

**POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE K 31.12.2025**

zostavené podľa Opatrenia č. MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), v znení opatrení MF SR č. MF/19927/2015-74, a č. MF/14774/2017-74 ďalej len „Opatrenie“ 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: Územné bytové družstvo, Košice – Ťahanovce

Sídlo: Bukureštská 12, 040 13 Košice

Právna forma: družstvo

Dátum vzniku: 27.05.1991

Zapisované ZI: 11 239 EUR

Štatutárny orgán: predstavenstvo

SK NACE: 68.32.0 (správa nehnuteľnosti na základe poplatkov alebo zmlúv)

**Opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky:**

- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- prevádzka bytových objektov a objektov s nebytovými priestormi
- zabezpečovanie a vykonávanie údržby, opráv, rekonštrukcií a modernizácií nájomných domov
- zabezpečovanie a poskytovanie plnení poskytovaných s užívaním bytov
- pridelovanie družstevných bytov do nájmu svojim členom
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb
- prenájom hnutelných vecí
- poradenská a konzultačná činnosť v rozsahu voľných živností
- prieskum trhu a verejnej mienky
- kancelárske a sekretárske služby (vrátane kopírovacích a rozmnožovacích služieb)
- organizovanie kurzov, školení, seminárov, výstav, kultúrnych, spoločenských a športových podujatí
- reklamná a propagačná činnosť
- sprostredkovanie obchodu, výroby a dopravy v rozsahu voľných živností
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov
- školiťelská činnosť v rozsahu voľných živností

**2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky:**

Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 20.01.2026.

**3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka Územného bytového družstva, Košice–Ťahanovce, bola zostavená za účtovné obdobie od 01.01.2025 do 31.12.2025 podľa slovenských právnych predpisov – zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov v sústave podvojného účtovníctva.

**4) Údaje o skupine účtovných jednotiek:**

Účtovná jednotka nemá náplň pre konsolidovanú účtovnú závierku v bode 4) písm. a),b),c),d)1. 2.

**5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	13	13
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	13	13

## Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Štatutárnym orgánom účtovnej jednotky je predstavenstvo pozostávajúce z 5 členov (predseda, jeden podpredseda a traja členovia) – za rok 2025 boli členom predstavenstva vyplatené odmeny za výkon funkcie vo výške 30 742 EUR. Ďalším orgánom bytového družstva je kontrolná komisia pozostávajúca z 3 členov (predseda, podpredseda a jeden člen) – za rok 2025 boli členom kontrolnej komisie vyplatené odmeny za výkon funkcie vo výške 9 784 EUR.

Členom predstavenstva a kontrolnej komisie v sledovanom období neboli poskytnuté žiadne pôžičky, záruky ani iné plnenia na súkromné účely.

## Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Účtovná jednotka uplatňuje princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov v sústave podvojného účtovníctva platných v Slovenskej republike. Účtovná závierka je zostavená za predpokladu **nepretržitého pokračovania** činnosti účtovnej jednotky.

### **2) Informácia o aplikácií účtovných zásad a účtovných metód:**

Účtovná jednotka vo vykazovanom období nemenila účtovné zásady a metódy. Účtovníctvo je vedené na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov.

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky a záväzky, úvery – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé, alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby ich splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazuje v súvahe ako krátkodobá pohľadávka a krátkodobý záväzok. Časť dlhodobých bankových úverov, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako bežné bankové úvery.

3) **Informácia o charaktere a účele transakcií**, ktoré sa neuvádzajú v súvahe: BEZ NÁPLNE

### **4) Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov:**

Účtovná jednotka v bežnom roku nakupovala dlhodobý hmotný a nehmotný majetok, ktorý bol oceňovaný obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena je nad 1 700,00 EUR a viac je zaradený medzi dlhodobý hmotný majetok a odpisuje sa v súlade so zákonom 431/2002 Z. z. a zákonom 595/2003 Z. z.

Nakupované zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu zásob a nákladov súvisiacich s jej obstaraním. Pri vyskladnení zásob sa používala metóda FIFO (prvá cena na ocenenie prírastku zásob sa použila ako prvá cena na ocenenie úbytku zásob).

Peňažné prostriedky a ceny, pohľadávky pri ich vzniku a záväzky pri ich vzniku oceňovala účtovná jednotka menovitou hodnotou.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným ECB v deň, ku ktorému sa táto účtovná závierka zostavuje. Kurzové zisky a straty vypočítané ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa účtujú priamo do finančných výnosov a nákladov a majú vplyv na výsledok hospodárenia.

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

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

Splatná daň z príjmov sa účtuje do nákladov účtovnej jednotky v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát. Je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z výsledku hospodárenia pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu.

**Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok**, pričom sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy:

Účtovná jednotka používa úctovné odpisy nezávislé na daňových odpisoch. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci, kedy bol zaradený do užívania. Úctovné odpisy vychádzajú z predpokladanej doby životnosti a používania majetku.

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	Číslo účtu	dobu odpisovania (počet rokov)	odpisová sadzba (%)
Software	013	2 – 5	50, 20
Stavby	021	8 – 40	12,5; 2,5
Počítače s príslušenstvom	022	4	25
Ostatné stroje a zariadenia	022	4, 6	25; 16,67
Dopravné prostriedky	022	6 -8	16,67; 12,5
Ostatný DHM	022	6	16,67

Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena je 2 400 EUR a nižšia s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok sa účtuje na ľarchu účtu 518. Nehmotný majetok nad 2 400 EUR s dobou použiteľnosti nad jeden rok sa účtuje na účty skupina 013 prostredníctvom účtu 041. Odpisuje sa počas 2 – 5 rokov od jeho obstarania.

Účtovná jednotka používa rovnomerné odpisovanie dlhodobého hmotného majetku. Na začiatku účtovného obdobia je zostavený podrobný účtovný odpisový plán po položkách. Dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena je 1 700 EUR a nižšia, s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok, sa účtuje na ľarchu nákladov.

Účtovná jednotka odpisuje jednotlivé veci, alebo relevantné súbory hnuiteľných vecí (napr. počítačová sieť, zostava kancelárskeho nábytku). Nepoužíva komponentné odpisovanie (odpisovanie jednotlivých komponentov).

Účtovná jednotka nepoužila jedno rázový odpis dlhodobého majetku z dôvodu trvalého jedno rázového zníženia hodnoty majetku.

Bytové domy (byty nájomcov vo vlastníctve družstva) sa neodpisujú.

#### **5) Informácia o oprave významných chýb minulých období:**

Ak účtovná jednotka zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a 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.

V roku 2025 účtovná jednotka neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

### **Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

1) Goodwill alebo záporný goodwill: Účtovná jednotka nemá náplň pre uvedený druh majetku

2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi: BEZ NÁPLNE

#### **3) Informácie o záväzkoch:**

V dlhodobých záväzkoch so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov sú zaúčtované prijaté preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv nájomcov a vlastníkov bytov (ich doba použiteľnosti je dlhodobá), ako aj záväzky vyplývajúce z úverov poskytnutých Štátnym fondom rozvoja bývania na komplexnú obnovu bytových domov (doba splatnosti do roku 2045) v celkovej výške 12 106 196 EUR. Časť záväzkov z úverov poskytnutých ŠFRB vo výške 454 761 EUR, ktorá je splatná do jedného roka je v súvahe evidovaná medzi krátkodobými záväzkami.

Záväzky voči ŠFRB sú zabezpečené zriadením záložného práva k súčasným a budúcim finančným prostriedkom fondu prevádzky, údržby a opráv voči všetkým vlastníkom bytov v bytovom dome vo výške troch mesačných splátok poskytnutého úveru zo ŠFRB.

V krátkodobých záväzkoch so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane sú zaúčtované bežné záväzky z obchodného styku voči dodávateľom v sume 810 164 EUR, a prijaté preddavky od užívateľov bytov na plnenia spojené s užívaním bytov vo výške 6 414 326 EUR. Tieto preddavky budú zúčtované v roku 2026, po spracovaní vyúčtovania nákladov za rok 2025.

4) Informácie o vlastných akciách: v bode a) – c) BEZ NÁPLNE

5) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek **nákladov a výnosov**, ktoré majú výnimočný rozsah, alebo výskyt: BEZ NÁPLNE

### Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

#### 1) Podmienený majetok a záväzky:

Účtovná jednotka nemá vedomosť o podmienenom majetku a o podmienenom záväzku, o ktorom by mala účtovať, alebo viesť evidenciu.

#### 2) Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch:

Účtovná jednotka nemá vedomosť o finančnej povinnosti, ktorá by nebola zohľadnená v súvahe.

#### 3) Podsúvahové účty:

K 31.12.2025 je na podsúvahovom účte účtovnej jednotky stav 21 082 924 EUR – na tomto účte eviduje účtovná jednotka hodnotu majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré naďalej ostávajú v správe ÚBD, Košice – Ťahanovce.

#### **Informácie o spôsobe a výške poistenia dlhodobého hmotného a nehmotného majetku**

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok je zmluvne poistený v poisťovni ALLIANZ - slovenská poisťovňa a.s. Dostojevského rad 4, Bratislava

Poistenie bytových domov a majetku družstva v hodnote 80 062 EUR

Zákonné a havarijné poistenie automobilov 5 566 EUR

Ostatné poistenie (poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu a škodu spôsobenú členmi orgánov družstva) v hodnote 2 983 EUR.

#### **Informácie o položkách časového rozlíšenia nákladov a príjmov budúcich období:**

Účtovná jednotka v sledovanom období časovo rozlíšila zaplatené poistné (autá, majetok,), stravné za I.Q/2026 a zaplatenú odbornú literatúru v celkovej výške 9 933 EUR.

#### **Informácie k tvorbe a čerpaniu Sociálneho fondu:**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Začiatkový stav sociálneho fondu</b>	4 562	4 548
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	1 315	1 185
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
<b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>	1 315	1 185
<b>Čerpanie sociálneho fondu</b>	1 163	1 171
<b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>	4 714	4 562

Účtovná jednotka tvorila a čerpala sociálny fond v súlade so zákonom o sociálnom fonde. Povinná tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov je vo výške 0,6%.

#### **Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach**

Bytové družstvo má poskytnuté úvery na družstevnú bytovú výstavbu, ktoré spláca v polročných riadnych splátkach a mimoriadnych splátkach z titulu prevodu bytov do vlastníctva. Úvery sú kryté záložným právom na DBV k príslušným bytovým domom.

Úvery zo SZRB a Tatra banky boli poskytnuté na komplexnú obnovu bytových domov, splátky úverov sú hradené vlastníkami bytov v bytovom dome z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Úvery zo SZRB sú zabezpečené zriadením záložného práva k súčasným a budúcim finančným prostriedkom FPÚO voči všetkým vlastníkom bytov v bytovom dome vo výške troch mesačných splátok poskytnutého úveru.

Časť úverov vo výške 70 516 EUR, ktorá je splatná do jedného roka je v súvahe evidovaná na r.139 v položke „Bežné bankové úvery“.

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 účt. obdobie
a	B	c	D	e	F	g
<b>Dlhodobé bankové úvery – splatnosť nad 1 rok</b>						
Úvery na DBV	EUR	1	31.12.2029	63 877		100 897
Úvery zo SZRB, Tatra	EUR	3,5-4,7	rôzne	274 442		325 810
<b>Krátkodobé bankové úvery – splatnosť do 1 roka</b>						
Úvery na DBV	EUR	1	31.12.2025	23 195		26 406
Úvery zo SZRB, TATRA banky	EUR	3,5-4,7	31.12.2025	47 321		47 257

#### Informácie o výnosoch:

Účtovná jednotka poskytuje služby v oblasti tuzemska. Hlavnou činnosťou je správa bytov – za tieto služby boli zúčtované výnosy v sume 402 435 EUR a tržby z prenájmu a podnikateľskej činnosti boli v sume 60 331 EUR.

Ostatné tržby z predaja služieb v celkovej hodnote 880 672 EUR predstavujú zúčtovanie prijatých preddavkov od užívateľov bytov vo výške skutočných nákladov za služby poskytované s užívaním bytov.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	1 343 438	1 312 150
Tržby za tovar	4 240	11 743
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	13 749	26 091
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>1 361 427</b>	<b>1 349 984</b>

Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti:

- tržby z predaja DHM vo výške 432 566 EUR – jedná sa o účtovné tržby, ktoré vznikajú pri prevode bytov do osobného vlastníctva, sú zúčtované vo výške obstarávacích nákladov na jednotlivé byty
- ostatné výnosy vo výške 1 032 907 EUR – predstavujú zúčtovanie čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v sume 1 019 158 EUR, a iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou vo výške 13 749 EUR

#### **Informácie o nákladoch:**

Významné položky nákladov za poskytnuté služby vo výške 1 460 222 EUR sú predovšetkým náklady za opravu a údržbu bytových domov a za prevádzkové náklady, ktoré vznikajú pri poskytovaní plnení spojených s užívaním bytov

Ostatnými významnými položkami nákladov z hospodárskej činnosti sú:

- spotreba materiálu a energie bytových domov + správy ÚBD vo výške 122 547 EUR
- dane a poplatky vo výške 51 640 EUR (daň z nehnuteľnosti za družstevné byty + kancelárie)
- osobné náklady vo výške 558 096 EUR (mzdové + sociálne náklady)
- odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku vo výške 60 461 EUR
- ostatné náklady na hospodársku činnosť vo výške 179 305 EUR (poistenie bytových domov a majetku družstva, splátka istiny úveru poskytnutého na družstevnú bytovú výstavbu, neuplatnený odpočet DPH)

Významnou položkou finančných nákladov sú úroky platené z poskytnutých úverov vo výške 24 570 EUR. Ostatné náklady na finančnú činnosť (bankové poplatky) sú vo výške 3 596 EUR.

Účtovná jednotka neúčtovala o nákladoch voči auditorovi, nakoľko v zmysle zákona o účtovníctve nemá povinnosť overenia účtovnej závierky.

#### **Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚZ**

Po 31. decembri 2025 až do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva účtovnej jednotky, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

#### **Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE**

- 1) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme: BEZ NÁPLNE
- 2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby: BEZ NÁPLNE
- 3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci: BEZ NÁPLNE

## Informácie o zmenách vlastného imania:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	40 570	200			40 770
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	11 141 973	545 158	340 522		11 346 609
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond	5 620				5 620
Štatutárne fondy a ostatné fondy	8 578				8 578
Nerozdelený zisk minulých rokov	93 426		15 051		78 375
Neuhrazená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-15 052	1 816	-15 052		1 816
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby-podnikateľa					

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	40 570				40 570
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	11 084 278	590 936	533 241		11 141 973
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond	5 620				5 620
Štatutárne fondy a ostatné fondy	8 578				8 578
Nerozdelený zisk minulých rokov	87 715	5 711			93 426
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	5 712	-15 052	5 712		-15 052
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby-podnikateľa					

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia zvýšilo o 200 EUR. Bytové družstvo má v súlade so stanovami zapísané základné imanie vo výške 11 239 EUR.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 545 158 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok vo výške 340 522 EUR predstavuje zníženie kapitálových fondov v dôsledku realizácie prevodov bytov do vlastníctva fyzických osôb.

**Na základe uznesenia zo zasadnutia Zhromaždenia delegátov bol výsledok hospodárenia – účtovná strata za rok 2024 vo výške 15 051,67 EUR vysporiadaná úhradou z nerozdeleného zisku minulých rokov.**

**Informácie o prehľade peňažných tokoch:**

Účtovná jednotka v sledovanom období nezostavovala prehľad o peňažných tokoch.