

Čl. IVšeobecné údaje**1. Názov právnickej osoby:****Sídlo:**

Stavebné bytové družstvo Revúca
Clementisova 1211/14
050 01 Revúca

Stavebné bytové družstvo Revúca vzniklo rozdelením SBD Rožňava na ustanovujúcom Zhromaždení delegátov dňa 25.11.1993 . Zaregistrované bolo v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica dňa 14.3.1994, pod vložkou č. 246/S, odd. Dr.

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra je (len hlavné aktivity):

- prenájom nehnuteľností vrátane bytového hospodárstva
- bytové služby
- prideľovanie družstevných bytov a nebytových priestorov do nájmu členom družstva
- správa a údržba bytového fondu

2. Informácie o konsolidovanom celku:

- a) Družstvo nie je súčasťou konsolidovaného celku.
- b) Družstvo nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku ani konsolidovanú výročnú správu .

3. Informácie o počte zamestnancov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	7	7
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	7	7
počet vedúcich zamestnancov	2	2

Čl. IIInformácie o prijatých postupoch

1. Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti: áno

2. Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:**a) dlhodobý nehmotný hmotný majetok**

- dlhodobým nehmotným majetkom je nehmotný majetok s obstarávacou cenou vyššou ako 2 400 €,
- nehmotný majetok krátkodobého charakteru s obstarávacou cenou do 2 400 € sa účtuje priamo do nákladov na účet 518

b) dlhodobý hmotný majetok

- dlhodobý hmotný majetok s obstarávacou cenou vyššou ako 1700 € ,
- hmotný majetok s nadobúdacou hodnotou do 1 700 € sa účtuje priamo do nákladov na účet 501

c) zásoby

Družstvo nenakupovalo zásoby ani netvorilo zásoby vlastnou výrobou.

d) pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Na pochybné a nevymožiteľné pohľadávky sa tvoria opravné položky.

e) peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

f) rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

g) záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou.

h) úvery

Úvery sa oceňujú menovitou hodnotou pri ich vzniku, splácanie úveru, úrokov z úveru a poplatkov sa účtuje podľa výpisov z bankových inštitúcií.

i) výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty.

j) prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci

Družstvo nemá prenajatý majetok ani majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci.

k) daň z príjmov

Družstvo účtuje daň z príjmov splatnú za bežné účtovné obdobie, daň z príjmov odloženú SBD Revúca nemá povinnosť účtovať.

3. Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku:

Spôsob zostavenia účtovného odpisového plánu pre dlhodobý hmotný majetok a dlhodobý nehmotný majetok, doba odpisovania a použité sadzby a odpisové metódy pri stanovení účtovných odpisov:

Druh majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda

Ročný odpis sa zaokrúhľuje na celé eurá nahor.

SBD Revúca má k 31.12.2017 odpísaný všetok dlhodobý hmotný majetok aj stavby odpisované – garáž.

Pozemky sa neodpisujú.

Družstvo nenakupovalo v danom období dlhodobý nehmotný majetok.

Družstvo nenakupovalo v danom období dlhodobý hmotný majetok.

Družstvo v bežnom roku netvorilo dlhodobý hmotný a nehmotný majetok vlastnou činnosťou.

4. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód:

Druh zmeny účtovnej zásady alebo účtovnej metódy	Dôvod zmeny	Hodnota vplyvu na príslušnú zložku majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia účtovnej jednotky
SBD Revúca účtuje ako mikro účtovná jednotka od 1.1.2014	Splnenie podmienok pre zaradenie SBD ako mikro účtovná jednotka	bez vplyvu

Štruktúra účtovnej závierky za rok 2017 sa nezmenila oproti roku 2016 t.j. od prechodu SBD na mikro účtovnú jednotku. Ide o legislatívnu zmenu bez vplyvu na sumy vykázané v účtovnej závierke. Pri účtoch časového rozlíšenia v zmysle § 56 ods. 14 Postupov účtovania platných od 31.12.2014 (je na rozhodnutí UJ) družstvo účtuje od roku 2016, nakoľko tieto účty ovplyvňujú hlavne hospodárske výsledky bytových domov. Počas tohto obdobia sa účtovalo na jednotlivých účtoch postupne podľa uvedeného paragrafu pre mikro účtovné jednoty. Jedná sa o účtovné prípady, ktoré sa pravidelne ročne opakujú.

SBD Revúca vykoná účtovnú závierku pre mikro účtovné jednotky podľa Opatrenia č. MF/15464/2013-74 v znení neskorších predpisov s príslušnými výkazmi.

5. Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku:

SBD Revúca nie je prijímateľom dotácií na obstaranie majetku.

6. Oprava významných a nevýznamných chýb minulých účtovných období vykonaných v bežnom účtovnom období:

Druh opravy	Suma	Popis chyby a vplyvu opravy
Oprava významných chýb minulých účtovných období		
Oprava nevýznamných chýb minulých účtovných období		

SBD Revúca nemalo v bežnom účtovnom období opravu významných a nevýznamných chýb.

Čl. IIIInformácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strátA/**1. Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:**

Udalosť	Dôvod	Hodnota

SBD Revúca nemalo žiadne výnimočné výnosy alebo náklady z predaja družstva, škody, živelnej pohromy.

2. a) Informácie o záväzkoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu (bankové úvery)	808712	425287
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov – úver DBV SZRB	137934	19539
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov – PSS, úver	778735	357702
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov – úver	16181	48046
Krátkodobé záväzky spolu		419197
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	217388	419197
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky (dlhodobé prijaté preddavky) so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov - fondy opráv bytových domov	1239448,85	1046726

Dlhodobý záväzok, úver na DBV (družstevnú bytovú výstavbu) 13 793,85 € - zostatok nesplateného investičného úveru na výstavbu družstevných bytov – spláca sa pravidelnými mesačnými splátkami alebo mimoriadnymi splátkami pri prevode bytov do osobného vlastníctva členov SBD.

Ostatné dlhodobé záväzky (bytové domy):

- splácanie úveru bytového domu Bradlo, s. č. 22 voči SLSP – 15 570 €
- splácanie úveru bytového domu Poľana, s. č. 24 voči SLSP – 12 789 €
- splácanie úveru bytového domu Magura, s. č. 55 voči SLSP – 6 508 €
- splácanie úveru bytového domu Laborec, s. č. 61 voči SLSP – 173 063 €
- splácanie úveru bytového domu Kriváň, s. č. 102 voči SLSP – 52 115 €
- splácanie úveru bytového domu Fatra, s. č. 103 voči SLSP – 28 250 €
- splácanie úveru bytového domu Aa-13, s. č. 1108 voči SLSP – 19 200 €
- splácanie úveru bytového domu A-11, s. č. 1135 voči SLSP – 23 145 €
- splácanie úveru bytového domu D-1, s. č. 1171 voči SLSP – 59 181 €
- splácanie úveru bytového domu C-6, s. č. 1172 voči SLSP – 46 896 €
- splácanie úveru bytového domu C-5, s. č. 1173 voči SLSP – 278 726 €
- splácanie úveru bytového domu H-5, s. č. 1200 voči SLSP – 17 400 €
- splácanie úveru bytového domu A-2, s. č. 1210 voči SLSP – 6 884 €
- splácanie úveru bytového domu Jelšava 300, s. č. 300 voči SLSP – 13 066 €
- splácanie úveru bytového domu F-1, s. č. 1185 voči Prvej stavebnej sporiteľni – 42 123 €

- sporenie bytového domu F-1, s. č. 1185 na účte Prvej stavebnej sporiteľni – 1 632 €
- sporenie bytového domu F-1, s. č. 1185 na účte Prvej stavebnej sporiteľni – 8 031 €
- sporenie bytového domu F-1, s. č. 1185 na účte Prvej stavebnej sporiteľni – 1 072 €
- sporenie bytového domu CH-3, s. č. 1188 na účte Prvej stavebnej sporiteľni – 22 631 €

Dlhodobé prijaté preddavky – Fondy prevádzky, údržby a opráv bytových domov:

V zmysle § 10 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov sú vlastníci bytov povinní platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv. Uvedené finančné prostriedky sú použité v zmysle uvedeného zákona, nie sú majetkom SBD.

Krátkodobé záväzky – do lehoty splatnosti

1. Z obchodného styku /321/ bytové domy	217 388 €
2. Prijaté preddavky /324/ od užívateľov bytov	2 234 316 €
3. Voči zamestnancom /331,333/	36 262,11 €
4. Orgány SP a ZP /336/	21 599 €
5. Štát - daňové záväzky /341-343/	34 537 €
6. Voči spoločníkom /366/ - správa SBD	3 763 €
7. Iné záväzky /379/ - správa SBD	863 €

Všetky faktúry od dodávateľov služieb boli uhrádzané počas účtovného obdobia do doby splatnosti, uvedené záväzky voči dodávateľom budú uhradené v mesiaci január – marec 2018.

Vyúčtovanie preddavkov za služby spojené s bývaním bude uskutočnené do 31.5.2018.

Nesplatené povinné mesačné platby vlastníkov bytov za služby spojené s bývaním (záväzky vlastníka bytu voči iným spoluvlastníkom bytov v bytovom dome) sú zabezpečené v zmysle §15, zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov záložným právom v prospech ostatných vlastníkov bytov.

2. b) Hodnota záväzkov zabezpečená záložným právom:

Druh formy zabezpečenia záväzku	Hodnota záväzku zabezpečená	
	Záložným právom	Inou formou zabezpečenia
Dlhodobý hmotný majetok (úver na DBV)	13793,85	

SBD Revúca je vlastníkom družstevných bytov, ktoré neboli prevedené do osobného vlastníctva člena. Účtovná hodnota družstevných bytov - aktív - je tvorená zo štátneho príspevku, členského podielu a dlhodobého investičného úveru na družstevnú bytovú výstavbu.

Z tohto dôvodu je na listoch vlastníctva bytových domov uvedené na neprevedené byty v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. paragraf. 15 a úverovej zmluvy dlh v prospech Slovenskej a záručnej rozvojovej banky Bratislava.

K 31.12.2017 má SBD Revúca vo vlastníctve 76 bytov z celkových 1725 družstevných bytov. Do osobného vlastníctva členov družstva bolo prevedených 1649 bytov.

3. Informácie o vlastných akciách:

SBD Revúca nevlastní ani nenadobúda vlastné akcie.

4. Informácie o orgánoch účtovnej jednotky:

SBD Revúca neposkytuje členom orgánov pôžičky, finančné prostriedky ani záruky alebo zabezpečenia na súkromné účely.

5. a) Informácie o celkovej sume finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v súvahe:

SBD Revúca nemá žiadne povinnosti nájomcu z operatívneho prenájmu, z úverových zmlúv, z licenčných zmlúv a z koncesionárskych zmlúv voči dcérskej ÚJ a ÚJ s podstatným vplyvom.

b) Informácie o významných podmienených záväzkoch:

SBD Revúca nemá žiadne podmienené záväzky zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecného záväzného právneho predpisu, zo zmluvy o podriadenom záväzku a z ručenia voči dcérskej ÚJ a ÚJ s podstatným vplyvom.

c) Opis významných povinností účtovnej jednotky vyplývajúcich z dôchodkových programov pre zamestnancov:

SBD Revúca nemá žiadne povinnosti vyplývajúce z dôchodkových programov pre zamestnancov.

6. Informácie o udelení výlučného práva alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme (uvádza sa aj náhrada za túto činnosť v akejkoľvek forme) :

SBD Revúca nemá výlučné alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

B/ Iné informácie týkajúce sa správy SBD Revúca:

- Účtovná závierka** družstva k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

Účtovná závierka družstva k 31. decembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená Zhromaždením delegátov SBD Revúca dňa 23.5.2017.

2. Pohyb dlhodobého hmotného majetku:

Majetok podľa položiek súvahy	k 1.1.2017	k 31.12.2017
Dlhodobý hmotný majetok spolu	586 321	484 041
- Stavby	563 388	461 108
- Samostatné hnutelné veci	22 080	22 080
Pozemky	853	853

Stavby – úbytok z dôvodu prevodu bytov do osobného vlastníctva člena – nájomcu družstevného bytu. Byt bol nadobudnutý DBV – družstevnou bytovou výstavbou. Majetok nadobudnutý DBV neslúži na podnikanie a neodpisuje sa.

3. SBD Revúca má uzatvorenú poisťnú zmluvu s poisťovňou UNIQA a.s.:

- č. 2157001290 od roku 2001 - Druh poistenia : požiarne nebezpečenie, živelné nebezpečenie, voda z vodovodných zariadení, krádež a lúpež, všeobecná zodpovednosť.
Poistený majetok budovy a stavby na novú cenu - poisťná suma 40 201 045 €

Prevádzkovo-obchodné zariadenia na novú cenu - poisťná suma 61 119 €

- č. 2157001290 od roku 2013 - Druh poistenia : Všeobecná zodpovednosť za škodu vyplývajúcu z vlastníctva bytového domu - poisťná suma 817 000 €

Ročné poisťné spolu 10 197 € (5640 + 4557)

- Na základe zásady opatrnosti bola vytvorená opravná položka k sporným pohľadávkam pri ktorých vzniká riziko nezaplatenia z dôvodu nedostatku majetku dlžníka alebo sa vedie s dlžníkom spor o zaplatenie dlhu. Jedná sa o dlžníkov, ktorí majú v prenájme nebytové priestory za účelom podnikania.

5. Pohľadávky:

Druh pohľadávky	do lehoty splatnosti	po lehote splatnosti
Za služby spojené s bývaním /311/1/	6 305	7566
Odberatelia /311/2,3/	20230	21766
Poskytnuté preddavky /314/	0	0

SBD Revúca nemá dlhodobé pohľadávky (s dobou splatnosti dlhšou ako 1 rok)

6. krátkodobý finančný majetok - peniaze, cenné papiere

Peniaze = finančné účty + ceniny

Ceniny tvoria známky, kolky a stravné lístky. Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladni a účty v bankách. Účtami v bankách môže družstvo voľne disponovať.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	3531	2915
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	2 010 045	1 847 572
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	2 013 576	1 850 488

V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov viedlo a vedie SBD Revúca analytické účtovníctvo na bytové domy, ktoré spravuje a zabezpečuje služby spojené s bývaním pre všetkých užívateľov bytov t.j. vlastníkov aj nájomníkov. Od 1.3.2016 bol otvorený bežný účet v banke pre každý bytový dom osobitne a od 1.1.2017 sú z tohto účtu hradené jednotlivé dodávateľské faktúry za služby a zároveň prijaté úhrady od vlastníkov bytov daného b. domu.

7. vlastné imanie za bežné účtovné obdobie:

Základný členský vklad člena družstevného bytu je 166,- Eur.

Obnovený členský vklad člena po prevode bytu do osobného vlastníctva člena je 16,60 Eur.

Zapisované základné imanie je tvorené zo základných členských vkladov vo výške 1 660 € (10 členov po 166,60 €).

Nezapisované základné imanie tvoria obnovené členské vklady členov po prevode bytu do osobného vlastníctva člena SBD.

VLASTNÉ IMANIE v tom:	Stav v bežnom účtovnom období	Stav v minulom účtovnom období
Základné imanie /411/1/ - zapísané	1 660	1 660
Základné imanie 411/2/ - nezapisované	27324	27 141
Ostatné kapitálové fondy /413/	443 953	540 587
Nedeliteľný fond /422/	3319	3 319
Štatutárne a ostatné fondy /423, 427/		151 243

Účet 413 ostatné kapitálové fondy je tvorený z :

- Fondu družstevnej výstavby - štátny príspevok na výstavbu bytov
- Fondu členských podielov - zaplattené finančné prostriedky členov
- Kapitálový fond darov - príslušenstvo pozemky k bytovým domom v majetku SBD

Pri prevode bytu do osobného vlastníctva člena sa vyčísluje účtovná hodnota bytu, ktorú tvorí štátny príspevok , členský podiel a investičný úver.

Štatutárne a ostatné fondy tvorené zo zisku:

- fond správy družstva – 102 812 €
- ostatný rezervný fond – 41 672 €

Ich použite je dané Zásadami hospodárenia SBD Revúca.

Zapisované základné imanie je splatené v plnej výške, zákonný nedeliteľný fond je 3 319,39 €.

Súpis členov družstva so základným členským vkladom a členov družstva s obnoveným základným členským vkladom je súčasťou inventúry SBD Revúca k 31.12.2017.

8. **Rozdelenie účtovného zisku** alebo vysporiadanie účtovnej straty vykázanéj v účtovnom predchádzajúcom období:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk za rok 2016	1 546
Rozdelenie účtovného zisku	
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-6758
Prídel do sociálneho fondu	0
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 – Fondy opráv bytových domov	8304
Spolu	

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2017 vo výške 53,13 Eur rozhodne Zhromaždenie delegátov na návrh štatutárneho orgánu - predstavenstva SBD Revúca . Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond je vo výške stanovenej v právnych predpisoch a v Stanovách SBD.

9. Závazky a pohľadávky voči daňovému úradu :

341/1 - daň z príjmov PO rok 2017 – daňová licencia 960 €

341/2 - daň z príjmov - 0,- Eur úroky v bankách, zdaňované zrážkovou daňou - v daňovom priznaní sa považuje za vysporiadanú

341/3 - daň z príjmov z nebytových priestorov a penálov – 4 816 Eur odvedená do 31.1.2018

342 – ostatne priame dane – zamestnanci – 8 647 € odvedené vo výplatnom termíne v januári 2018

343/9 - DPH – 3 305 € - daň z pridanej hodnoty splatná do 25.1.2018

10. **SBD Revúca nemá povinnosť účtovať o peňažných tokoch.**

ZÁVER

Stavebné bytové družstvo bolo založené, po vecnej stránke, za účelom uspokojovania potrieb svojich členov. I keď po právnej stránke je v zmysle § 221 Obchodného zákonníka podnikateľskou jednotkou a účtuje podľa účtovej osnovy pre podnikateľov, je bytové družstvo posudzované podľa účelu vzniku a jeho činnosti. Hlavnou činnosťou SBD je uspokojovanie potrieb svojich členov na neziskovom základe.

Nakoľko má SBD Revúca prevedených 96 % družstevných bytov do osobného vlastníctva členov , podlieha zákonu č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. SBD je zdaňované ako jedna účtovná jednotka ale analyticky je rozdelené spravovanie finančných prostriedkov, nákladov a výnosov na každý bytový dom osobitne. Zároveň je oddelené hospodárenie správy SBD od majetku užívateľov bytov ako účtovne tak i finančne na osobitných účtoch v bankách.

Prílohu k účtovnej závierke zostavila : Ing. D. Mirandová – ekonómka SBD

V Revúcej 28.3.2018