

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2025

zostavené podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie
pre malé účtovné jednotky
 v znení Opatrenia č.MF/19927/2015-74 (FS č.12/2015) a opatrenia č.MF/14774/2017-74 (FS č.16/2017)

Článok I. - Všeobecné informácie

Obchodné meno:	Správcovské bytové družstvo IV Košice
Sídlo:	Levočská 3, 040 12 Košice
Právna forma:	Družstvo
Dátum vzniku:	Zápis do Obchodného registra SR: 16.2.1972
Hlavný predmet podnikania:	Správa bytov a nebytových priestorov
Subjekt verejného záujmu:	Správcovské bytové družstvo IV Košice nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2025

Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (2 ZoU)

(Do veľkostnej skupiny mala účtovná jednotka patrí taká, ktorá za dve po sebe idúce účtovné obdobia spĺňa aspoň dve z troch podmienok – suma netto aktív presiahla 350 000 eura, ale nepresiahla 4 000 000 eur, čistý obrat presiahol 700 000 eur, ale nepresiahol 8 000 000 eur a priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia presiahol 10, ale nepresiahol 50).

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	33 130 383	31 750 685	Nie
Čistý obrat celkom	911 460	1 051 747	Áno
Počet zamestnancov k 31.12.2025	26	21	Áno

Komentár: UJ spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – **malá účtovná jednotka**, preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre túto veľkostnú skupinu (Opatrenie č.MF/23378/2014-74 v znení neskorších predpisov).

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka za rok 2024 bola schválená na zhromaždení delegátov dňa 2.10.2025.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Právnym dôvodom na zostavenie účtovnej uzávierky je riadna uzávierka k 31.12.2025.

4. Údaje o skupine účtovných jednotiek

Správcovské bytové družstvo IV Košice nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	25	23

Článok II. - Informácie o orgánoch spoločnosti

Štatutárny orgán : Predstavenstvo

Dozorný orgán: Kontrolná komisia

Družstvo neposkytlo žiadne záruky, pôžičky, ani finančné prostriedky členom štatutárneho orgánu ani dozornému orgánu.

Článok III. - Informácie o prijatých postupoch

1. Správcovské bytové družstvo bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti
2. Správcovské bytové družstvo počas účtovného obdobia nemenilo účtovné zásady a metódy.
3. Neuskutočnili sa žiadne transakcie, ktoré by neboli uvedené v súvahe.
4. Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov (vrátane rozhodujúcich odhadov):
 - a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Družstvo oceňuje dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok nominálnou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním .

Družstvo nakúpené zásoby účtuje pri obstaraní a úbytku spôsobom A.

Nakupované zásoby družstvo oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Pri vyskladnení používa vážený aritmetický priemer z obstarávacích cien.

Peňažné prostriedky a ceniny, pohľadávky pri ich vzniku, záväzky vrátane rezerv, pôžičiek a úverov pri ich vzniku oceňuje menovitou hodnotou.

Časové rozlíšenie na strane aktív a na strane pasív oceňuje menovitou hodnotou.

Splatnú daň z príjmov a odloženú daň z príjmov oceňuje menovitou hodnotou.
 - b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované.
 - c) Záväzky oceňuje menovitou hodnotou záväzkov.
 - d), e) Družstvo neobstaráva finančné nástroje.
 - f) Družstvo nepoužilo dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov metódou vlastného imania.
 - g) Odpisový plán účtovných odpisov nehmotného majetku – podľa interného predpisu v súlade so zákonom o účtovníctve. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy dlhodobého nehmotného majetku sa rovnajú.

Odpisový plán účtovných odpisov dlhodobého hmotného majetku je zostavený interným predpisom, v ktorom sa vychádza z predpokladaného opotrebenia zaradeného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Používa sa rovnomerné odpisovanie.

Družstvo používa kategórie drobného hmotného majetku.

Družstvo používa dobrovoľné účtovanie podlimitného technického zhodnotenia do odpisovaného dlhodobého majetku.
5. V bežnom účtovnom období sa neúčtovala žiadna oprava významných chýb minulých účtovných období.

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

- 1) Správcovské bytové družstvo neúčtuje o goodwill.
- 2) Správcovské bytové družstvo neúčtuje o derivátoch.
- 3a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	12 061 506	11 441 371

[Vysvetlivky: Zostatková doba splatnosti záväzku alebo jeho časti – je rozdiel medzi dohodnutou dobou splatnosti záväzkov a závierkovým dňom (§ 12 PU).]

Tieto záväzky tvoria úvery ŠFRB, komerčné úvery a dlhodobé investičné úvery na družstevnú bytovú výstavbu a všetky sa týkajú bytových domov, ktoré má družstvo vo svojej správe.

3b) Celková suma zabezpečených záväzkov – opis a spôsob zabezpečenia záväzkov:

Zabezpečené záväzky	Bežné účtovné obdobie	
	Spôsob zabezpečenia	Hodnota záväzkov
Záväzky zabezp. záložným právom na družst.byty	záložné právo SZRB	14 021
Záväzky zabezpečené iným spôsobom - úvery na obnovu bytových domov v správe družstva	záložné právo na FPÚO	13 336 438
Záväzky zabezpeč. Záložným právom k nehnuteľn.	Záložné právo k nehnuteľ.majetku	500 000
Celková suma zabezpečených záväzkov:	x	13 850 459

Družstvo má záväzky z dlhodobého úveru na družstevnú bytovú výstavbu zabezpečené záložným právom v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky Bratislava.

4) Informácie o vlastných akciách – v bežnom roku účtovná jednotka nenadobudla žiadne akcie.

5) Družstvo netvorilo kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2.

6) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt – družstvo neúčtovalo o takých nákladoch ani výnosoch.

Článok V. - Informácie o iných aktívach a iných pasívach

1) Družstvo neeviduje podmienený majetok ani podmienené záväzky.

2) Družstvo nemá žiadne významné položky ostatných finančných povinností.

3) Informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU):

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok	x	x
Odpísané pohľadávky	x	x
Prevod bytov do osobného vlastníctva – byty v správe družstva		

Článok VI. - Udalosti, ktoré nastali po uzávierkovom dni

Správcovské bytové družstvo nemá žiadne informácie o skutočnostiach, týkajúcich sa účtovného roka 2025, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Článok VII. - Ostatné informácie

1) Informácia o udelení výlučného práva alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme - družstvo nemá udelené takéto právo.

2) Družstvo nemá v predmete činnosti priemyselnú výrobu.

3) Družstvo nemá finančné vzťahy s orgánom verejnej moci.