

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2017

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

Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1) Základné informácie o účtovnej jednotke:**

Obchodné meno:	Stavebné bytové družstvo Sobrance
Sídlo:	Tyršova D2/E, 073 01 Sobrance
Právna forma:	Družstvo
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra Okresného súdu Košice I., oddiel Dr., vložka 921/V dňa 4.12. 1990.
Hlavný predmet podnikania:	Správa a údržba bytového a nebytového fondu (družstevných bytov a bytov v osobnom vlastníctve členov a nečlenov družstva).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2017

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

- Účtovná závierka zostavená k 31.12.2016 bola chválená Zhromaždením delegátov Stavebného bytového družstva Sobrance dňa **31.05.2017**.

3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

- Účtovná závierka zostavená k 31.12.2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka zostavená k poslednému dňu účtovného obdobia podľa §17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

- Čo sa týka zatriedenie ÚJ do veľkostnej triedy, ÚJ spĺňa kritéria pre mikro ÚJ ale rozhodla sa postupovať ako malá ÚJ. Účtovná závierka je preto zostavená v súlade s opatrením MF SR č. MF/23378/2014-74 v znení opatrenia č. MF/19927/2015-74 pre malé účtovné jednotky.

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou: -----**5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	4	5

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude **nepretržite pokračovať** vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve. Ak by tento predpoklad nebol splnený, uvedie sa aj dopad do účtovnej závierky (napr. zrušenie dlhodobých rezerv):

- Účtovná jednotka zostavila účtovnú závierku za predpokladu nepretržitého pokračovania vo svojej činnosti.

2) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Informácia **o zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód**, a to s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia. Ak v dôsledku zmeny účtovných zásad a účtovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie v neporovnateľných hodnotách:

- Účtovná jednotka používa účtovné zásady a metódy v súlade s Opatrením MF SR, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre podnikateľov účtujúci v sústave podvojného účtovníctva, ktoré sa v bežnom účtovnom období nezmenili oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu.

Ide o využitie zásady členenia majetku a záväzkov z časového hľadiska na krátkodobé a dlhodobé:

- dlhodobý majetok – hmotný majetok, nehmotný majetok, finančný majetok, dlhodobé pohľadávky
- krátkodobý majetok – zásoby, krátkodobý finančný majetok, krátkodobé pohľadávky
- dlhodobé záväzky – splatnosť viac ako 1 rok
- krátkodobé záväzky – splatnosť do 1 roka

Zásady pre tvorbu a zúčtovanie opravných položiek - zásada opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že nastalo zníženie hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Účtovná jednotka využíva, v prípade potreby, tvorbu opravných položiek k zásobám.

Zásady pre tvorbu a použitie rezerv – zásada opatrnosti na riziká a straty.

Zásoby sa účtujú spôsobom A, t.j. v priebehu účtovného obdobia sa nákup zásob účtuje priamo na účet 112 – materiál na sklade a spotreba zásob do nákladov na príslušný analytický účet k účtu 501 a predaj zásob na účet 542.

Priamo do spotreby sa účtuje aj spotreba drobného materiálu.

3) Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky (napr. súdne spory, zmluvy, časovo limitované licencie a oprávnenia, podnikové kombinácie, záväzky investovať, dopad legislatívy, celkový pokles v hospodárskom segmente): -----

4) Spôsob a určenie oceňovania majetku a záväzkov (vrátane rozhodujúcich odhadov):

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Č.	Názov položky	Spôsob oceňovania
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	-----
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	-----
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	-----
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	-----
7.	Dlhodobý finančný majetok:	-----
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	-----
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	-----
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	-----
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
12.2.	Kúpené pohľadávky:	-----
13.	Krátkodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
14.	Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	Menovitá hodnota
15.	Záväzky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Menovitá hodnota
16.	Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	Menovitá hodnota
17.	Deriváty:	-----
18.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	-----
19.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	-----
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) Trvalé alebo prechodné zníženie hodnoty majetku – v roku 2017 bola vytvorená opravná položka k zásobám materiálu, z dôvodu trvalého zníženia ich hodnoty. V roku 2018 sa predpokladá zrušenie vytvorenej opravnej položky z dôvodu vyradenia zásob materiálu z účtovníctva.

c) Záväzky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **reálnou hodnotou**: -----

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi: -----

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

➤ Rezervy ocenila ÚJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.

➤ ÚJ počas účtovného obdobia (§ 25 ZoU), ani k závierkovému dňu (§ 27 ZoU) nepoužila ocenenie reálnou hodnotou – lebo nemala k tomu vecnú náplň.

f) Účtovná jednotka nepoužila dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov metódou vlastného imania (§ 27/9 ZoU).

g) **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	4	25
Ostatný DNM	019	4	25
Stavby	021	25	4
Počítače s príslušenstvom	022.A	5	20
Dopravné prostriedky	023	7	14,3
Ostatné stroje	022.A	7	14,3
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	029	5	20

Komentár k odpisovému plánu:

➤ ÚJ v priebehu účtovného obdobia neodpisovala žiadny majetok.

➤ Nehmotný majetok, ktorého ocenenie sa rovná alebo je nižšie ako suma 2 400 eur (§22 ods. 7 zákona č. 595/2003 o dani z príjmov) s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok, ktorý nebol zaradený do dlhodobého nehmotného majetku, sa účtuje na ľarchu účtu 518 – ostatné služby.

➤ Hmotný majetok, ktorého ocenenie sa rovná alebo je nižšie ako suma 1 700 eur (§22 ods. 7 zákona č. 595/2003 o dani z príjmov) s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok, ktorý nebol zaradený do dlhodobého hmotného majetku, sa účtuje ako zásoby – do spotreby na účet 501.

h) Informácia **o poskytnutých dotáciách** a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie: -----

5) **Informácie o oprave významných chýb** minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. Účtovná jednotka môže uviesť aj informácie o oprave nevýznamných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia:

- ÚJ v roku 2017 neúčtovala o oprave významných ani nevýznamných chýb minulých účtovných období

Vysvetlivky k oprave chýb minulých účtovných období:

- Po schválení účtovnej závierky na zhromaždení delegátov už nemožno otvárať účtovné knihy minulých účtovných období a prípadné opravy sa vykonávajú v bežnom účtovnom období (§ 16/10,11 ZoU).
- Opravy nevýznamných nákladov a nevýznamných výnosov minulých účtovných období sa účtujú ako výsledkové účtovné prípady bežného účtovného obdobia (§ 5/1 PU).
- Významné opravy chýb minulých účtovných období sa účtujú (§ 59/13 PU) - voči minulým výsledkom hospodárenia (voči vlastnému imaniu na účet 428 alebo 429).
- Hranicu významnosti má UJ stanovenú v internej účtovnej smernici.
- Opravy chýb minulých účtovných období sa daňovo vysporiadajú podľa pravidiel v zákone o dani z príjmov (§ 17/15,29 ZDP) a pravidiel v daňovom poriadku (§ 16).

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLÚJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

- 1) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill - dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty: -----
- 2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU): -----
- 3) Informácie o záväzkoch so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov: -----
- 4) Informácie o vlastných akciách: -----
- 5) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek **nákladov alebo výnosov**, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt (napr. výnosy z predaja podniku alebo jeho časti, náklady z dôvodu predaja podniku alebo jeho časti, škody z dôvodu živelných pohrôm): -----

Informácie k vybraným položkám súvahy

SBD Sobrance vedie účtovníctvo spolu za seba ako podnikateľský subjekt a za subjekty, bytové domy, ktoré spravuje na základe zmlúv o výkone správy. Z uvedeného dôvodu je potrebné k jednotlivým položkám súvahy uviesť, ktorý majetok, pohľadávky a záväzky sa týkajú SBD a ktoré bytových domov.

- Dlhodobý majetok (hmotný, nehmotný) – majetok SBD

- Zásoby – majetok SBD

- Krátkodobý finančný majetok - majetok SBD (pokladnica, ceniny, bankové účty) = 60 240,- eur

- bytové domy (bežné účty, úverové účty) = 528 728,-

- krátkodobé pohľadávky - SBD = 179,- eur

- bytové domy = 397 469,- eur

- krátkodobé záväzky - SBD = 13 262,-

- bytové domy = 541 088,- eur

- dlhodobé záväzky (do 5 rokov) - SBD (sociálny fond) = 3 233,- eur

- bytové domy (FPÚO, FB, ME, kontajnery, FOB, fond ÚK) = 379 851,- eur

- dlhodobé záväzky (nad 5 rokov) – bytové domy (fondy BD na zateplenie, protiúčty k úverovým účtom 461)

= - 2 026 608,- eur

- bankové úvery dlhodobé – bytové domy:

• investičný úver na DBV = 58 739,- eur

zabezpečenie – záložné právo v prospech SZRB
zapísané na LV bytových domov

• úver zo ŠFRB = 1 438 299,- eur

zabezpečenie – záložné práva na prostriedky FPÚO
vinkulácia poisťného plnenia

• úver z kom. banky = 588 309,- eur

zabezpečenie – vinkulácia poisťného plnenia

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) **Podmieneny majetok** – opis a hodnota pravdepodobného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jeden alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky; týmto majetkom sú – napr. práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv: -----

1b) **Podmienené záväzky** – opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia; takými podmienenými záväzkami sú: -----

1. možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane lebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky;
2. povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť:

2) **Ostatné finančné povinnosti**, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch - napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy: -----

3) **Podsúvahové účty** – uvádzajú sa informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU):

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Hodnota bytov, garáží v osobnom vlastníctve v správe SBD Sobrance	2 037 554	1 885 344
Hodnota pozemkov pod BD v správe SBD Sobrance	8 562	8 484
Prenajatý majetok	-	-
Majetok prijatý do úschovy	-	-
Pohľadávky z opcí	-	-
Záväzky z opcí	-	-
Odpísané pohľadávky	-	-
Iné	-	-

Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI (Následné udalosti)

Uvádzajú sa informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré nastali v čase po závierkovom dni - do dňa zostavenia účtovnej závierky (t.j. do dňa podpísania výkazov podľa § 17/5 ZoU) a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát, napríklad: -----

a) **Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku** ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky s uvedením dôvodu týchto zmien: -----

b) **Dôvody pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek**, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky: -----

c) Zmena spoločníkov účtovnej jednotky: -----

d) Prijaté rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti: -----

e) Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku: -----

f) Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkarne: -----

g) Vydané dlhopisy a iné cenné papiere: -----

h) Zlúčenie, splynutie, rozdelenie a zmena právnej formy účtovnej jednotky: -----

i) Mimoriadne udalosti, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napr. živelná pohroma: -----

j) Získanie alebo odobratie licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky: -----

[Vysvetlivky: Následná udalosť – udalosť, ktorá sa stala následne po závierkovom dni do dňa podpísania výkazov – uvádza sa v poznámkach. Upravujúci závierkový účtovný prípad – stal sa do závierkového dňa, len bol zistený do dňa podpísania výkazov – riadne sa účtuje do hlavnej knihy a riadne sa vykazuje vo výkazoch (§ 17/8 ZoU; § 2a; § 18/9; § 19/6; § 48/3; § 50/6 PU).]

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

1) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme: -----

2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU): -----

3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU): -----