

**POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2017**

zostavené podľa Opatrenia č. MF/23378/2014-74 (FS č. 12/2014) v znení Opatrenia MF SR č. MF/19927/2015-74, 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:	<b>STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO III KOŠICE</b>
Sídlo:	Furčianska 60/1013, 040 14 Košice
Právna forma:	Družstvo
Dátum vzniku:	Deň zápisu do obchodného registra: 26.4.1972
Hlavný predmet podnikania:	Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
Subjekt verejného záujmu:	Účtovná jednotka (ÚJ) nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2017

Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (§2/5 a 7 ZoU)

(Do veľkostnej skupiny malá 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	<b>29 314 845</b>	<b>30 186 458</b>	<b>Nie</b>
Čistý obrat celkom	<b>1 492 860</b>	<b>1 245 471</b>	<b>Áno</b>
Počet zamestnancov	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>Áno</b>

Komentár: ÚJ spĺňa podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny **malá účtovná jednotka** podľa § 2 ods. 7 Zákona o účtovníctve (ZoU), preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre túto veľkostnú skupinu (Opatrenie MF SR č. MF/23378/2014-74 v znení Opatrenia MF SR č. MF/19927/2015-74).

2) **Dátum schválenia účtovnej závierky** za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky : **8.6.2017**.

3) **Právny dôvod** na zostavenie účtovnej závierky : účtovná závierka sa zostavuje v zmysle § 17 ods. 6 ZoU – **riadna účtovná závierka k poslednému dňu účtovného obdobia** – 31.12.2017.

4) **Údaje** o skupine účtovných jednotiek **v súvislosti s konsolidáciou** : **ÚJ nie je súčasťou konsolidovaného celku**, informácie v nasledujúcich odsekoch a) až d) **nemajú náplň**

a) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka (najvyšší stupeň konsolidácie):

b) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka (bezprostredne vyšší stupeň konsolidácie), a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek na najvyššom stupni konsolidácie:

c) Adresa, kde sa môže vyžiadať kópia vyššie uvedených konsolidovaných účtovných závierok:

d) Údaj, či účtovná jednotka je materskou účtovnou jednotkou a údaj, či je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona o účtovníctve, pričom sa uvádzajú:

1. pri oslobodení podľa § 22 ods. 8 zákona o účtovníctve obchodné meno a sídlo materskej účtovnej jednotky zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku podľa osobitných predpisov (IFRS/EÚ):

2. pri oslobodení podľa § 22 ods. 10 a 12 zákona o účtovníctve obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek.

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	39	40

## Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

**Informácie o orgánoch účtovnej jednotky** – orgánmi ÚJ sú :

Zhromaždenie delegátov

Predstavenstvo družstva

Kontrolná komisia

Predseda družstva

a) záruky alebo iné zabezpečenia poskytnuté členom štatutárnych orgánov : **ÚJ neposkytla** ani v bežnom účtovnom období ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období **žiadnemu členovi štatutárnych orgánov nijaké záruky alebo iné zabezpečenia**

b) pôžičky poskytnuté členom štatutárnych orgánov : **ÚJ neposkytla** ani v bežnom účtovnom období ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období **žiadnemu členovi štatutárnych orgánov nijaké pôžičky**

c) **nemá náplň**

d) finančné prostriedky alebo iné plnenia použité členmi štatutárnych orgánov, ktoré je potrebné vyúčtovať : **nemá náplň**

## Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že ÚJ bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 ZoÚ.

**Účtovná závierka je zostavená za predpokladu, že ÚJ bude nepretržite pokračovať 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.

**V porovnaní z bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím nedošlo k zmene účtovných zásad a účtovných metód, ktoré by mali vplyv na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia účtovnej jednotky. Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované počas celého účtovného obdobia.**

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.

**Účtovná jednotka nevedie súdne spory, ktorých prípadný nepriaznivý výsledok by významne ovplyvnil majetok a záväzky účtovnej jednotky. Účtovná jednotka nemá výnosy podmienené časovo limitovanými licenciami alebo oprávneniami. Účtovná jednotka nie je účastná na podnikových kombináciách a nemá záväzky investovať. Aktuálne ani pripravované legislatívne zmeny nepredstavujú pre ÚJ riziko významného vplyvu na majetok a záväzky.**

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

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

	Názov položky	Spôsob oceňovania
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	nemá náplň
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	nemá náplň
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	nemá náplň
7.	Dlhodobý finančný majetok:	nemá náplň
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	nemá náplň
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	nemá náplň
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
12.2.	Kúpené pohľadávky:	nemá náplň
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:	nemá náplň
18.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	nemá náplň
19.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	nemá náplň
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované. Prechodné zníženie hodnoty majetku je zaúčtované formou opravnej položky stanovené odborným odhadom bonity klienta, u materiálových zásob použiteľnosťou v budúcnosti.

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 : **nemá náplň**

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi: **nemá náplň**

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

- Finančné nástroje definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy). **nemá náplň**
- Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovuje ÚJ obvykle odborným odhadom bonity príslušného majetku. **V bežnom období ÚJ vytvorila opravnú položku k neupotrebitelným materiálovým zásobám vo výške 100% ich obstarávacej ceny.**
- Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke stanovuje ÚJ obvykle odborným odhadom očakávaného príjmu z jednotlivých rizikových pohľadávok. **V bežnom období ÚJ opravné položky k pohľadávkam netvorila.**
- Rezervy ocenila ÚJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
- Počas účtovného obdobia (§ 25 ZoU), ani k závierkovému dňu (§ 27 ZoU) **ÚJ nepoužila ocenenie reálnou hodnotou, pretože k tomu nemala vecnú náplň.**
- ÚJ realizuje oceňovanie úbytku rovnakého druhu zásob metódou FIFO v presných cenách. Pre každý materiál rovnakého druhu s odlišnou obstarávacou cenou sa zakladá samostatná skladová karta, potom sa na každej takejto

skladovej karte eviduje úbytok tak, že prvá cena na ocenenie prírastku materiálu sa použije ako prvá cena na ocenenie úbytku tohto materiálu.

- ÚJ pre oceňovanie úbytku rovnakého druhu cenných papierov **nemá náplň**.
- ÚJ používa pri oceňovaní prírastku cudzej meny v hotovosti alebo zmenárenský kurz konkrétnej banky (§ 24/3 ZoU). Pre prírastok cudzej meny na bankový účet ÚJ **nemá náplň**.
- ÚJ používa pri oceňovaní úbytku cudzej meny v hotovosti spôsob, keď prvá cena na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije ako prvá cena na ocenenie úbytku cudzej meny v eurách (§ 24/2/a; § 24/6 ZoU). Pre úbytok cudzej meny z bankového účtu ÚJ **nemá náplň**.
- f) Účtovná jednotka **nepoužila** dobrovoľné oceňovanie obch. podielov metódou vlastného imania (§ 27/9 ZoU).

#### g) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

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	40	2,50
Počítače s príslušenstvom	022.A	4	25
Dopravné prostriedky	022 A	4	25
Nábytok, kamerový systém, traktor-odhrňovač, elektrospotrebiče	022.A	6	16,66
Klimatizácia	022 A	12	8,33

#### Komentár k odpisovému plánu:

- ÚJ používa úctovné odpisy nezávisle na daňových odpisoch. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci, kedy bol zaradený do užívania. Úctovné odpisy vychádzajú z predpokladanej doby používania majetku. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa zaradenia do jednotlivých odpisových skupín. Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas 4 rokov od jeho obstarania.
- ÚJ používa rovnomerné odpisovanie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku. Podrobný úctovný odpisový plán po položkách sa vedie v podsysteme Hospodárenie s majetkom s podporou softvéru WAIS SBD3 (taktiež daňové odpisy podľa zákona o dani z príjmov).
- ÚJ odpisuje jednotlivé veci alebo príslušné súbory hnutelných vecí (napr. počítačová sieť, nábytková zostava). ÚJ nepoužíva komponentné odpisovanie (odpisovanie častí majetku - komponentov).
- ÚJ nepoužila jednorazový odpis dlhodobého majetku pre jednorazové trvalé zníženie hodnoty majetku (§ 21/5 PU).
- ÚJ používa kategóriu drobného dlhodobého nehmotného majetku - položky pod 2 400 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/2 PU) sa odpisujú 4 roky od ich obstarania.
- ÚJ používa kategóriu drobného dlhodobého hmotného majetku - položky pod 1 700 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/6 PU) sa odpisujú 4 roky od ich obstarania, mobilné telefóny 2 roky od ich obstarania a mobilné telefóny s obstarávacou cenou 1,- € a menej sa odpíšu jednorazovo v roku ich obstarania..
- ÚJ nepoužíva dobrovoľné účtovanie podlimitného technického zhodnotenia do odpisovaného dlhodobého majetku – technické zhodnotenie pod 1 700 eur za úctovné obdobie (§ 21/3 PU; § 29/2 ZDP).
- ÚJ nepoužíva dobrovoľnú kapitalizáciu úrokov do obstarávacej ceny odpisovaného dlhodobého hmotného majetku alebo dlhodobého nehmotného majetku (§ 34/1 PU; § 35/2/h PU).

#### h) Informácia o poskytnutých dotáciách – nemá náplň.

5) **Informácie o oprave významných chýb** minulých úctovných období účtovaných v bežnom úctovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. Úctovná jednotka môže uviesť aj informácie o oprave nevýznamných chýb minulých úctovných období účtovaných v bežnom úctovnom období s uvedením sumy vplyvu na výsledok hospodárenia bežného úctovného obdobia: nemá náplň.

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

a) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill - dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty: **nemá náplň**

2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU):

**nemá náplň**

3a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	6 051 506	5 813 862

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

Zabezpečené záväzky	Bežné účtovné obdobie	
	Spôsob Zabezpečenia	Hodnota záväzkov
Záväzky zabezpečené záložným právom – úvery bytových domov	záložné právo k Fondu prevádzky, údržby a opráv	13 486 403
Záväzky zabezpečené iným spôsobom - KBV	záložné právo banky	4 222
<b>Celková suma zabezpečených záväzkov:</b>		<b>13 490 625</b>

4) Informácie o vlastných akciách: **nemá náplň**

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): **nemá náplň**

**Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**

1a) Podmienený majetok – opis a hodnota pravdepodobného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vzniká 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: **nemá náplň**

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: **nemá náplň**

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: **nemá náplň**

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
Prenajatý majetok		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z opcí		
Závazky z opcí		
Odpísané pohľadávky		
<b>Hodnota družstevných bytov prevedených do vlastníctva podľa os. predpisov</b>	<b>27 187 441,92</b>	<b>25 663 786,94</b>

#### 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:

- 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: **nemá náplň**
- 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: **nemá náplň**
- Zmena spoločníkov účtovnej jednotky: **nevýznamný počet prevodu členských podielov vlastníkov bytov**
- Prijaté rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti: **nemá náplň**
- Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku: **nemá náplň**
- Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkarne: **nemá náplň**
- Vydané dlhopisy a iné cenné papiere: **nemá náplň**
- Zlúčenie, splynutie, rozdelenie a zmena právnej formy účtovnej jednotky: **nemá náplň**
- Mimoriadne udalosti, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napr. živelná pohroma: **nemá náplň**
- Získanie alebo odobratie licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky: **nemá náplň**

#### Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

- Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme: **nemá náplň**
- Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU): **nemá náplň**
- Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU): **nemá náplň**

<b>Zostavené dňa:</b> <b>28.3.2018</b>	<b>Schválené dňa:</b>	<b>Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky</b>
---	-----------------------	---