

Čl. I.
Všeobecné informácie

- 1. Názov a sídlo právnickej osoby:** Správcovské bytové družstvo IV Košice
Levočská 3, 040 12 Košice

Opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky :

- správa bytov a nebytových priestorov
- prenájom nebytových priestorov
- prevádzkovanie retransmisie na základe rozhodnutia o registrácii retransmisie č. TKR/213/2002
- kopírovacie a rozmnožovacie služby
- reklamná a propagačná činnosť
- údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností

- 2. Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka za rok 2016 bola schválená na zhromaždení delegátov dňa 18.5.2017.

- 3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Právnym dôvodom na zostavenie účtovnej uzávierky je riadna uzávierka k 31.12. 2017.

- 4. Údaje o skupine účtovných jednotiek**

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

- 5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky**

Tabuľka č.1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	24	30

Čl. II.
Informácie o orgánoch spoločnosti

Štatutárny orgán : Predstavenstvo

Prokúra : Riaditeľ prokurista

Dozorný orgán: Kontrolná komisia

I

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

Čl. 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 :
 Správcovské bytové družstvo v danom roku nenakupovalo dlhodobý nehmotný majetok, ani ho nevytvorilo vlastnou činnosťou.
 Družstvo nakúpilo dlhodobý hmotný majetok počas roka a oceňovalo ho nominálnou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním .
 Družstvo nakúpilo v bežnom roku zásoby a nakúpené zásoby účtovalo pri obstaraní a úbytku spôsobom A. Nakupované zásoby družstvo oceňovalo obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Pri vyskladnení používalo vážený aritmetický priemer z obstarávacích cien.
- e) Správcovské bytové družstvo peňažné prostriedky a ceniny, pohľadávky pri ich vzniku, záväzky pri ich vzniku oceňovalo menovitou hodnotou.
- g) Odpisový plán účtovných odpisov nehmotného majetku - za základ vzal spôsob odpisovania podľa daňových odpisov. 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. Po zmene zákona o dani z príjmov sa odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy sa rovnajú.
- h) Neboli poskytnuté žiadne dotácie.
5. V bežnom účtovnom období sa neúčtovala žiadna oprava významných chýb minulých účtovných období..

Čl. 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.
- 3) Informácie o záväzkoch - štruktúra záväzkov v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	197.930	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	7.146.777	7.149.118
Krátkodobé záväzky spolu	7.344.707	7.149.118
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	63.815	19.021
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	3.665.566	3.577.522
Dlhodobé záväzky spolu	3.729.381	3.596.543

Závazky po lehote splatnosti vo výške 197.930 eur predstavujú hlavne faktúry za obnovu bytových domov, ktoré boli predložené na úhradu zo ŠFRB, ale úhrada bola až v roku 2018.

- 4) Informácie o vlastných akciách – v bežnom roku družstvo nenadobudlo žiadne akcie.
 5) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt – družstvo neúčtovalo o takých nákladoch ani výnosoch.

Údaje o pohľadávkach

Vývoj opravnej položky k pohľadávkam

Tabuľka č.3

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	3496	0	0	3496	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účt. jednotke	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	3496	0	0	3496	0

Veková štruktúra pohľadávok

Tabuľka č. 4

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky obchodného styku z toho	0	0	0
pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti	0	0	0
ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Iné pohľadávky	15.292.239	0	15.292.239
Dlhodobé pohľadávky spolu	15.292.239	0	15.292.239

Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky obchodného styku z toho:	4.854.987	14.916	4.869.903
pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti	0	0	0
ostatné pohľadávky z obchodného styku	4.854.987	14.916	4.869.903
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	1.362.617	0	1.362.617
Krátkodobé pohľadávky spolu	6.217.604	14.916	6.232.520

Pohľadávky SBD IV Košice nie sú kryté záložným právom.

Údaje o krátkodobom finančnom majetku

Tabuľka č. 5

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	6.599	7.559
Bežné bankové účty	6.179.139	5.592.367
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	6.185.738	5.599.926

Údaje o významných položkách časového rozlíšenia na strane aktív

Významnú položku nákladov budúcich období vo výške 19.731 eur tvorí poistenie majetku nasledujúceho roka. Správcovské bytové družstvo nemá majetok prenajatý formou finančného prenájmu

Informácie o vlastnom imaní

V bežnom roku nedošlo k zmene základného imania zapísaného do Obchodného registra.

Údaje o rozdelení účtovného zisku

Tabuľka č. 6

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	256
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0

Prídel do sociálneho fondu	256
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Iné	0
Spolu	256

Údaje o záväzkoch zo sociálneho fondu

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade
Tabuľka č. 7

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	8.946	7.764
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	3.167	3.502
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	256	576
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	3.423	4.078
Čerpanie sociálneho fondu	2.407	2.896
Konečný zostatok sociálneho fondu	9.962	8.946

Údaje o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Tabuľka č. 8

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				15.325.832	14.654.863
Dlhodobý investičný úver – inv. pôžička na druž. výstavbu	EUR	1%	2019-2031	137.094	161.155
Úvery na obnovu bytových domov	EUR	1-5,0	2019-2039	15.188.738	14.493.708

Správckové bytové družstvo okrem bankových úverov nemá žiadne dlhodobé ani krátkodobé pôžičky ani finančné výpomoci.

Tabuľka č. 9

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
- odmeny vyplatené v nasledujúcom období	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	30.758	33.410
správna réžia za január nasledujúceho roka	28.440	28.774
reklamné a propagač.služby r. 2018	2.318	4.636

Správcovské bytové družstvo neprenajíma žiaden majetok formou finančného prenájmu.

INFORMÁCIE O TRŽBÁCH

Správcovské bytové družstvo žiaden tovar ani služby nevyváža ani do krajín EÚ, ani do krajín tretieho sveta

Údaje o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti

Tabuľka č.10

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	137.241	142.345
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	2.871	1.640
Zmluvné pokuty a penále	33.728	75.862
Ostatné výnosy - odpis premlčaných záväzkov	19.814	30.710
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	80.828	34.133
Finančné výnosy, z toho:	0	0
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0

Údaje o čistom obrate

Tabuľka č.11

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	640.114	707.554
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	640.114	707.554

INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť a finančné náklady

Tabuľka č. 12

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	109.376	91.889
Náklady voči audítovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	2 500	2 500
- náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	2 500	2 500
- iné poisťovacie a audítorské služby		
- súvisiace audítorské služby		
- daňové poradenstvo		
<i>Os. významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>		
- telekomunikácie	8.206	9.161
- havarijná služba	11.633	11.796
- aktualizácia a údržba programového vybavenia	11.312	10.050
- notárske služby	2.086	3.233
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho	669.646	752.912
- spotreba materiálu a energie	73.433	96.752
- osobné náklady	539.311	605.442
- dane a poplatky	21.261	21.840
- odpisy	17.384	17.331
- ostatné náklady na hospodársku činnosť	18.257	11.547
Finančné náklady, z toho:	1.729	1.809
Kurzové straty	0	0
Manká a škody na finančnom majetku	0	0

INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Tabuľka č.13

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	2.894	x	x	1865	x	x
teoretická daň	x	608	21	x	410	22
Daňovo neuznané náklady	33.096	6.950	240	25.250	5.555	298
Výnosy nepodliehajúce dani	-60.312	-12.666	-438	-17.158	-3.774	-202
Ďalšie odpočítateľné položky	-2.500	-525	-18	-2500	-550	-30
Umorenie daňovej straty	0	0	0	0	0	0
Spolu	-26.822	-5.633	195	7.457	1.641	88
Splatná daň z príjmov-licencia	x	2.880	100	x	2.880	154
Splatná daň z príjmov-zrážka BÚ	x	0	0	x	9	0
Odložená daň z príjmov	x	-86	-3	x	-1.280	-68
Celková daň z príjmov	x	2.794	97	x	1.609	86

INFORMÁCIE O ZMENÁCH VLASTNÉHO IMANIA

Tabuľka č.14

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	40.107	0	0	0	40.107
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	1.821.812	24.061	440.346	0	1.405.697
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, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond	29.875	0	0	0	29.875
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	256	100	256	0	100
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

Tabuľka č. 15

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	40.107	0	0		40.107
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	2.005.115	35.158	218.461	0	1.821.812
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					

Oceňovacie rozdiely z preceňovania pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond	29. 875				29. 875
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhrazená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	776	256	776	0	256
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

Čl. 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) Na podsúvahových účtoch družstvo eviduje hodnotu bytov vyčlenených do osobného vlastníctva.

Čl. VI.**Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka**

Správcovské bytové družstvo nemá žiadne informácie o skutočnostiach, týkajúcich sa účtovného roka 2017, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Čl. 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.