátkodobé	2 258 758
Záväzky spolu, z toho:	4 984 857
Záväzky z obchodného styku - krátkodobé	3 170 873
Dlhodobé záväzky	1 813 984

Súčasťou položky pohľadávky z obchodného styku – krátkodobé sú aj pohľadávky za nakúpené dodávky plnení spojených s užívaním bytov pre ich vlastníkov, ktoré v priebehu bežného účtovného obdobia sa kumulujú na účte pohľadávok a v nasledujúcom účtovnom období najneskôr v termíne do 31.05. je povinnosťou správcu, aby tieto vyúčtoval v porovnaní s prijatými úhradami za plnenia spojené s užívaním bytov. Stav týchto pohľadávok k 31.12.2025 predstavuje sumu vo výške 2 135 894 Eur. Rovnako prijaté úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov sa kumulujú v priebehu bežného účtovného obdobia na účte záväzky z obchodného styku – krátkodobé.

Stav týchto záväzkov k 31.12.2025 predstavuje sumu vo výške 2 881 311 Eur.

Vyúčtovanie úhrad za plnenia za rok 2024 správca vykonal v termíne do 31.05.2025.

Ako dlhodobé záväzky sú vykázané prijaté preddavky do fondov prevádzky, údržby a opráv domov, vchodov o ktorých použití rozhodujú vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov.

ČI. VI

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA