

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE K 31.12.2021

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

Zapísané 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
- prideľovanie družstevných bytov do nájmu svojim členom
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb
- prenájom hnuťelných 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 písomným hlasovaním na Zhromaždení delegátov dňa 31.12.2021.

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 01.01.2021 do 31.12.2021 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	14
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	14	14

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Štatutárnym orgánom účtovnej jednotky je predstavenstvo pozostávajúce z 5 členov (predseda, jeden podpredseda a traja členovia) – za rok 2021 boli členom predstavenstva vyplatené odmeny za výkon funkcie vo výške 14 698 EUR. Ďalším orgánom bytového družstva je kontrolná komisia pozostávajúca z 3 členov (predseda, podpredseda a jeden člen) – za rok 2021 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 z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu.

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	dobu 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 obstarávacia 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 rovnomé odpisovanie dlhodobého hmotného majetku. Na začiatku účtovného obdobia je zostavený podrobný účtovný odpisový plán po položkách. Dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia 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 jedno rázový odpis dlhodobého majetku z dôvodu trvalého jedno rázového zníženia hodnoty majetku.

Bytové domy (byty nájomcov vo vlastníctve družstva) sa neodpisujú.

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 2021 účtovná jednotka neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ 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 4 935 601 EUR a poskytnuté úvery zo ŠFRB na komplexnú obnovu bytových domov (doba splatnosti od roku 2010 do roku 2041) vo výške 4 887 213 EUR. Časť úverov zo ŠFRB vo výške 352 531 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 roku 2022, po spracovaní vyúčtovania nákladov za rok 2021.

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) Podmienený 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 31.12.2021 je na podsúvahovom účte účtovnej jednotky stav 17 698 779 EUR – na tomto účte eviduje účtovná jednotka hodnotu majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, 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 37 723 EUR

Zákonné a havarijné poistenie automobilov, cestovné poistenie v hodnote 6 923 EUR

Ostatné poistenie (poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu a škodu spôsobenú členmi orgánov družstva) v hodnote 210 EUR.

Informácie o položkách časového rozlíšenia nákladov a príjmov budúcich období:

Účtovná jednotka v sledovanom období časovo rozlíšila zaplatené poistné (autá, majetok), zaplatené stravné karty za I.Q/2022 a zaplatenú odbornú literatúru v celkovej výške 5 168 EUR.

Informácie k tvorbe a čerpaniu Sociálneho fondu:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	2 820	2 296
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	1 059	1 023
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	1 059	1 023
Čerpanie sociálneho fondu	419	499
Konečný zostatok sociálneho fondu	3 460	2 820

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.

Časť úverov vo výške 130 343 EUR, ktorá je splatná do jedného roka je v súvahe evidovaná na r.139 v položke „Bežné bankové úvery“.

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	298 148		400 484
Úvery zo SZRB, Tatra	EUR	1,5-3,5	2039	519 801		571 351
Tatra leasing - spotrebný	EUR	2,80 %	12 / 2022			32 425
Krátkodobé bankové úvery – splatnosť do 1 roka						
Uvery na DBV	EUR	1	31.12.2021	46 995		54 246
Uvery zo SZRB, TATRA banky	EUR	1,5-3,5	31.12.2021	50 923		49 542
Tatra leasing - spotrebný	EUR	2,80%	31.12.2021	32 425		32 436

Informácie o výnosoch:

Účtovná jednotka poskytuje služby v oblasti tuzemska. Hlavnou činnosťou je správa bytov – za tieto služby boli zúčtované výnosy v sume 297 161 EUR a tržby z prenájmu a podnikateľskej činnosti boli v sume 64 433 EUR.

Ostatné tržby z predaja služieb v celkovej hodnote 938 819 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	1 300 413	1 205 711
Tržby za tovar	334 130	24 882
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	31 257	48 958
Čistý obrat celkom	1 665 800	1 279 551

Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti:

- tržby z predaja DHM vo výške 731 024 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 999 293 EUR – predstavujú zúčtovanie čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv

Informácie o nákladoch:

Významné položky nákladov za poskytnuté služby vo výške 1 392 204 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 212 803 EUR
- dane a poplatky vo výške 66 888 EUR (daň z nehnuteľnosti)
- osobné náklady vo výške 448 603 EUR (mzdové + sociálne náklady)
- odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku vo výške 53 972 EUR
- ostatné náklady na hospodársku činnosť vo výške 173 126 EUR (poistenie bytových domov, splátka istiny úveru poskytnutého na družstevnú bytovú výstavbu)

Významnou položkou finančných nákladov sú úroky platené z poskytnutých úverov vo výške 30 373 EUR. Ostatné náklady na finančnú činnosť (bankové poplatky) sú vo výške 4 282 EUR.

Účtovná jednotka neúčtovala o nákladoch voči audítorovi, 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 2021 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.

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o koronavíruse. V roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. Bohužiaľ, táto nepriaznivá situácia pretrvávala aj v roku 2021. V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky účtovná jednotka nezaznamenala významný pokles tržieb za služby spojené s užívaním bytov poskytované správcom. Vzhľadom nato, že situácia sa neustále mení, nemožno stopercentne predvídať budúce dopady. V nasledujúcom období je možné očakávať nárast pohľadávok za služby spojené s užívaním bytov od vlastníkov a nájomcov v dôsledku poklesu príjmov vlastníkov a nájomcov bytov z dôvodu zvýšenej nezamestnanosti, alebo platobnej neschopnosti jednotlivých užívateľov bytov.

Vedenie bytového družstva zvažilo všetky potenciálne dopady COVID19 na činnosť bytového družstva a dospelo k záveru, že momentálne nemajú významný vplyv na schopnosť účtovnej jednotky pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt aj v roku 2022.

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	40 768	100	99		40 769
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	12 499 339	515 050	731 827		12 282 562
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	81 180	1 747			82 927
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 747	2 885	1 747		2 885
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	40 768				40 768
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	12 685 095	480 835	666 591		12 499 339
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy	5620				5620
Nerozdelený zisk minulých rokov	8578				8578
Neuhradená strata minulých rokov	76 132	5 048			81 180
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia					
Ostatné položky vlastného imania	5 048	1 747	5 048		1 747
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby-podnikateľa					

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia nezmenilo. Bytové družstvo má v súlade so stanovami zapísané základné imanie vo výške 11 239 EUR.

Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 515 050 EUR sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky. Úbytok vo výške 731 827 EUR predstavuje zníženie kapitálových fondov v dôsledku realizácie prevodov bytov do vlastníctva fyzických osôb.

Na základe uznesenia zo Zhromaždenia delegátov bol výsledok hospodárenia za rok 2020 vo výške 1 747 EUR pridelený na účet nerozdeleného zisku minulých období.

Informácie o prehľade peňažných tokoch:

Účtovná jednotka v sledovanom období nezostavovala prehľad o peňažných tokoch.