

Informácie o účtovnej jednotke:

obchodné meno:	Okresné stavebné bytové družstvo
sídlo účtovnej jednotky:	Ťačevská ul. 1660, 085 01 Bardejov
dátum jej založenia:	23.9.1965
dátum jej vzniku	
IČO:	00170330
DIČ:	2020633098
IČ DPH:	SK 2020633098

opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

Okresné stavebné bytové družstvo (ďalej len Družstvo) bolo založené a do obchodného registra bolo zapísané 23.9.1965 (Obchodný register Okresného súdu v Prešove, oddiel Dr, vložka č.249/P)

- Družstvo je dobrovoľným spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, založeným za účelom uspokojovania bytových potrieb a zabezpečovania hospodárskych a sociálnych potrieb svojich členov. Jeho hlavným poslaním je hospodáriť s bytmi, spoločnou činnosťou a spoločnými prostriedkami obstarávať byty a zároveň vykonávať správu bytových domov a nebytových priestorov, na základe zmluvy o výkone správy.
- Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov. Za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojim majetkom.

Hlavnými činnosťami družstva sú:

- organizovanie prípravy a realizácie výstavby, správa a prevádzka bytových objektov a objektov s nebytovými priestormi a zabezpečovanie plnení poskytovaných s užívaním bytu a nebytového priestoru,
- stavba, príp. zabezpečovanie výstavby bytov v družstevných domoch, rodinných domčekoch nebytových priestorov pre členov družstva,
- pridelovanie družstevných bytov, nebytových priestorov a bytov v rodinných domčekoch do nájmu členom družstva.
- správa a údržba bytového a nebytového fondu

. Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	11	11,2
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	11	10
počet vedúcich zamestnancov	1	1

Účtovná jednotka nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Družstva k 31.12.2025 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.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné

Účtovná závierka Družstva k 31. decembru 2024 – za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená Zhromaždením delegátov dňa 30.10.2025

Informácie o členoch štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov účtovnej jednotky:

Štatutárnymi orgánmi družstva sú:

- A – Zhromaždenie delegátov
- B – Predstavenstvo
- C – Predseda predstavenstva
- D – Kontrolná komisia
- E – Členská schôdza samosprávy
- F – Výbor členskej samosprávy alebo predseda samosprávy, ak nie je výbor zvolený.

- Predstavenstvo družstva má zvolených 7 členov
- Kontrolná komisia má zvolených 3 členov

Informácie o štruktúre spoločníkov, akcionárov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre spoločníkov, akcionárov do dňa jej zmeny vzniknutej v priebehu účtovného obdobia

Účtovná jednotka je družstvo, k 31.12.2025 spravuje 2697 bytov .

Účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku

Dalšie informácie o:

- použitých účtovných zásadách a účtovných metódach,
- údajoch vykázaných na strane aktív súvahy,
- údajoch vykázaných na strane pasív súvahy,
- výnosoch,
- nákladoch,
- daniach z príjmov,
- skutočnostiach, ktoré nastali medzi dňom, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a dňom jej zostavenia,

- Informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach:**a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania družstva a pokračovania vo svojej činnosti.

b) Zmeny účtovných zásad a zmeny účtovných metód

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia roku 2024 účtovala podľa platných zmien zákonov o účtovných zásadách a metódach

c) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (prepravu, montáž, poistné, clo a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely. Dlhodobý hmotný a dlhodobý nehmotný majetok obstaraný zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou.

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

- Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca zaradenia dlhodobého majetku

do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2400 € a nižšia, sa odpisuje podľa predpokladanej doby používania, alebo sa účtuje do nákladov ako služba podľa rozhodnutia účtovnej jednotky.

Predpokladaná doba používania a metóda odpisovania sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania
Softvér	4	Rovnomerná

- Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Hmotným majetkom odpisovaným sú samostatné hnuiteľné veci, prípadne súbory hnuiteľných vecí, ktoré majú samostatné technicko-ekonomické určenie, ktorých vstupná cena je vyššia ako 1700€ a prevádzkovo-technické funkcie sú dlhšie ako jeden rok. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca zaradenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1700€ a nižšia, sa odpisuje podľa predpokladanej doby používania, alebo jednorazovo pri uvedení do používania. Obytné domy podľa § 20 odst. 9 Postupov účtovania sa neodpisujú /Opatrenia MF SR č. 23 054/2002-92/. Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania a metóda odpisovania sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania
Stavby	40 rokov	Rovnomerná
Stavby	20 rokov	Rovnomerná
Mont. stavby, stroje, prístroje a zariadenia	12 rokov	Rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	6 rokov	Rovnomerná
Kanc. stroje, počítače, dopravné prostriedky	4 roky	Rovnomerná

Účtovná jednotka od roku 2015 zmenila odpisovanie stavieb na 40 rokov v zmysle novely zákona o dani z príjmu.

- OSBD využíva metódu rovnomerného odpisovania hmotného majetku.

.Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním

Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou.

Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú menovitou hodnotou.

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.

Rezervy

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

Záväzky

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.

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

Výnosy

Prijmy na úhradu nákladov a výdavkov hospodárenia Družstvo získava z tržieb za realizáciu výkonov, z príspevkov na správu, prípadne ďalších zdrojov.

Daň z príjmov

Daň z príjmov splatnú za bežné účtovné obdobie a za zdaňovacie obdobie - splatnú daň z príjmov sa oceňuje menovitou hodnotou pri jej vzniku

- **Informácie o údajoch vykázaných na strane aktív a pasív súvahy :****Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku**

Tabuľka č. 1

Dlhodobý nehmotný majetok A	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivovane náklady na vývoj B	Softvér c	Oceniteľné práva d	Goodwill E	Ostatný DNM F	Obstarávaný DNM G	Poskytnuté preddavky na DNM h	Spolu I
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		7635						7635
Prírastky								
Úbytky		0						0
Presuny		0						0
Stav na konci účtovného obdobia		7635						7635
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		2270						2270
Prírastky		2305						2305
Úbytky		0						0
Stav na konci účtovného obdobia		4575						4575
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		5365						5365
Stav na konci účtovného obdobia		3060						3060

Tabuľka č. 2

Dlhodobý nehmotný majetok A	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj B	Softvér C	Oceniiteľné práva d	Goodwill E	Ostatný DNM F	Obstarávaný DNM g	Poskytnuté preddavky na DNM h	Spolu I
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		735						735
Prírastky		6900						6900
Úbytky		0						0
Presuny		0						0
Stav na konci účtovného obdobia		7635						7635
Oprávk								
Stav na začiatku účtovného obdobia		735						735
Prírastky		1535						1535
Úbytky		0						0
Stav na konci účtovného obdobia		2270						2270
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia		0						0
Stav na konci účtovného obdobia		5365						5365

Účtovná jednotka nemá zriadené záložné právo na dlhodobom nehmotnom majetku.

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok A	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky B	Stavby C	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí D	Pestovateľské celky trvalých porastov E	Základné stádo a ťažné zvieratá F	Ostatný DHM G	Obstarávaný DHM H	Poskytnuté preddavky na DHM I	Spolu J

Prvotné ocenenie									
Stav na začiatk u účtovného obdobia	3273	3473837	84699						3561809
Prírastky		76350							76350
Úbytky	461	471816							472277
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	2812	3078371	84699						3165882
Oprávky									
Stav na začiatk u účtovného obdobia		607809	83210						691019
Prírastky		439883	492						44480
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		651797	83702						735499
Opravné položky									
Stav na začiatk u účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatk u účtovného obdobia	3273	2866028	1489						2870790
Stav na konci účtovného obdobia	2812	2426574	997						2430383

Úbytky – zníženie hodnoty stavieb nastalo z dôvodu prevodov bytov do osobného vlastníctva realizovaných v roku 2025

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pesto- vateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
A	b	c	D	E	F	g	H	I	J
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	3273	3598303	82759						3684335
Prírastky			1940						1940
Úbytky		124466							124466
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	3273	3473837	84699						3561809
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		565581	81921						647502
Prírastky		42228	1289						43517
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		607809	83210						691019
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	3273	3032722	838						3036833
Stav na konci účtovného obdobia	3273	2866028	1489						2870790

Informácie o spôsobe a výške poistenia dlhodobého hmotného majetku

Dlhodobý hmotný majetok účtovnej jednotky od 1.1.2025 bol poistený v poisťovni ČSOB. Výška poistného bola 31.195,88 €. Poistným obdobím bol poistný rok od 1.1.2025 do 31.12.2025.

Poistenie je rozčlenené na:

- Živelné poistenie
- Poistenie pre prípad odcudzenia vecí
- Poistenie skla
- Poistenie zodpovednosti za škodu

Predmetom poistenia sú bytové domy pozostávajúce z bytov a nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých poistených a ďalej pozostávajúce zo spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve tých istých poistených. Predmetom poistenia je taktiež administratívna budova OSBD a 12 bytová jednotka nájomných bytov. Poistené sú všetky účtovne evidované veci (nehnuteľný a hnuťelný majetok), ktoré sú vo vlastníctve poisteného, alebo ktoré poisťník oprávnené užíva na základe zmluvného vzťahu. Výška hodnoty poisteného majetku za poistné obdobie bola 181 998 394,57€.

Poisťovňa	Poistený majetok	Do hodnoty	Poistná suma	Platnosť zmluvy
ČSOB	Stavby	181 998 394,57	31 195,88	31.12.2025
ČSOB	Zákon. poistenie mot. vozidiel		392,70	31.12.2025
ČSOB	Poist. zodpov. za škodu		979,68	31.12.2025

Informácia o dlhodobom hmotnom majetku, na ktorý je zriadené záložné právo a o dlhodobom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Záložné právo má účtovná jednotka zriadené na dlhodobom hmotnom majetku – bytových domoch v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a.s. Formou zabezpečenia sú samotné bytové domy na obdobie 30 až 40 rokov. Taktiež je zriadené záložné právo na budovu 12 bytovej jednotky v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania po dobu splatenia poskytnutého úveru 30 rokov.

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	479028
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Tabuľka č. 1

Názov položky A	V lehote splatnosti B	Po lehote splatnosti C	Pohľadávky spolu D
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky	4903801		4903801
Dlhodobé pohľadávky spolu	4903801		4903801
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	2618313	67264	2685577
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Daňové pohľadávky-dotácie			
Iné pohľadávky	522502		522502
Krátkodobé pohľadávky spolu	3140815	67264	3208079

Tabuľka č. 2

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti A	Bežné účtovné obdobie B	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie C
Pohľadávky po lehote splatnosti	67264	99 331
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	3140815	3 184 397
Krátkodobé pohľadávky spolu	3208079	3 283 728
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	1746912	1 517 305
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	3156889	2 271 563
Dlhodobé pohľadávky spolu	4903801	3 788 868

Účtovná jednotka eviduje ku koncu sledovaného obdobia stav pohľadávok:

- dlhodobé pohľadávky vo výške	4 903 801,- €
- krátkodobé pohľadávky vo výške	3 208 079,- €
Spolu	8 111 880,- €

z toho:

2 685 577,- € - pohľadávky z obchodného styku /krátkodobé/ t.j. poskytnuté preddavky za služby
- /elektrickú energiu, ÚK, plyn/ pre bytové domy 2 604 616,-€
- pohľadávky voči odberateľom 80 961,- €
5 426 303,- € - ostatné pohľadávky t. j. pohľadávky za prenájom nebytových priestorov a pohľadávky voči bytovým domom, ktorým boli poskytnuté bankové úvery na ich obnovu
- /dlhodobé/4 903 801,- €
- /krátkodobé/ 522 315 - €
- /krátkodobé/ poskytnuté preddavky na PHM 187,- €

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	361	3 028
Bežné bankové účty – účty správcu	142 008	62 479
Bankové účty bytových domov- účty službové	2 446 045	1 726 716
bankové účty bytových domov – účty Fondu prevádzky údržby a opráv	1 927 409	2 947 125
Bankové účty terminované		
Peniaze na ceste		
Spolu	4 515 823	4 739 348

Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, kolky a poštové známky a účty v bankách, t.j. bežný účet správcu- účtovnej jednotky, bežné účty bytových domov zriadené na úhradu služieb súvisiacich s užívaním bytov a účty Fondu prevádzky, údržby a opráv podľa jednotlivých bytových domov.

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	199	
Licencia – antivir. PC	199	
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	2 913	2856
Poistenie majetku a vozidiel	2 247	2243
Odborná. lit. a telefóny, kancel. potreby	348	246
Licencia – antivir. PC	318	367
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Poistenie majetku a vozidiel		
Odborná liter.a telefóny		
Príjmy budúcich období krátkodobé		

Do časového rozlíšenia boli zúčtované náklady budúcich období, a to poistné a licencia za antivírusový program.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	
	Bežné účtovné obdobie
Účtovný zisk	3 052
Rozdelenie účtovného zisku	
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	3 052
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Spolu	3 052

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	- 1 342
	Bežné účtovné obdobie
Účtovná strata	
Vysporiadanie účtovnej straty	
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	-
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	
Iné	
Spolu	-

Informácie o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
A	B	C	D	E	F
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	6 983	8 704	6 983		8 704
Nevyčerpaná dovolenka	5 235	6 438	5 235		6 438
Odvody	1 748	2 266	1 748		2 266
Energie					
Poradenské služby					
Odborná literatúra					

Družstvo v roku 2025 má vytvorené krátkodobé rezervy v celkovej výške 8 704 , - €

Tabuľka č. 2

Názov položky A	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia B	Tvorba C	Použitie D	Zrušenie E	Stav na konci účtovného obdobia F
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	13392	6983	13392		6893
Nevyčerpaná dovolenka	10088	5235	10088		5235
Odvody	3304	1748	3304		1748
Energie					
Poradenské služby					
Odborná literatúra					

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	4 712 635	5 300 065
Krátkodobé záväzky spolu	4 712 635	5 300 065
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 043 804	3 369 441
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	232 160	247 832
Dlhodobé záväzky spolu	3 275 964	3 617 273

Krátkodobé záväzky :

- záväzky z obchodného styku4 566 789,- €
- záväzky voči zamestnancom 63 334,- €
- záväzky zo soc. poistenia 36 665,- €
- daňové záväzky 30 957,- €
- ostatné záväzky /úver ŠFRB so splat. do 1 roka/.....14 890,- €

Dlhodobé záväzky :

- záväzky zo soc. fondu	341,- €
- ostatné dlhodobé záväzky	2 966 713,- €
- úver ŠFRB so splat. nad 1 rok	308 910,- €

Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	20	207
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	2 253	2 158
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		0
Ostatná tvorba sociálneho fondu		0
Tvorba sociálneho fondu spolu	2 253	2 158
Čerpanie sociálneho fondu	1 932	2 345
Konečný zostatok sociálneho fondu	341	20

Sociálny fond účtovná jednotka tvorila v zmysle zákona o sociálnom fonde na ťarchu nákladov. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpal hlavne na príspevok zamestnancom na stravné a sociálne potreby zamestnancov.

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	B	C	D	E	F
Dlhodobé bankové úvery spolu :				4 851 351	3 229 850
-Anuita	€	1%	30 rokov	24 764	44 305
-Úvery pre bytové domy	€	1,1% - 5%	2-20 rokov	4 826 587	3 185 545
-Úvery OSBD	€	3,9% 1,9%	8-12rokov		
- Úver ŠFRB OSBD					
Krátkodobé bankové úvery spolu:				478 410	416 739
-Anuita	€	1%	31.12.2025	6 824	9 706
-Úvery pre bytové domy	€	1,1% - 5%	31.12.2025	471 586	393 433
-Úvery OSBD	€	3,9% 1,9%	31.12.2025		13 600
-Úver ŠFRB OSBD					

Účtovná jednotka eviduje úvery na investičnú výstavbu. Tieto úvery sú úročené 1%-tným úrokom, sú poskytnuté na dobu 30 až 40 rokov od ukončenia výstavby bytového domu. Formou zabezpečenia sú hneď samotné bytové domy. Družstvo k 31.12.2025 eviduje 32 bankových úverov z komerčných bánk poskytnutých pre bytové domy na ich obnovu. Lehota splatnosti úverov sa pohybuje v rozmedzí 5 až 20 rokov. V roku 2025 účtovná jednotka zabezpečila 4 nové úvery pre obnovu bytových domov.

OSBD evidovalo jeden úver poskytnutý z komerčnej banky s konečnou dobou splatnosti v roku 2025. Tento úver bol splatený v mesiaci september 2025. Hlavným zdrojom financovania 12 bytovej jednotky bol poskytnutý úver zo ŠFRB vo výške 469 070,- € s dobou splatnosti 30 rokov a 1 % úročením. Zostatok nesplateného úveru zo ŠFRB k 31.12.2025 účtovná jednotka eviduje na ostatných záväzkoch, a to 14.890,46 € so splatnosťou do jedného roka a 308 909,73 € so splatnosťou nad jeden rok.

- Informácie o výnosoch

Hlavným zdrojom výnosov z hospodárskej činnosti účtovnej jednotky sú tržby z predaja služieb, ktoré boli v roku 2025 vo výške 529 929,- €. Družstvo k 31.12.2025 prenajíma 29 bytových jednotiek, ktoré zabezpečilo investičnou výstavbou.

Informácie o čistom obrate

Suma čistého obratu podľa § 19 písm. a) druhého bodu zákona, pričom osobitne sa uvádza suma a opis iných výnosov súvisiacich s bežnou činnosťou, ktorú účtovná jednotka vykonáva ako svoju bežnú prevádzkovú činnosť súvisiacu s predmetom podnikania a ktorá vplýva na schopnosť účtovnej jednotky generovať peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov v budúcnosti, napríklad úrokové výnosy, dividendy a výnosy z predaja finančného majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	529929	565 602
Tržby – aktivácia dlhodobého majetku		
Výnosy z predaja nehnuteľnosti, DHM	15528	
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	63720	65 663
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	609177	631 265
Z toho: čistý obrat celkom	529929	565 602

-

-

- Informácie o nákladoch

Náklady za poskytnuté služby za rok 2025 družstvo vykazuje vo výške 40 979,- €, čo je v porovnaní s predchádzajúcim obdobím zvýšenie o 3 513,- €.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<i>Náklady za poskytnuté služby</i>	40979	37466
<i>Zostatková cena predaného dlhodobého majetku</i>	461	

- Informácie o dani z príjmov

o vzťahu medzi sumou splatnej dane z príjmov a sumou odloženej dane z príjmov a medzi výsledkom hospodárenia pred zdanením, a to číselné porovnanie sumy splatnej dane z príjmov a sumy odloženej dane z príjmov a výsledku hospodárenia pred zdanením vynásobeným príslušnou sadzbou dane z príjmov za rok 2025 vo výške 21%

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Výpočet základu dane	Daň	Sadzba dane	Výpočet základu dane	Daň	Sadzba dane
A	B	C	D	E	F	G
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	+ 6 892	X	X	+ 2498	X	X
Daňovo neuznané náklady	24 078	X	X	21296	X	X
Výnosy nepodliehajúce dani	18 438	X	X	17842	X	X
Základ dane alebo daňová strata	12 532	X	X	5952	X	X
Odpočet daňovej straty	12 532	X	X	5952	X	X
Základ dane znížený o odpočet daňovej straty	0	X	X	0	X	X
Daň z príjmov	X	0	21%	X	0	21%
Odložená daň z príjmov	X			X		
Minimálna daň - splatná	X	3840	X	X	3840	X

Účtovná jednotka za zdaňovacie obdobie roku 2025 eviduje splatnú daň z príjmov vo výške 3 840 ,- €. Jedná sa o minimálnu daň pre právnické osoby platnú od 1.1.2024 v zmysle § 46 b zákona č. 595/2003 Z. z. o dani

z príjmov. Vzhľadom na to, že naša účtovná jednotka v roku 2025 presiahla výšku zdaniteľných výnosov/ príjmov nad 500 000,- €, tak minimálna daň je vo výške 3 840,- € .

Informácie o prenájomnom majetku

Družstvo prenájomná bytové a nebytové priestory. Predmetom prenájmu sú nájomné byty OSBD poskytnuté užívateľom do dlhodobého prenájmu a taktiež nebytové priestory poskytnuté na podnikateľskú činnosť a výrobné účely. Ročné výnosy z nájomného sú vo výške 89 280,- €.

- Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky

Aj v roku 2026 sa účtovná jednotka zaoberá ekonomickými dopadmi z dôvodu stále sa stúpajúcich cien materiálu a energií, a to v dôsledku stále nepriaznivej štátnej a celosvetovej situácie. Naša účtovná jednotka z uvedených dôvodov bude aj naďalej monitorovať potenciálny dopad a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na družstvo, vlastníkov bytov a nájomcov, ktorým zabezpečuje správu bytov.

Informácie o základnom imaní

Základné imanie družstva zapísané v OR , ktoré tvorí súhrn členských vkladov, je ku koncu účtovného obdobia vo výške 9958,- €.

Informácia o výsledku hospodárenia bežného účtovného obdobia

Účtovná jednotka vykazuje za bežné účtovné obdobie rok 2025 výsledok hospodárenia po zdanení, a to zisk vo výške 3 052,- €. O rozdelení tohto hospodárskeho výsledku za rok 2025 rozhodne Zhromaždenie delegátov podľa návrhu:

- Zúčtovať na nerozdelený zisk minulých rokov 3 052,- €