

Článok I. Všeobecné informácie

1. Obchodné meno: Stavebné bytové družstvo Zvolen
Sídlo: Nográdyho 1455/24, 960 01 Zvolen
IČO: 00 222 054
Dátum založenia 19.10.1963

Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

Predmetom činnosti Stavebného bytového družstva Zvolen (ďalej len SBD Zvolen) je správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností, prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných, než základných služieb spojených s prenájomom, ako aj iné činnosti súvisiace s obstarávaním služieb spojených s bývaním v družstevných bytoch a so sprostredkovaním poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

2. Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená 29.09.2025 Zhromaždením delegátov SBD Zvolen ako najvyšším orgánom družstva.
3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná jednotka zostavuje účtovnú závierku ako riadnu účtovnú závierku ku koncu účtovného obdobia k 31.12.2025.
4. Údaje o skupine účtovných jednotiek a to:
- a) obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidujú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka,
 - b) obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek uvedených v písmene a),
 - c) adresa, kde sa môže vyžiadať kópia konsolidovaných účtovných závierok uvedených v písm. a) a b),
 - d) údaj, či účtovná jednotka je materskou účtovnou jednotkou a údaj, či je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona.

Účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku, nie je materskou ani dcérskou účtovnou jednotkou.

5. Priemerný počet zamestnancov účtovnej jednotky počas účtovného obdobia:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	27,42	26,5
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	27	27

Článok II. Informácie o orgánoch spoločnosti

Orgány SBD Zvolen sú Zhromaždenie delegátov, predstavenstvo SBD Zvolen, kontrolná komisia a predseda. Najvyšším orgánom v zmysle platných Stanov SBD Zvolen je Zhromaždenie delegátov. Ďalším orgánom SBD Zvolen je Predstavenstvo, ktoré je súčasne štatutárnym orgánom družstva. Má 9 členov. Za Predstavenstvo koná navonok predseda a podpredsa družstva, alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za SBD Zvolen predseda (prípadne podpredsa) a ďalší člen predstavenstva. Kontrolná komisia, ako ďalší orgán družstva má 5 členov a kompetencie určené v Stanovách SBD Zvolen. Žiadnemu členovi štatutárneho a kontrolného orgánu spoločnosti neboli spoločnosťou poskytnuté pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenia.

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu 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	14 475	5621	245 471	-	-	-
	13 590	5 184	231 553	-	-	-
Nepeňažné príjmy						
Peňažné preddavky						
Nepeňažné preddavky						
Poskytnuté úvery						
Poskytnuté záruky						
Iné						

Článok III. o prijatých postupoch

- Spoločnosť zostavila účtovnú závierku za predpokladu nepretržitého pokračovania svojej činnosti. V súvislosti s rastúcimi cenami vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb vedenie spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na spoločnosť a dospelo k záveru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na spoločnosť. Vedenie spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti(t. j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky).
- V roku 2025 spoločnosť nezmenila účtovné zásady a metódy v porovnaní s minulým obdobím.
- Spoločnosť neuskutočnila rizikové transakcie, ktoré by mali významný dopad na finančnú situáciu.
- Spôsob oceňovania majetku a záväzkov

a) ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu oceňovala účtovná jednotka majetok a záväzky:

obstarávacou cenou:

- dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou
- dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou
- zásoby obstarané kúpou

menovitou hodnotou:

- peňažné prostriedky a ceny
- záväzky pri ich vzniku
- pohľadávky pri ich vzniku

Obstarávacia cena obsahuje náklady súvisiace s obstaraním:

- dopravné
- iné (poštovné, balné ...)

b) opravné položky k pohľadávkam vytvára účtovná jednotka v zmysle príslušných ustanovení zákona o účtovníctve, interných postupov, prípadne podľa uváženia vzhľadom na rizikovosť pohľadávky. Spoločnosť tvorí opravné položky na sporné pohľadávky v riešení právneho oddelenia až do výšky 100% v prípade, že vymoženie pohľadávky je ohrozené, a to bez ohľadu na lehotu splatnosti,

c) záväzky eviduje spoločnosť v účtovnej hodnote a v roku 2025 tvorila účtovná jednotka krátkodobé rezervy v nasledovnej štruktúre a rozsahu:

Názov položky	Stav na začiatku účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účt. obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	14 723	20 172	13 615	0	21 280
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	9 194	11 578	8 381	0	12 391
Rezerva na poisťné k nevyčer. dov.	3 329	4 191	3 034	0	4 486
Rezerva na služby, audit,	1 350	1 400	1 350	0	1 400
Rezerva na prémie a odmeny	850	1 606	850	0	1 606
Rezerva na služby	0	1 397	0	0	1 397
Rezerva na odmeny zástupcov	0	0	0	0	0
Rezerva súdne spory	0	0	0	0	0
Rezerva na odchodné	0	0	0	0	0

d) určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní reálnou hodnotou – pre túto časť nemá spoločnosť obsahovú náplň

e) určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi – pre túto časť nemá spoločnosť obsahovú náplň,

f) stanovenie metódy vlastného imania – pre túto časť nemá spoločnosť obsahovú náplň,

g) tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok.

Účtovná jednotka pokračovala pre bežné účtovné obdobie v odpisovom pláne pre dlhodobý majetok, ktorý obsahuje dobu odpisovania, sadzby odpisov, odpisové metódy. Zvolila si spôsob odpisovania rovnomerne, a to u všetkého druhu majetku.

Druh odpisovaného majetku	Odpisová skupina	Počet rokov odpisovania	Ročný odpis v %
Pozemky		Neodpisuje	
Stavby určené na bývanie		Neodpisuje	
Stavby – administratívne	6	40	2,5
Softwér	1	4	25
Oceniteľné práva		neúčtuje	
Samostatné hnuiteľné veci			
Automobily	1	4	25
Kancelárska technika	1	4	25
Meracie prístroje, stroje	1	4	25
Kazetový strop	2	8	12,50
Kancelársky nábytok	2	8	12,50
Klimatizácia	4	12	8,33
Rozvody, dymovody	4	12	8,33
Kotly, zásobníky	4	12	8,33

Účtovná jednotka účtuje do nákladov:

na ľarchu účtu služby – nehmotný majetok, ktorého ocenenie je nižšie ako 2 400,- €
na ľarchu účtu materiál – do spotreby hmotný majetok, ktorého ocenenie je nižšie ako 1 700,- €,

h) dotácie poskytnuté na obstaranie majetku a ich ocenenia: neboli poskytnuté.

5. SBD Zvolen v roku 2025 neúčtovalo o významných chybách minulého obdobia, ktoré by mohli mať výrazný vplyv na nerozdelený zisk minulých rokov alebo neuhradenú stratu minulých rokov.
6. Účtovná jednotka ako správca bytov, účtuje vo svojom účtovníctve o bankových účtoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch zriadených správcom za jednotlivé bytové domy. Na účtoch zúčtovacích vzťahov a dlhodobých záväzkov účtuje oblasť plnenia skutočností vyplývajúcich zo správy bytov. Taktiež účtuje o dlhodobých a krátkodobých záväzkoch jednotlivých bytových domov samostatne, a to najmä o komerčných úveroch a úveroch poskytnutých zo štátneho fondu rozvoja bývania. Eviduje majetok a záväzky za každý bytový dom samostatne prostredníctvom analytickej evidencie.

Článok IV. Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

1. K dlhodobému nehmotnému majetku, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill sa uvádza dôvod jeho vzniku - účtovná jednotka o goodwile neúčtuje.
2. Informácie o významných položkách derivátov – pre túto oblasť nemá spoločnosť obsahovú náplň.
3. Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Účtovná jednotka eviduje v účtovníctve samostatne dlhodobý hmotný majetok pozostávajúci z nehnuteľností vo vlastníctve SBD Zvolen slúžiace na podnikateľské účely vo výške 3 186 397 € bez oprávok a osobitne dlhodobý hmotný majetok, ktorý zahŕňa byty určené na bývanie vo vlastníctve SBD Zvolen, zatiaľ neprevedené do osobného vlastníctva nájomcov bytov vo výške 925 787 € ku koncu účtovného obdobia 2025.

4. Informácie o finančnom majetku

Účtovná jednotka eviduje v účtovníctve finančný majetok oddelene od finančného majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Samostatne sú vedené bankové účty za každý bytový dom v správe SBD Zvolen, tak ako to ukladá zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, na ktorých sú zostatky spolu vo výške 16 803 823 €. Zostatok finančných prostriedkov vedených na finančných účtoch SBD Zvolen k 31.12.2025 bol vo výške 295 244 €.

5. Informácie o pohľadávkach

Účtovná jednotka eviduje dlhodobé a krátkodobé pohľadávky v celkovej výške 20 669 918 €, ktoré sa znižujú o korekcie - opravné položky v sume 8 790 €.

Z celkového objemu pohľadávok pripadajú na SBD Zvolen pohľadávky vo výške 22 382 € a ide o pohľadávky voči zamestnancom za poskytnuté preddavky, daňovú pohľadávku, pohľadávky voči nájomcom nebytových priestorov a iné.

Ostatné pohľadávky či už krátkodobé alebo dlhodobé, podľa ich štruktúry, sa viažu na vlastníkov bytov.

6. Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé záväzky spolu	15 031 182	15 388 909
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 740 904	3 821 100
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	16 556 727	15 815 669
Dlhodobé záväzky spolu	20 297 631	19 636 769

Ostatné dlhodobé záväzky vo výške 20 287 892 € sa týkajú bytových domov. Na ostatných dlhodobých záväzkoch je evidovaný fond prevádzky, údržby a opráv bytových domov vo výške 12 226 406 €, ako aj záväzky vyplývajúce z úverov poskytnutých Štátnym fondom rozvoja bývania so splatnosťou nad jeden rok vo výške 8 061 247 €. Dlhodobé záväzky v objeme 239 € sú záväzkami SBD Zvolen sa týkajú bytov, ktoré zatiaľ neboli prevedené do osobného vlastníctva nájomcov bytov.

Do dlhodobých záväzkov sú zahrnuté aj záväzky zo sociálneho fondu vo výške 9 739 €, ktoré sú záväzkami SBD Zvolen. Do dlhodobých záväzkov patria aj dlhodobé bankové úvery vo výške 2 464 759 € so splatnosťou nad jeden rok.

Okrem dlhodobých úverov účtovná jednotka eviduje aj bežné bankové úvery s lehotou splatnosti do jedného roka vo výške 314 897 € a investičné bankové úvery vo výške 9 702 €, ktoré sú súčasťou krátkodobých záväzkov.

Účtovná jednotka spravuje 163 komerčných úverov a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania, ktoré čerpali v bankách vlastníci bytov a nebytových priestorov v správe SBD Zvolen na rekonštrukcie alebo rozsiahle opravy bytových domov. Zostatok bankových úverov bytových domov bol k 31.12.2025 v sume 2 107 911 € v členení na dlhodobé vo výške 1 846 413 € a krátkodobé 261 498 €. Zostatok úverov ŠFRB bol ku koncu kalendárneho roka 9 109 828 € v členení na dlhodobé 8 061 247 € a krátkodobé 1 048 581 €.

Okrem toho spravuje 22 investičných úverov v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke. Tieto finančné prostriedky boli použité na družstevnú bytovú výstavbu. Zostatok týchto úverov bol ku koncu účtovného obdobia vo výške 28 902 €, z toho sa 19 200 € považuje za dlhodobé a 9 702 € za krátkodobé úvery.

Na niektoré z vyššie uvedených úverov, ktoré boli poskytnuté Štátnym fondom rozvoja bývania, existuje zabezpečenie úveru prostredníctvom záložného práva na fond prevádzky, údržby a opráv, prípadne formou bankovej záruky prostredníctvom komerčnej banky.

Ďalšie úvery sú zabezpečené zriadením vinkulačných účtov k poskytnutým úverom vo výške stanovenej úverovou zmluvou.

SBD Zvolen má uzatvorený termínovaný úver v komerčnej bank vo výške 524 400 €, ktorý mal k 31.12.2025 zostatok vo výške 466 578 €.

Úver je zabezpečený prostredníctvom zriadenia záložného práva na nehnuteľnosť.

Súčasťou ostatných záväzkov z obchodného styku je účet 321 Záväzky voči dodávateľom, kde sú účtované záväzky v sume 1 336 791 €, z toho evidované záväzky bytových domov v objeme 1 304 242 € a záväzky voči dodávateľom v objeme 32 549 € sú záväzkami SBD Zvolen.

Okrem toho ostatné záväzky z obchodného styku zahŕňajú účet 324 Prijaté preddavky, kde sú evidované prijaté zálohy od vlastníkov a nájomcov bytov vo výške 12 474 427 €, na účte 325 sú ostatné záväzky vo výške 233 € a súčasťou ostatných záväzkov z obchodného styku sú aj nevyfakturované dodávky vo výške 7 531 €.

Do týchto krátkodobých záväzkov je zahrnutá aj krátkodobá časť úverov poskytnutých Štátnym fondom rozvoja bývania pre bytové domy vo výške 1 048 581 €.

Ostatné krátkodobé záväzky vo výške 163 619 € sú záväzkami SBD Zvolen vyplývajúce zo záväzkov voči zamestnancom 52 835 €, zo záväzkov sociálneho poistenia 40 447 €, daňových záväzkov 47 596 € a iných záväzkov 22 741 €.

Záväzky vyplývajúce z krátkodobých rezerv a časového rozlíšenia sú záväzkami SBD Zvolen. Časť pohľadávok a záväzkov bytových domov sa v zmysle zákona 182/1993Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vzájomne započítavajú ku dňu vykonania ročného zúčtovania nákladov spojených s užívaním bytov, ktoré je povinný správca vykonať najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

7. Informácie o vlastných akciách – pre túto oblasť nemá spoločnosť náplň - o vlastných akciách neúčtuje.
8. Informácia o sume a dôvode vzniku jednotlivých položiek nákladov a výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, napr. výnosy z predaja podniku alebo časti podniku, náklady z dôvodu predaja podniku alebo časti podniku, škody z dôvodu živelných pohrôm – nevznikli.
9. Ďalšie informácie k výkazu ziskov a strát

Štruktúra tržieb:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	-	-
Tržby z predaja služieb	1 672 590	1 495 259
Tržby za predaj HIM	0	0
Tržby za prevody bytov do osobného vlastníctva	212 062	125 396
Prijaté zmluvné pokuty a poplatky	20 371	20 371
Ostatné výnosy	21 477	27 278
Prijaté úroky	6 397	10 286
Čistý obrat celkom	1 672 590	1 495 259

Prehľad tržieb za vlastné výkony podľa jednotlivých typov výrobkov a služieb:

Poplatky za výkon správy a služby spojené s užívaním bytov		Tržby z predaja služieb		Tržby sa služby spojené s bývaním		Poplatky za poskytnuté administratívne a iné služby		Tržby celkom	
Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
861 817	772 567	316 965	254 934	460 535	437 617	33 273	30 141	1 672 590	1 495 259

10. Účtovná jednotka pre rok 2025 nemá v zmysle zákona o účtovníctve povinnosť overenia účtovnej závierky audítorom. Účtovná jednotka v roku 2025 neúčtovala o odloženej dani.

11. Informácie o zmenách základného imania:

Text	Stav na začiatku bežného účtovného obdobia	Stav na konci bežného účtovného obdobia
Základné imanie	164 359	164 260
Zmeny základného imania	-99	116
Počet akcií	-	-
Menovitá hodnota akcie	-	-
Základné imanie splatené	-	-
Základné imanie nesplatené	-	-
Vlastné imanie	2 287 634	2 104 399
Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania vyjadrený v %	7,18 %	7,81 %

Súčasťou vlastného imania je aj základné imanie, ktoré tvoria základné členské vklady členov. Počet členov SBD Zvolen sa priebežne mení, preto najvyšší orgán družstva, ktorým je Zhromaždenie delegátov, každoročne aktualizuje výšku základného imania podľa skutočného počtu členov, ktorí ku koncu kalendárneho roka zložili základný členský vklad.

12. Kapitálový fond z príspevkov podľa §123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka účtovná jednotka netvorila v bežnom ani v predchádzajúcom období.

Článok V. Informácie o iných aktívach a iných pasívach

1. K iným aktívam a iným pasívam sa uvádzajú tieto informácie:

- opis a hodnota podmieneného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viacero neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky, takýmto majetkom sú napríklad práva zo servisných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv – nemá,
- opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia jednotlivých druhov ručenia - nemá.

2. Ku skutočnostiam sledovaným na podsúvahových účtoch sa uvádzajú informácie o významných položkách prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcíí odpísaných pohľadávkach – nemá.
3. Účtovná jednotka má vo vlastníctve nebytové zariadenia, ktoré podľa záujmu ponúka do prenájmu. Sama nemá v prenájme žiadne nehnuteľnosti. O dlhodobom prenájme – leasingu neúčtuje.

Článok VI. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje

Účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát:

- a) poklese alebo zvýšení trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky - skutočnosti nenastali,
- b) dôvodoch pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky - zmena výšky rezerv nenastala,
- c) zmena spoločníkov účtovnej jednotky - zmena nenastala,
- d) prijatie rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti - nenastali,
- e) zmenách významných položiek dlhodobého finančného majetku – nenastali,
- f) začatí alebo ukončení činnosti časti účtovnej jednotky - účtovná jednotka pokračuje vo svojej činnosti,
- g) vydaných dlhopisoch a iných cenných papieroch – spoločnosť nevydala dlhopisy ani cenné papiere,
- h) zlúčení, splynutí, rozdelení a zmene právnej formy účtovnej jednotky – nenastali,
- i) mimoriadnych udalostiach, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napríklad o živelnej pohrome – nevznikli,
- j) získaní alebo odobratí licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky – spoločnosti nebola odobratá licencia ani povolenie.

Účtovnej jednotke nie sú známe žiadne iné skutočností vzniknuté po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2025, respektíve by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Článok VII. Ostatné informácie

1. Informácie o udelení výlučného práva alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme - účtovná jednotka nie je držiteľom výlučného alebo osobitného práva poskytovať služby vo verejnom záujme.
2. Informácie o zložení a výške základného imania pripadajúceho na orgány verejnej moci – do základného imania účtovnej jednotky nezložili podiel orgány verejnej moci.
3. Informácie o finančných vzťahoch medzi orgánom verejnej moci a účtovnou jednotkou - účtovná jednotka nemá finančné vzťahy s orgánmi verejnej moci.