

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE zostavenej k 31. decembru 2025**ČI. I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1) Základne informácie o účtovnej závierke**

a) Účtovná jednotka **Bytové družstvo Prešov**, so sídlom Bajkalská 30, 080 01 Prešov (ďalej len „účtovná jednotka“) vznikla zápisom do obchodného registra dňa 25.11.1972 (Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel: Dr, vložka č.: 137/P).

b) Opis hospodárskej činnosti - hlavné činnosti účtovnej jednotky

a) správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností

b) montáž, rekonštrukcie, generálne opravy, bežné opravy, revízie, revízne skúšky výťahov, ktoré sú trvalou súčasťou budov

c) montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených technických zariadení - plynových

d) opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených zariadení plynových

e) montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania

f) montáž a opravy meracej regulačnej techniky

g) prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

2) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka účtovnej jednotky k 31. decembru 2024, bola schválená na Zhromaždení delegátov dňa 21.5.2025.

3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka účtovnej jednotky k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek

Účtovná jednotka nie je súčasťou žiadnej skupiny podnikov.

5) Informácia o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	75,80	72,50

ČI. II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania účtovnej jednotky v jej doterajšej činnosti.

2) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia

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

3) Informácia o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

V priebehu účtovného obdobia nenastali v účtovnej jednotke žiadne transakcie, ktorých výsledok sa neuvádza v súvahe a ktorých vplyv na účtovnú jednotku by bolo potrebné uviesť, na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky, v poznámkach.

4. Spôsob oceňovania zložiek majetku a záväzkov, vrátane určenia rozhodujúcich účtovných odhadov a predpokladov, pričom sa zohľadňuje zásada významnosti

4a) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok – oceňovanie a odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok (DHM) obstaraný kúpou bol oceňovaný :

- obstarávacou cenou, t.j. cenou obstarania vrátane výdavkov spojených s obstaraním majetku (projektové práce, dopravné, montážne práce).
- cenou obstarania v tých prípadoch, keď bol majetok zakúpený bez nákladov súvisiacich s jeho obstaraním (dopravné náklady hradil dodávateľ).

Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok je ocenený v historickej obstarávacej cene zníženej o oprávky. Náklady na modernizáciu a rekonštrukciu sú súčasťou technického zhodnotenia. Náklady na opravy a údržbu sú obsahom výkazu ziskov a strát, teda hospodárskeho výsledku.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou družstvo nevytvára.

Dlhodobý nehmotný majetok (DNhM) predstavuje iba softvér a bol obstaraný kúpou.

Družstvo má právo odplatne využívať softvérové vybavenie v súlade so zmluvou. Doba odpisovania tohto majetku je podľa odpisového plánu 5 rokov.

Druhy vedľajších nákladov na obstarávanie DHM

- dopravné vlastnými a cudzími prostriedkami,
- montážne služby a iné výdaje súvisiace s nadobudnutím hmotného majetku pred jeho zaradením.

Odpisovanie DHM a DNhM

Družstvo zostavuje odpisový plán ako podklad k vyčísleniu oprávok odpisovaného majetku v priebehu jeho používania a slúži k reálnemu zobrazeniu hospodárskeho výsledku.

Na účely odpisovania sa za DHM považovali v roku 2025 samostatné hnutelné veci, prípadne súbory predmetov, ktoré majú samostatné technicko-ekonomické určenie, ktorých vstupná cena je vyššia ako 400 € a majú prevádzkovo-technickú funkciu dlhšie ako jeden rok.

Družstvo sa rozhodlo, že hmotný majetok, ktorého vstupná cena je nižšia ako 400 € a jeho prevádzkovo-technická funkcia dlhšia ako jeden rok bude považovať za zásoby a pri jeho zaradení do používania ho odpíše do nákladov na účet 501. - Spotreba materiálu.

Nehmotný majetok s ocenením nižším ako 2 400 € družstvo pri jeho obstaraní zúčtovalo priamo do nákladov na účet 518 - Ostatné služby.

Výška odpisov sa počíta metódou rovnomerných odpisov s cieľom odpísať obstarávaciu cenu jednotlivých zložiek majetku počas ich odhadovanej ekonomickej životnosti.. Odpisovanie dlhodobého hmotného majetku sa začína v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia príslušného majetku do používania.

Byty vo vlastníctve družstva, ktoré sa nevyužívajú na podnikanie, sa v zmysle §20 ods.9 Postupov účtovania, neodpisujú. Tieto byty sú ocenenie v historickej obstarávacej cene z rokov 1960 až 1995, ktorá k 31.12.2025 predstavuje sumu 3 105 891 €. Aktuálny počet bytov: **412**

Spôsob odpisovania dlhodobého hmotného majetku

skupina dlhodobého hmotného majetku	predpokladaná doba používania	metóda odpisovania	spôsob odpisovania
Budovy a stavby	50	časová	rovnomerný
Stroje, prístroje a zariadenia	4	časová	rovnomerný
Dopravné prostriedky	4	časová	rovnomerný

4b) Zásoby

Účtovanie obstarania a úbytku zásob družstvo vykonáva podľa spôsobu A v súlade s Postupmi účtovania.

Nakupované zásoby družstvo oceňuje na úrovni obstarávacej ceny, ktorá predstavujú cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním (napr. preprava).

Cenou obstarania cenou sa rozumie cena, za ktorú boli zásoby skutočne obstarané, bez nákladov súvisiacich s ich obstaraním.

Zásoby vlastnej výroby družstvo nevytvára.

Vnútropodnikové výkony, práce a služby sa oceňujú podľa vnútropodnikového cenníka výkonov, ktorý sa každoročne aktualizuje.

V súlade s Postupmi účtovania si družstvo určilo druhy materiálov, ktoré vstupujú priamo do spotreby bez zaúčtovania na sklad. Ide hlavne o pohonné hmoty, malé nákupy kancelárskych potrieb, čistiace prostriedky a drobný pomocný materiál.

4c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky sa oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje opravnými položkami vo výške predpokladaného rizika neuhradenia týchto pohľadávok. Na rizikové pohľadávky tvorí družstvo opravnú položku vo výške odhadu rizika, že dlžník pohľadávku neuhradí.

4d) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

4e) Rezervy

Rezervy, ako záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, sa tvoria na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

4f) Záväzky, pôžičky, úvery, dlhopisy

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. 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. Ku dňu účtovnej závierky sa záväzky prepočítavajú kurzom NBS (ECB) ku dňu zostavenia účtovnej závierky.

4g) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Družstvo k 31.12.2025 vyказuje ako výnosy budúcich období tieto položky:

- a) výnos, ktorý vznikol zaúčtovaním inventúrneho prebytku nebytového priestoru zisteného v roku 2009 a ktorý sa rozpúšťa v prospech výnosov v sume účtovných odpisov,
- b) poplatok (výnos) za správu bytov za január nasledujúceho roka prijatý v decembri bežného roka.

4h) Príjmy budúcich období

O príjmoch budúcich období družstvo účtuje v súvislosti s nárokom na poistný bonus za bežné účtovné obdobie, ktorý je pripísaný v prospech bankového účtu družstva v nasledujúcom účtovnom období.

4h) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa v družstve vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a jeho daňovou základňou (dlhodobý hmotný majetok, nedaňové opravné položky k pohľadávkam a k zásobám),

4i) Informácia o poskytnutých dotáciách

Družstvu v roku 2025, neboli poskytnuté žiadne dotácie.

5) informácia o oprave významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období

Družstvo v účtovnej závierke k 31.12.2025, ani k 31.12.2024, neúčtovalo o opravách významných chýb minulých účtovných období.

Či.IIIa. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇUJÚ POLOŽKY SÚVAHY - Aktíva**1a) Informácie o stave a pohyboch dlhodobom nehmotnom majetku**

Tabuľka č. 1

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						
	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	35.954						35.954
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtovného obdobia	35.954						35.954
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	35.954						35.954
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtovného obdobia	35.954						35.954
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia							
Stav na konci účtovného obdobia							

Pre účtovanie o opravných položkách k dlhodobému nehmotnému majetku nie sú v účtovnej jednotky dôvody a preto sa v tabuľkovej časti neuvádzajú.

Tabuľka č.2

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	38.113						38.113
Prírastky							
Úbytky	2.159						2.159
Stav na konci účtovného obdobia	35.954						35.954
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	38.113						38.113
Prírastky							
Úbytky	2.159						2.159
Stav na konci účtovného obdobia	35.954						35.954
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia							
Stav na konci účtovného obdobia							

1b) Informácia o poistení dlhodobého nehmotného majetku

Dlhodobý nehmotný majetok podniku nie je poistený.

1c) Informácie o zriadení záložného práva k dlhodobému nehmotnému majetku a o obmedzení nakladať s ním

Na dlhodobý nehmotný majetok nie je zriadené žiadne záložné právo a iné obmedzenia s jeho nakladaním.

1d) Informácie o stave a pohyboch dlhodobého hmotného majetku

Tabuľka č.1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci (SHV) a súbory SHV	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtovného obdobia	65.346	4.590.987	413.304	8.800		5.078.437
Prírastky				57.575		57.575
Úbytky		416.193	10.250			426.443
Presuny			57.575	-57.575		0
Stav na konci účtovného obdobia	65.346	4.174.793	460.628	8.800		4.709.567
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia		803.914	310.454			1.114.368
Prírastky		26.203	38.179			64.382
Úbytky			10.250			
Stav na konci účtovného obdobia		830.117	338.383			1.168.500
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtovného obdobia	65.346	3.787.073	102.850	8.800		3.964.069
Stav na konci účtovného obdobia	65.346	3.344.676	122.245	8.800		3.541.067

Pre účtovanie o opravných položkách k dlhodobému hmotnému majetku nie sú v účtovnej jednotke dôvody a preto sa v tabuľkovej časti tieto údaje neuvádzajú.

Tabuľka č.2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci (SHV) a súbory SHV	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtovného obdobia	65.346	5.106.555	362.053			5.533.954
Prírastky			129.578	73.589		203.167
Úbytky		515.568	13.538			529.106
Presuny			64.789	-64.789		
Stav na konci účtovného obdobia	65.346	4.590.987	413.304	8.800		5.078.437
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia		777.711	303.598			1.081.309
Prírastky		26.203	20.394			46.597
Úbytky			13.538			13.538
Stav na konci účtovného obdobia		803.914	310.454			1.114.368
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtovného obdobia	65.346	4.328.844	58.455			4.452.645
Stav na konci účtovného obdobia	65.346	3.787.073	102.850	8.800		3.964.069

1e) Informácia o poistení dlhodobého hmotného majetku

Dlhodobý hmotný majetok družstva – nehnuteľnosti, sú poistené poistnou zmluvou č.9127004437 proti rizikám uvedeným v zmluve na sumu 6.243.000 €.

Motorové vozidlá sú poistené zmluvami:

PZP Zmluva 966100847 a KASKO- Havarijné poistenie zmluva č.9661000848 proti príčinám uvedených v zmluvách a jej dodatkov.

1f) Informácie o zriadení záložného práva k dlhodobému hmotnému majetku a o obmedzeniach nakladať s ním

Na byty a nebytové priestory vo vlastníctve družstva je zriadené záložné právo:

- v prospech Slovenskej záručnej rozvojovej banky, podľa zákona č. 297/1992 Zb.,
- v prospech ostatných vlastníkov bytov a NP v bytových domoch, v zmysle § 15 ods.1 zákona č.182/1993 Z.z.

5a) Informácia o opravných položkách k zásobám

Družstvo v roku 2025 neaktualizovalo opravnú položku (OP) k zásobám materiálu, lebo na to neboli vecné dôvody.

Položka zásob	Bežné účtovné obdobie (r.2025)				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Materiál	19 997				19 997
Tovar					
OP k zásobám spolu	19 997				19 997

5b) Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať

K zásobám družstva nie je zriadené žiadne záložné právo, ani iné obmedzenia s nimi nakladať.

7a) Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok (k 31.12.2025)

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	12.535		12.535
Pohľadávky voči bytovým domom	729.256		729.256
Pohľadávky voči spoločníkom a členom			
Daňové pohľadávky a dotácie	28.619		28.619
Iné pohľadávky	17.258		17.258
Krátkodobé pohľadávky spolu (riadok 53 Súvahy)	787.668		787.668

7b) Informácie o opravnej položke k pohľadávkam

Družstvo v roku 2025, ani v roku 2024, neúčtovalo o opravnej položke k pohľadávkam, lebo na to neboli vecné dôvody.

7c) Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Družstvo nemá žiadne svoje pohľadávky zabezpečené záložným právom na majetok dlžníka.

7d) Informácie o pohľadávkach družstva, na ktoré je zriadené záložné právo, a o pohľadávkach, pri ktorých má družstvo obmedzené právo s nimi nakladať

Na žiadne pohľadávky Družstva nie je zriadené záložné právo ani iné obmedzenie s nimi nakladať.

8) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období krátkodobé spolu (r.76 Súvahy)	13.008	18.035
v tom: predplatné odbornej tlače	1.333	1.034
v tom: poisťné platené vopred	11.675	10.383
Príjmy budúcich období krátkodobé spolu (r.78 Súvahy)	35 534	0
v tom: nárok na poisťný bonus za bežné účtovné obdobie	35 534	0

Či.IIIB. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇUJÚ POLOŽKY SÚVAHY – Pasíva**2aa) Informácie o vlastnom imaní**

Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Základné imanie (ZI) celkom	531 103	531 103
v tom: ZI zapisované do Obchodného registra	33 194	33 194
v tom: ZI ostatné	497 909	497 909
Počet členských vkladov	4 888	4 889
Hodnota členských vkladov	87 026 €	86 006 €
Zisk na 100 € členského podielu	48,46 €	43,76 €
Zisk alebo strata neúčtovaná ako náklad alebo výnos, ale priamo na účty vlastného imania spolu	0	0

2ab) Informácie o rozdelení zisku vykázaného v predchádzajúcom účtovnom období

Názov položky	Zisk za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk za rok 2024	42 170
Rozdelenie zisku za rok 2023 v roku 2024	
Prídel do fondu odmien	31 670
Prídel do sociálneho fondu	10 500
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Spolu rozdelenie zisku za rok 2024	42 170

2b) Informácie o rezervách

Tabuľka č.1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba a presuny	Použitie	Zrušenie a presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	F
Dlhodobé rezervy spolu (riadok 118 Súvahy)	118.489	37.118		28.143	127.464
- na jubilejné odmeny v roku 2026	8.302			8.302	0
- na odchodné v rokoch 2026 - 2029	92 828	32.652		14.640	110.840
- na odvody z odchodného a z jubilejných odmien	17.359	4.466		5.201	16.624
Krátkodobé rezervy spolu (riadok 136 Súvahy)	243.136			8.999	179.455
- na nevyčerpané dovolenky	32.912	29.871	32.912		29.871
- na odvody z dovolení	11.914	10.813	11.914		10.813
- na jubilejné odmeny v roku 2026		8.302			8.302
- na jubilejné odmeny v roku 2025	10.379		10.379		0
- na odchodné v roku 2025	62.713		62.713		0
- na odvody z odchodného 2025	11.727		11.727		0
- na zamestnanecké bonusy	79.725	79.628	70.726	8.999	79.628
- na odchodné v roku 2026		14.640			14.640
- na odvody z odchodného 2026		5.201			5.201
- na podklady a spracovanie Vyúčtovania	33.766	31.000	33.766		31.000

Tabuľka č.2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2024)				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy spolu (riadok 118 Súvahy)	134.302	58.627	74.440		118.489
- na jubilejné odmeny 2026		8.302			8.302
- na odchodné zamestnancov v rokoch 2026 - 2028	134.302	21.239	62.713		92.828
- na odvody z odchodného a jubilejných odmien		29 086	11.727		17.359
Krátkodobé rezervy spolu (riadok 136 Súvahy)	146.734	243.136	146.734		243.136
- na nevyčerpané dovolenky	37.782	32.912	37.782		32.912
- na odvody z dovoleniak	13.677	11.914	13.677		11.914
- na jubilejné odmeny 2025		10.379			10.379
- na zamestnanecké bonusy	49.725	79.725	49.725		79.725
- na odchodné v roku 2025		62.713			62.713
-na odvody z odchodného 2025		11 727			11.727
- na podklady a spracovanie Vyúčtovania	45.550	33.766	45.550		33.766

2c) Informácie o štruktúre záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé záväzky po lehote splatnosti	394	20.714
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka v lehote splatnosti	723 393	740 521
Krátkodobé záväzky spolu (riadok 122 Súvahy)	723.787	761.235
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dva až päť rokov	81.699	67.025
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti viac ako päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu (riadok 102 Súvahy)	81.699	67.025

2e) Informácie o záväzkoch zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Okrem zabezpečenia záväzkov z bankových úverov, ktoré je opísané v článku III.2., v ods. 2i) týchto Poznámok, nie sú majetkom družstva zabezpečené žiadne iné jeho záväzky.

2f) Informácie o odloženej dani

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, spolu:	162.804	170 857
z toho: zdaniteľné – rozdiel účtovnej a daňovej ZC DHM	162 804	170 857
Sadzba dane z príjmov (v %)	21,0	21,0
Odložený daňový záväzok (na účte 481) k 31.12.	34 189	35 880
Zmena odloženého daňového záväzku v roku spolu	-1 691	-1 688
- zaúčtovaná ako náklad, alebo výnos (-)	-1 691	-1 688
- zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

2g) Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	22.590	8.571
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	25.671	22.266
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	10.500	7.809
Tvorba sociálneho fondu spolu	36.171	30.075
Čerpanie sociálneho fondu spolu	28.673	23.478
Konečný zostatok sociálneho fondu (riadok 114 Súvahy)	30.088	22.590

2i) Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a návratných finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny za bežné účtovné obdobie	Suma istiny za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery					
SZRB - Úver na DBV	€	1,0	n	103 153	142 718
ČSOB Leasing, a.s. Autoúver na MV1	€	6,47	14.12.2028	17 310	22 380
ČSOB Leasing, a.s. Autoúver na MV2	€	6,75	18.12.2028	13 383	17 280
Úvery spolu	n	n	n	133 846	182 378

Dlhodobé bankové úvery boli poskytnuté na družstevnú bytovú výstavbu (samostatne na každý bytový dom) v rokoch 1960 až 1993 bývalou Všeobecnou úverovou bankou. V roku 1992 boli tieto úvery delimitované v prospech Investičnej a rozvojovej banky, a.s. a v roku 2012 boli delimitované v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s. (SZRB).

Splátky úverov od SZRB sú dohodnuté v 67 úverových zmluvách. Pri prevode bytu z bytového fondu družstva do vlastníctva člena družstva dochádza k mimoriadnej splátke istiny úverov od SZRB, ktorá sa určí osobitným výpočtom. Konečná splatnosť úverov od SZRB nastane odpredajom posledného bytu z bytového fondu družstva v prospech vlastníkov.

Celkové splátky úveru od SZRB predstavovali v roku 2025 sumu 35.159,26 €, z toho:

a) riadne (zmluvne dohodnuté) splátky v roku 2025 boli v sume 17 873,91 €,

b) mimoriadne splátky predstavovali v roku 2025 sumu 17 285,35 €.

Úver od SZRB je zabezpečený, v zmysle zákonného opatrenia č. 297/1992 Zb., bytmi a NP vo vlastníctve družstva, ktorých historická obstarávacia cena k 31.12.2024 predstavuje sumu 3 522 084 €.

Zostatková splatnosť dlhodobých bankových úverov (na ú.461)	k 31.12.2025	k 31.12.2024
splátky dlhodobých úverov splatné v nasledujúcom účtovnom období (krátkodobé úvery - na riadku 139 Súvahy)	35 192	34 402
splátky dlhodobých úverov po nasledujúcom účtovnom období (dlhodobé úvery – na riadku 121 Súvahy)	98 654	147 976
Dlhodobé bankové úvery spolu	133 846	182.378

2j) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy budúcich období krátkodobé spolu (riadok 145 Súvahy)	215.324	178.800
v tom: výnos z inventúrneho prebytku DHM	6.072	6.072
v tom: poplatok za správu platený vopred	207.398	170.073
v tom: dar ČSOB na nákup IT	1.854	1.855
Výnosy budúcich období dlhodobé spolu (riadok 144 Súvahy)	18,755	26.679
v tom: výnos z inventúrneho prebytku DHM	17.701	23.772
v tom: dar ČSOB na nákup IT	1.054	2.907

3) Informácie o majetku prenajatom formou finančného prenájmu

Družstvo formou finančného prenájmu neobstaralo v roku 2025, ani v roku 2024, žiadny dlhodobý hmotný majetok.

5a) Informácie o odloženej dani z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej dane účtovanej ako náklad alebo výnos (-) vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	0
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania	0	0

5b) Informácie o splatnej dani z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	46.114	X	X	90.416	X	X
teoretická daň	X	9.684	21	X	18.987	21
Daňovo neuznané náklady	205.005	X	X	247.368	X	X
Výnosy nepodliehajúce dani	206.584	X	X	125.922	X	X
Ostatné položky zvyšujúce základ dane	13.093	X	X	1.223	X	X
Spolu základ dane	57.629	X	X	213.085	X	X
Splatná daň z príjmov	X	15.333	21	X	44.748	21
Odložená daň z príjmov	X	-1.691	21	X	-1.688	21
Celková daň z príjmov	X	13.642	n	X	48.246	n
<i>Rozdiel medzi teoretickou daňou a celkovou daňou z príjmu</i>		-3.958			-29.259	

ČI. IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1a) Informácie o štruktúre tržieb podľa druhu výrobkov a služieb**

Oblasť odbytu	Tržby za správu bytov		Tržby za opravy spravovaných bytov a nebyt. priestorov a za ostatné služby	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
tuzemsko	1.980.343	1.802.495	2.195.438	2.139.347
EÚ				
Spolu tržby	1.980.343	1.802.495	2.195.438	2.139.347

1c) Informácie o sume významných položiek výnosoch pri aktivácii nákladov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy pri aktivácii nákladov spolu (riadok 07 VZaS)	33.674	50.329
v tom: aktivácia nákladov strediska údržby na materiáli pre opravy bytového fondu	33.674	50.329

1d) Informácie o sume významných položiek ostatných výnosov z hospodárskej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti spolu (r.09 Výkazu ZaS)	128.249	100.772
v tom: výnosové zmluvné úroky z omeškania	33.631	15.821
Prijatý bonus z poistného	60 534	64 744
v tom: náhrada trov a súdnych poplatkov za predchádz. roky	12.204	9.548
v tom: výnos k odpisom DHM z prebytku NP zisteného pri inventúre	6.072	6.072

1g) Informácie o významných položkách nákladov za poskytnuté služby

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby spolu (riadok 14 Výkazu ZaS)	320.277	248.680
<i>v tom: náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti spolu</i>	2.394	2.144
z toho: náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	2.394	2.144
z toho: iné uisťovacie audítorské služby		
Ostatné položky nákladov za poskytnuté služby spolu	317.883	246.536
<i>v tom: náklady na opravy a udržiavanie</i>	29.522	20.371
<i>v tom: cestovné a reprezentačné</i>	11.029	10.089
<i>v tom: právne služby</i>	24.016	19.059
<i>v tom: programátorské služby</i>	29.545	15.638
<i>v tom: poštovné, inkasné a SIPO služby</i>	63.466	56.722
<i>v tom: telefón a internetové služby</i>	27.143	20.341
<i>v tom: odpočty MRT, vody a ostatných médií</i>	85.272	52.878

1h) Informácie o významných položkách ostatných nákladov na hospodársku činnosť

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné náklady na hospodársku činnosť spolu (riadok 26 Výkazu ziskov a strát)	38.962	32.576
<i>v tom: dary</i>	2.190	
<i>v tom: poisťné stavieb</i>	12.520	9 661
<i>v tom: členské príspevky SZBD</i>	15.320	11.816
<i>v tom: trovy právneho zastupovania</i>	8.819	7.317

1i) Informácie o významných položkách ostatných finančných nákladov a kurzových strát

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné finančné náklady spolu (riadok 54 Výkazu ZaS)	18.262	8.689
<i>v tom: bankové poplatky</i>	7.438	3.192
<i>v tom: poisťné z poistenia zodpovednosti za škodu</i>	10.824	5.497
Kurzové straty spolu (riadok 52 Výkazu ziskov a strát)		

2) Informácie o výnosoch a o nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Družstvo neúčtovalo v roku 2025, ani v roku 2024 o nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, lebo na to neboli vecné dôvody.

4) Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	4.175.781	3.941.842
Čistý obrat celkom (riadok 01 Výkazu ziskov a strát)	4.175.781	3.941.842

ČI.V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) Informácie o podmienenom majetku (možný majetok, ktorý vznikne ako dôsledok minulých udalostí, ak v budúcnosti nastanú neisté udalosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky).
Družstvo nemá poznanie o žiadnych minulých udalostiach, ktoré by viedli k podmienenému nadobudnutiu majetku. Servisné zmluvy na servisy výťahov má družstvo uzavreté na konkrétny rozsah ním poskytovaných služieb pre bytové domy.

1b) Informácie o podmienených záväzkoch (možná povinnosť ako dôsledok minulých udalostí, alebo existujúca povinnosť ako dôsledok minulých udalostí).
Družstvo nemá žiadne podmienené záväzky.

2) Významné položky ostatných finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch
Družstvo nemá žiadne k 31.12.2025, a nemalo ani k 31.12.2024, žiadne významné položky ostatných finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch.

3) informácie o skutočnostiach sledovaných na podsúvahových účtoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Odpísané pohľadávky		174

ČI. VI. INFORMÁCIE O UDALOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (po 31.12.2025), do dňa zostavenia účtovnej uzávierky účtovnej jednotky, **nenastali žiadne udalosti**, ktoré by mali vplyv na zobrazenie skutočností v oblasti aktív, pasív, zníženia (zvýšenia) vlastného imania účtovnej jednotky a nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by vyžadovali úpravu v účtovnej závierke zostavenej ku dňu 31.12.2025.

ČI.VII. INFORMÁCIE O TRANSAKCIÁCH MEDZI ÚČTOVNOU JEDNOTKOU A SPRIAZNENÝMI OSOBAMI A O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ORGÁNOV**1) Informácie o transakciách so spriaznenými osobami**

Pred zostavením účtovnej závierky bolo skúmané, či členovia štatutárneho a kontrolného orgánu družstva nie sú akcionármi, prípadne spoločníkmi v iných spoločnostiach, s ktorými družstvo vstupuje do obchodných vzťahov, resp. či nespolupracujú s týmito spoločnosťami ako spriaznené osoby, popr. či nepodnikajú ako fyzické osoby v obdobnom predmete činnosti ako podniká družstvo. Na žiadnom stupni manažmentu družstva nebol zistený takýto status členov štatutárneho a kontrolného orgánu družstva.

Rovnako sa skúmalo, či družstvo nerealizovalo v roku 2025 obchodné transakcie s osobami, ktoré sú o vzťahu k členom štatutárneho a kontrolného orgánu družstva v postavení spriaznených osôb. Výsledok tohto skúmania bol negatívny.

2) Informácie o príjmoch a výhodách členov orgánov družstva z dôvodu výkonu ich funkcie

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu a výhody súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu a výhody bývalých členov orgánov		
	štatutárnych	dozorných	iných	štatutárnych	dozorných	iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Peňažné príjmy	47 549	24 780	1 800	0	0	0
	54 791	39 399	25 060	0	0	0

Okrem peňažných príjmov za výkon funkcie uvedených v tabuľkovej časti - v ods.2, nie sú členom štatutárnych, dozorných a iných orgánov družstva poskytované žiadne iné príjmy ani výhody. „Iné orgány“ družstva predstavujú odborné komisie zriadené podľa Stanov družstva.

ČI.IX. INFORMÁCIE O ZMENÁCH VO VLASTNOM IMANÍ

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	531.103				531.103
Ostatné kapitálové fondy	3.532.946	45.968	422.509		3.156.405
Nedeliteľný fond	331.939				331.939
Fond odmien zo zisku	26.270	0	45.137	+31.670	12.803
Rezervný fond zo zisku	103.347				103.347
Zisk bežného účtovného obdobia	42.170	32.472	10.500	-31.670	32.472
Vlastné imanie spolu (Súvaha r.80)	4.567.775	78.440	478.146	0	4.168.069

Prírastky v ostatných kapitálových fondov predstavujú v roku 2025, anuitné splátky istiny v sume 45 440 € a členské vklady nových členov družstva v sume 528 €.

Úbytky v ostatných kapitálových fondov, v sume 422 509 €, predstavujú v roku 2025 transakcie súvisiace s odpredajom bytov vo vlastníctve družstva do vlastníctva členov družstva.

Prírastky v ostatných kapitálových fondov v roku 2024 predstavovali anuitné splátky istiny v sume 51 754 € a členské vklady nových členov družstva v sume 1 136 €.

Úbytky v ostatných kapitálových fondov v sume 522 355 € predstavovali transakcie v súvislosti s odpredajom bytov vo vlastníctve družstva do vlastníctva členov družstva.

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	531.103				531.103
Ostatné kapitálové fondy	4.002.411	52.890	522.355		3.532.946
Nedeliteľný fond	331.939				331.939
Fond odmien zo zisku	16.057		18.787	29.000	26.270
Rezervný fond zo zisku	103.347				103.347
Zisk bežného účtovného obdobia	36.809	42 170	7 809	-29.000	42 170
Vlastné imanie spolu (Súvaha r.80)	5.021.666	95 060	548 951	0	4.567.775

ČI. X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

(nepriama metóda)

<i>Pol.</i>	<i>obsah položky</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
PEŇAŽNÉ TOKY Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	46 140	90 416
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (súčet A1.1. až A1.13.) (+/-)	-2 761	15 925
A.1.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	64 356	46 596
A.1.3.	Zmena stavu krátkodobých rezerv (+/-)	-91 824	30 264
A.1.4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	37 118	50 325
A.1.6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia prevádzkových nákladov a výnosov (+/-)	38 098	492
A.1.8.	Úroky účtované do nákladov (+)	2 339	
A.1.9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-78 519	-141 440
A.1.13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, napr.: prevádzkové škody na majetku (+), odpis záväzkov resp. pohľadávok ako prevádzkový výnos (-), resp. ako prevádzkový náklad (+), tvorba sociálneho fondu z nákladov (+), odpis zmarených investícií do nákladov (+), ...	25 671	29 688
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu (+/-) (súčet A.2.1. až A.2.6.)	119 349	-79 607
A.2.1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	93 898	-225 401
A.2.2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-16 006	174 531
A.2.3.	Zmena stavu zásob (-/+) ^{s výnimkou úbytkov stavu zásob z dôvodu škôd}	41 457	-28 737
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A.1. až A.5.)		162 728	26 734
A.7.	Výdavky (príjmy) z dane z príjmov účtovnej jednotky, okrem tých, ktoré sa začleňujú do investičnej činnosti alebo finančnej činnosti (-/+)	-38 195	-30 123
A.9.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)		
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (súčet Z/S + A.1. až A.9.)	124 533	-3 389
PEŇAŽNÉ TOKY Z INVESTIČNEJ ČINNOSTI			
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-57 574	-33 929
B.6.	Výdavky z dane z príjmov účtovnej jednotky, ktoré sa začleňujú do investičnej činnosti	-3 231	-5 186
B.12.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzk.činnosti (+)	17 003	27 306
B.20.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B.1. až B.20.)	-43 802	-11 809

Pol.	obsah položky	2025	2024
PEŇAŽNÉ TOKY Z FINANČNEJ ČINNOSTI			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C.1.1. až C.1.8.)	-5 485	27 316
C.1.1.	Príjmy zo splatených nových členských vkladov (+)	528	1 136
C.1.2.	Príjmy z vkladov do Fondu DBV na splátky úveru na DBV od SZRB (+)	39 566	45 083
C.1.6.	Výdavky spojené s použitím Fondu odmien vytvoreného zo zisku po zdanení (-)	-45 137	-18 787
C.1.8.	Výdavky z vyplatenia (vrátenia) základných členských vkladov (-)	-442	-116
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti (súčet C.2.1. až C.2.10.)	-68 338	-68 561
C.2.4.	Výdavky na splátky úveru na DBV od SZRB (-)	-39 566	-45 083
C.2.6.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré spoločnosti poskytla banka okrem úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)	-8 966	
C.2.8.	Príjmy z ostatných dlhodobých a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+): tvorba FOaÚ nájomných bytov vo vlastníctve družstva	8 867	
C.2.10.	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti okrem tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-): čerpanie sociálneho fondu	-28 673	-23 478
C.3.	Výdavky na zaplatené úroky vzťahujúcich sa k finančnej činnosti (-)	-2 339	
C.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností (-)	-23 968	-10 995
C.8.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+): finančné výnosy z overnightov	61 516	114 135
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C.1. až C.9.)	-38 614	61 895
D.	Čisté zvýšenie (+) alebo čisté zníženie (-) peňažných prostriedkov (súčet A. + B. + C.)	42 117	46 697
E.	Stav peňažných prostriedkov a peň. ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	1 088 304	1 041 607
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu zostavenia účtovnej závierky (+/-)	1 130 421	1 088 304
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)		
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia, upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	1 130 421	1 088 304