

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE K 31.12.2017

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

Zapisované 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 29.06.2017.

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 01.01.2017 do 31.12.2017 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	14,08	15
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	14	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 2017 boli členom predstavenstva vyplatené odmeny za výkon funkcie vo výške 13 024 EUR. Ďalším orgánom bytového družstva je kontrolná komisia pozostávajúca z 3 členov (predseda, podpredseda a jeden člen) – za rok 2017 boli členom kontrolnej komisie vyplatené odmeny za výkon funkcie vo výške 6 325 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 dlhodobý 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 a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným ECB v deň, ku ktorému sa táto účtovná závierka zostavuje. Kurzové zisky a straty vypočítané ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa účtujú priamo do finančných výnosov a nákladov a majú vplyv na výsledok hospodárenia.

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.

Splatná daň z príjmov sa účtuje do nákladov účtovnej jednotky v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát. Je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z výsledku hospodárenia pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky.

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

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 životnosti a používania majetku.

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

Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena je 2 400 EUR a nižšia s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok sa účtuje na ľarchu účtu 518. Nehmotný majetok nad 2 400 EUR s dobou použiteľnosti nad jeden rok sa účtuje na účty skupina 013 prostredníctvom účtu 041. Odpisuje sa 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. Dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena je 1 700 EUR a nižšia, s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok, sa účtuje na ľarchu nákladov.

Účtovná jednotka odpisuje jednotlivé veci, alebo relevantné súbory hnuťelných 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.

5) Informácia o oprave významných chýb minulých období:

Ak účtovná jednotka zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2017 účtovná jednotka neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLÚJÚ A DOPŇAJÚ 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 nájomcov a vlastníkov bytov (ich doba použiteľnosti je dlhodobá) v celkovej výške 3 345 405 EUR a poskytnuté úvery zo ŠFRB na komplexnú obnovu bytových domov (doba splatnosti od roku 2019 do roku 2037) vo výške 3 172 839 EUR. Časť úverov zo ŠFRB vo výške 200 415 EUR, ktorá je splatná do jedného roka je v súvahe evidovaná medzi krátkodobými záväzkami.

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.

V krátkodobých záväzkoch so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane sú zaúčtované bežné záväzky z obchodného styku a prijaté preddavky od užívateľov bytov na plnenia spojené s užívaním bytov. Tieto preddavky budú zúčtované v máji 2018, po vyhotovení vyúčtovania nákladov za rok 2017.

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 31.12.2017 je na podsúvahovom účte účtovnej jednotky stav 14 528 496 EUR – na tomto účte eviduje účtovná jednotka hodnotu bytov vo výške obstarávacích nákladov prevedených 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 38 178 EUR

Zákonné a havarijné poistenie automobilov, cestovné poistenie v hodnote 2 570 EUR

Ostatné poistenie (poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu a škodu spôsobenú členmi orgánov družstva) v hodnote 3 016 EUR.

Informácie o položkách časového rozlíšenia nákladov a príjmov budúcich období:

Účtovná jednotka v sledovanom období časovo rozlíšila zaplatené poistné (autá, majetok), zaplatenú odbornú literatúru a zaplatený prenájom nebytových priestorov v celkovej výške 3 299 EUR.

Informácie k tvorbe a čerpaniu Sociálneho fondu:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	2 467	4 884
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	831	783
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	831	783
Čerpanie sociálneho fondu	2 234	3 200
Konečný zostatok sociálneho fondu	1 064	2 467

Účtovná jednotka tvorila a čerpala sociálny fond v súlade so zákonom o sociálnom fonde. Povinná tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov je vo výške 0,6%.

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Bytové družstvo má poskytnuté úvery na družstevnú bytovú výstavbu, ktoré spláca v polročných riadnych splátkach a mimoriadnych splátkach z titulu prevodu bytov do vlastníctva. Úvery sú kryté záložným právom na DBV k príslušným bytovým domom.

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. Úvery zo SZRB sú zabezpečené zriadením záložného práva k súčasným a budúcim finančným prostriedkom FPÚO voči všetkým vlastníkom bytov v bytovom dome vo výške troch mesačných splátok poskytnutého úveru.

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 – splatnosť nad 1 rok						
Úvery na DBV	EUR	1	31.12.2029	814 640		957 231
Úvery zo SZRB, Tatra	EUR	1,5-3,5	2037	626 797		531 163
Tatra leasing - spotrebný	EUR	5	08 / 2019	2 237		5 458
Krátkodobé bankové úvery – splatnosť do 1 roka						
Úvery na DBV	EUR	1	31.12.2018	74 424		88 602
Úvery zo SZRB, TATRA banky	EUR	1,5-3,5	31.12.2018	36 800		33 368
Tatra leasing - spotrebný	EUR	5	15.12.2018	3 220		3 064

Informácie o výnosoch:

Účtovná jednotka poskytuje služby v oblasti tuzemska. Hlavnou činnosťou je správa bytov – za tieto služby boli zúčtované výnosy v sume 223 721 EUR a tržby z prenájmu a podnikateľskej činnosti boli v sume 45 231 EUR.

Ostatné tržby z predaja služieb v celkovej hodnote 821 236 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	1 090 188	1 109 888
Tržby za tovar	154 603	35 320
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		56 445
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	41 514	42 341
Čistý obrat celkom	1 286 305	1 243 994

Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti:

- tržby z predaja DHM vo výške 675 015 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 796 349 EUR – predstavujú zúčtovanie čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv

Informácie o nákladoch:

Významné položky nákladov za poskytnuté služby vo výške 1 096 056 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 233 624 EUR
- dane a poplatky vo výške 37 393 EUR (daň z nehnuteľnosti)
- osobné náklady vo výške 322 367 EUR (mzdové + sociálne náklady)
- odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku vo výške 45 721 EUR
- ostatné náklady na hospodársku činnosť vo výške 186 617 EUR (poistenie bytových domov, splátka istiny úveru poskytnutého na družstevnú bytovú výstavbu)

Významnou položkou finančných nákladov sú úroky platené z poskytnutých úverov vo výške 43 187 EUR.

Účtovná jednotka neúčtovala o nákladoch voči audítovi, 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 2017 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	41 367		299		41 068
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					

Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	13 867 790	388 029	693 506		13 562 313
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	62 354	4 527			66 881
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	4 527	5 542	4 527		5 542
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	41 466	100	199		41 367
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	14 118 863	331 283	582 356		13 867 790
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, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond	5620				5620
Štatutárne fondy a ostatné fondy	8578				8578
Nerozdelený zisk minulých rokov	93 631		31 277		62 354
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-31 278	4 527	-31 278		4 527
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby-podnikateľa					

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 299 EUR (vrátený základný členský vklad pri zrušení členstva). Bytové družstvo má v súlade so stanovami zapísané základné imanie vo výške 11 239 EUR.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 388 029 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok vo výške 693 506 EUR predstavuje zníženie kapitálových fondov v dôsledku realizácie prevodov bytov do vlastníctva fyzických osôb.

Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú právnymi predpismi.

Na základe uznesenia zo Zhromaždenia delegátov bol výsledok hospodárenia za rok 2016 vo výške 4 527 EUR pridelený na účet nerozdeleného zisku minulých období.

Informácie o prehľade peňažných tokoch:

Účtovná jednotka v sledovanom období nezostavovala prehľad o peňažných tokoch.