

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE K 31.12.2016

zostavené podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74, 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

Zapísované ZI: 11 239 EUR

Štatutárny orgán: predstavenstvo

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

Opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky:

- 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
- správa a údržba bytového a nebytového fondu 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 na Zhromaždení delegátov dňa 30.06.2016.

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 01.01.2016 do 31.12.2016 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	15	14,83
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	15	15

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Štatutárnym orgánom účtovnej jednotky je predstavenstvo pozostávajúce z 5 členov (predseda, jeden podpredseda a traja členovia) – za rok 2016 boli členom predstavenstva vyplatené odmeny za výkon funkcie vo výške 14 698,- EUR. Ďalším orgánom bytového družstva je kontrolná komisia pozostávajúca z 3 členov (predseda, podpredseda a jeden člen) – za rok 2016 boli členom kontrolnej komisie vyplatené odmeny za výkon funkcie vo výške 6 275,- 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 aplikácii 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 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 ceniny, pohľadávky pri ich vzniku a záväzky pri ich vzniku oceňovala účtovná jednotka menovitou hodnotou.

Majetok vyjadrený v cudzej mene sa prepočítava ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným ECB v deň, ku ktorému sa táto účtovná závierka zostavuje.

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.

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

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	Číslo účtu	doba 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	4	25
Ostatný DHM	022	6	16,67

Účtovná jednotka používa účtovné odpisy nezávislé na daňových odpisoch. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci, kedy bol zaradený do užívania. Účtovné odpisy vychádzajú z predpokladanej doby používania majetku. Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje 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.

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 jednorázový odpis dlhodobého majetku z dôvodu trvalého jednorázového zníženia hodnoty majetku.

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ 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 (ich doba použiteľnosti je dlhodobá) v celkovej výške 3 296 767,- EUR a poskytnuté úvery zo ŠFRB na komplexnú obnovu bytových domov (doba splatnosti od roku 2017 do roku 2036) vo výške 2 522 457,- EUR.
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.
- 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) **Podmienенý 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 31.12.2016 je na podsúvahovom účte účtovnej jednotky stav 13 818 537 EUR – na tomto účte eviduje účtovná jednotka byty prevedené do osobného vlastníctva, 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 38 302,- EUR
Zákonné a havarijné poistenie automobilov v hodnote 2 552,- EUR
Ostatné poistenie (poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu a škodu spôsobenú členmi orgánov družstva) v hodnote 2 815,- EUR.

Informácie o položkách časového rozlíšenia nákladov a príjmov budúcich období:

Účtovná jednotka v sledovanom období časovo rozlíšila zaplatené poisťné (autá, majetok) a zaplatenú odbornú literatúru v celkovej výške 2 917,- EUR.

Informácie k tvorbe a čerpaniu Sociálneho fondu:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	4884	4332
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	783	728
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	783	728
Čerpanie sociálneho fondu	3200	176
Konečný zostatok sociálneho fondu	2467	4884

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 eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účt. obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery						
Úvery na DBV	EUR	1%	31.12.2027	957231		1109060
Úvery zo SZRB, Tatra	EUR		do 20 rokov	531163		465956
Tatra leasing - spotrebný	EUR		08 / 2019	5458		8522
Úvery zo SZRB a Tatra banky boli poskytnuté na komplexnú obnovu bytových domov, splátky úverov sú hradené vlastníckmi bytov v bytovom dome z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv						
Krátkodobé bankové úvery						
Úvery na DBV	EUR	1%	31.12.2017	88602		95045
Úvery zo SZRB, TATRA banky	EUR		31.12.2017	33368		29364
Tatra leasing - spotrebný	EUR		15.12.2017	3063		2914

Informácie o výnosoch:

Účtovná jednotka poskytuje služby v oblasti tuzemska. Hlavnou činnosťou je správa bytov – za tieto služby boli zúčtované výnosy v sume 209 048,- EUR a tržby z prenájmu a podnikateľskej činnosti boli v sume 33 672,- EUR.

Ostatné tržby z predaja služieb v celkovej hodnote 867 168,- 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	1109888	1110642
Tržby za tovar	35320	1311
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	56445	11235
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	42341	40093
Čistý obrat celkom	1243994	1163281

Ostatné významné položky z výnosov hospodárskej činnosti:

- tržby z predaja DHM vo výške 615 301 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 900 337 EUR – predstavujú zúčtovanie čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv

Informácie o nákladoch:

Významné položky nákladov za poskytnuté služby vo výške 1 189 558,- 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 240 249,- EUR
- dane a poplatky vo výške 41 860,- EUR (daň z nehnuteľnosti)
- osobné náklady vo výške 337 557,- EUR (mzdové + sociálne náklady)
- odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku vo výške 41 615,- EUR
- ostatné náklady na hospodársku činnosť vo výške 201 512,- EUR (poistenie bytových domov, splátka istiny úveru poskytnutého na družstevnú bytovú výstavbu)

Významnou položkou finančných nákladov sú úroky platené z poskytnutých úverov vo výške 44 778,- EUR.

Účtovná jednotka neúčtovala o nákladoch voči audítorovi, 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 2016 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	41466	100	199		41367
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	14118863	331283	582356		13867790
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond	5620				5620
Štatutárne fondy a ostatné fondy	8578				8578
Nerozdelený zisk minulých rokov	93631		31277		62354
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-31278	4527	-31278		4527
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	41765		299		41466
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	14424204	336660	642001		14118863
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond	5620				5620
Štatutárne fondy a ostatné fondy	8578				8578
Nerozdelený zisk minulých rokov	84294	9338			93631
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného o účtovného obdobia	9338		40616		-31278
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby-podnikateľa					

Informácie o prehľade peňažných tokoch:

Účtovná jednotka v sledovanom období nezostavovala prehľad o peňažných tokoch.

