

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY K 31. DECEMBRU 2025**

spoločnosti

Stavebné bytové družstvo Zvolen

Nográdyho 1455/24, 960 01 Zvolen

OBSAH

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

PRÍLOHY: ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA SPOLOČNOSTI ZOSTAVENÁ K 31.12.2025 V ČLENENÍ:

- SÚVAHA K 31. DECEMBRU 2025
- VÝKAZ ZISKOV A STRÁT ZA ROK KONČIACI SA 31. DECEMBROM 2025
- POZNÁMKY ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY K 31. DECEMBRU 2025

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

štatutárnemu orgánu a členom družstva Stavebné bytové družstvo Zvolen

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnila som audit účtovnej závierky **Stavebné bytové družstvo Zvolen** („Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa môjho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2025 a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit som vykonala podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Moja zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva som nezávislá v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítorov (ďalej len „Etický kódex audítora“), vrátane etických požiadaviek zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnila som aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Iná skutočnosť

Družstvo nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodlo dobrovoľne.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so zákonom o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Družstva nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Družstvo zlikvidovať alebo ukončiť jeho činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Mojou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujem odborný úsudok a zachovávam profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujem a posudzujem riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujem a uskutočňujem audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavam

audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre môj názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

- Oboznamujem sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby som mohla navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotím vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robím záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejem k záveru, že významná neistota existuje, som povinná upozorniť v mojej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať môj názor. Moje závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania mojej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotím celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

So štatutárnym orgánom komunikujem okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas môjho auditu zistím.

Trnavá Hora, 31. marca 2026

Ing. Milota Antalová
štatutárny audítor
Licencia SKAU č. 919

Pri Kaplnke 366/4
966 11 Trnavá Hora



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 1 1 5 2 3 9 7	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 5
IČO 0 0 2 2 2 0 5 4	mimoriadna	veľká	do 1 2 2 0 2 5
SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

S t a v e b n é b y t o v é d r u ž s t v o Z v o l e n

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

NOGRÁDYHO

Číslo

1 4 5 5 / 2 4

PSČ

Obec

9 6 0 0 1 Z V O L E N

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Telefónne číslo

0 4 5 3 2 1 3 3 1 1

Faxové číslo

E-mailová adresa

S B D Z V @ S B D Z V . S K

Zostavená dňa:

3 1 . 0 3 . 2 0 2 6

Schválená dňa:

. . 2 0

 Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo
podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	4 2 1 1 0 0 1 2	4 0 2 4 4 1 2 3		
			1 8 6 5 8 8 9		4 0 2 4 7 0 2 2	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 3 3 2 2 3 4	2 4 7 5 1 3 5		
			1 8 5 7 0 9 9		2 7 2 0 1 1 3	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	4 3 5 5 5	0		
			4 3 5 5 5			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	4 3 5 5 5	0		
			4 3 5 5 5			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	4 2 8 8 6 7 9	2 4 7 5 1 3 5		
			1 8 1 3 5 4 4		2 7 2 0 1 1 3	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	1 1 1 0 6	1 1 1 0 6		
					1 1 1 0 6	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	4 1 1 2 1 8 4	2 4 2 7 2 5 4		
			1 6 8 4 9 3 0		2 6 7 4 9 5 0	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 6 5 3 8 9	3 6 7 7 5		
			1 2 8 6 1 4		3 4 0 5 7	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto 2
Korekcia - časť 2					
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	3 7 7 7 0 5 2 0	3 7 7 6 1 7 3 0	
			8 7 9 0		3 7 5 2 2 7 7 5
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	3 3 3	3 3 3	
					3 1 8
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	3 3 3	3 3 3	
					3 1 8
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	1 0 0 9 3 6 5 6	1 0 0 9 3 6 5 6	
					1 0 1 2 7 9 4 4
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1	Netto
				Korekcia - časť 2	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	1 0 0 9 3 6 5 6	1 0 0 9 3 6 5 6	1 0 1 2 7 9 4 4
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 0 5 7 6 2 6 2	1 0 5 6 7 4 7 2	1 0 8 4 9 2 6 9
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	9 2 2 3 1 6 6	9 2 1 4 3 7 6	9 4 2 6 6 2 9
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	9 2 2 3 1 6 6	9 2 1 4 3 7 6			
			8 7 9 0		9 4 2 6 6 2 9		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	1 3 3 6 6 5 0	1 3 3 6 6 5 0			
					1 4 0 1 8 0 0		
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62					
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			2 6 4 5		
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64					
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 6 4 4 6	1 6 4 4 6			
					1 8 1 9 5		
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66					
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67					
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68					
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69					
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70					



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 7 1 0 0 2 6 9	1 7 1 0 0 2 6 9	
					1 6 5 4 5 2 4 4
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 2 0 2	1 2 0 2	
					1 2 1 0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 7 0 9 9 0 6 7	1 7 0 9 9 0 6 7	
					1 6 5 4 4 0 3 4
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	7 2 5 8	7 2 5 8	
					4 1 3 4
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	1 8 9	1 8 9	
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	6 9 4 5	6 9 4 5	
					4 0 2 8
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	1 2 4	1 2 4	
					1 0 6

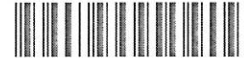
Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	4 0 2 4 4 1 2 3	4 0 2 4 7 0 2 2
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 1 0 4 6 7 1	2 2 8 7 6 3 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 6 4 3 7 6	1 6 4 2 6 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 6 4 2 6 0	1 6 4 3 5 9
2.	Zmena základného imania +/- 419	83	1 1 6	- 9 9
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	9 2 1 3 0 8	1 1 2 0 9 4 2
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	8 2 8 0 5 7	8 2 8 0 5 6
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	8 2 8 0 5 7	8 2 8 0 5 6
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	1 5 5 4 0 8	1 5 5 4 0 8
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	1 1 3 4 2 4	1 1 3 4 2 4
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	4 1 9 8 4	4 1 9 8 4
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 0 8 5	1 0 8 5
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 0 8 5	1 0 8 5
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	3 4 4 3 7	1 7 8 8 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 8 1 3 9 4 5 2	3 7 9 5 9 3 6 8
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 0 2 9 7 6 3 1	1 9 6 3 6 7 6 9
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	2 0 2 8 7 8 9 2	1 9 6 3 0 2 8 3
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	9 7 3 9	6 4 8 6
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 4 6 4 7 5 9	2 5 5 9 3 3 7
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 5 0 3 1 1 8 2	1 5 3 8 8 9 0 9
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 4 8 6 7 5 6 3	1 5 2 3 0 0 0 6
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 4 8 6 7 5 6 3	1 5 2 3 0 0 0 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	5 2 8 3 5	5 1 4 7 2
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	4 0 4 4 7	3 8 0 1 8
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	4 7 5 9 6	3 4 9 9 0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 2 7 4 1	3 4 4 2 3
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 1 2 8 0	1 4 7 2 3
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 6 8 7 7	1 2 5 2 2
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	4 4 0 3	2 2 0 1
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	3 2 4 6 0 0	3 5 9 6 3 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		2 0
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		2 0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 6 7 2 5 9 0	1 4 9 5 2 5 9
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 9 2 6 5 0 0	1 6 6 8 3 0 4
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 6 7 2 5 9 0	1 4 9 5 2 5 9
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	2 1 2 0 6 2	1 2 5 3 9 6
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	4 1 8 4 8	4 7 6 4 9
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 8 7 3 4 2 0	1 6 4 7 3 3 7
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 8 9 2 8	3 0 5 5 4
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 3 4 8 9 7	1 1 7 3 8 1
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 2 2 9 4 3 5	1 1 3 9 6 4 0
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	8 6 2 8 8 0	7 9 9 8 3 0
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	2 0 0 9 6	1 8 7 7 4
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	3 0 9 8 3 8	2 8 6 6 0 9
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	3 6 6 2 1	3 4 4 2 7
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	2 2 1 1 1	1 6 3 9 0
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	6 2 3 6 2	4 3 5 6 9
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	6 2 3 6 2	4 3 5 6 9
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	2 1 2 0 6 1	1 2 5 3 9 6
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	5 4 7 3	
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 7 8 1 5 3	1 7 4 4 0 7
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	5 3 0 8 0	2 0 9 6 7



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	1 5 0 8 7 6 5	1 3 4 7 3 2 4
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	6 3 9 7	1 0 2 8 6
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	6 3 9 7	1 0 2 8 6
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	6 3 9 7	1 0 2 8 6
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 2 9 3 2	6 9 4 9
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 1 2 9 8	5 3 4 7
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 1 2 9 8	5 3 4 7
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 6 3 4	1 6 0 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 6 5 3 5	3 3 3 7
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	4 6 5 4 5	2 4 3 0 4
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 2 1 0 8	6 4 2 1
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 2 1 0 8	6 4 2 1
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	3 4 4 3 7	1 7 8 8 3

Článok I. Všeobecné informácie

1. Obchodné meno: Stavebné bytové družstvo Zvolen
Sídlo: Nográdyho 1455/24, 960 01 Zvolen
IČO: 00 222 054
Dátum založenia 19.10.1963

Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

Predmetom činnosti Stavebného bytového družstva Zvolen (ďalej len SBD Zvolen) je správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností, prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných, než základných služieb spojených s prenájomom, ako aj iné činnosti súvisiace s obstarávaním služieb spojených s bývaním v družstevných bytoch a so sprostredkovaním poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

2. Účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce obdobie bola schválená 29.09.2025 Zhromaždením delegátov SBD Zvolen ako najvyšším orgánom družstva.
3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná jednotka zostavuje účtovnú závierku ako riadnu účtovnú závierku ku koncu účtovného obdobia k 31.12.2025.
4. Údaje o skupine účtovných jednotiek a to:
- a) obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidujú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka,
 - b) obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek uvedených v písmene a),
 - c) adresa, kde sa môže vyžiadať kópia konsolidovaných účtovných závierok uvedených v písm. a) a b),
 - 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.

Účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku, nie je materskou ani dcérskou účtovnou jednotkou.

5. Priemerný počet zamestnancov účtovnej jednotky počas účtovného obdobia:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	27,42	26,5
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	27	27

Článok II. Informácie o orgánoch spoločnosti

Orgány SBD Zvolen sú Zhromaždenie delegátov, predstavenstvo SBD Zvolen, kontrolná komisia a predseda. Najvyšším orgánom v zmysle platných Stanov SBD Zvolen je Zhromaždenie delegátov. Ďalším orgánom SBD Zvolen je Predstavenstvo, ktoré je súčasne štatutárnym orgánom družstva. Má 9 členov. Za Predstavenstvo koná navonok predseda a podpredseda družstva, alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za SBD Zvolen predseda (prípadne podpredseda) a ďalší člen predstavenstva. Kontrolná komisia, ako ďalší orgán družstva má 5 členov a kompetencie určené v Stanovách SBD Zvolen. Žiadnemu členovi štatutárneho a kontrolného orgánu spoločnosti neboli spoločnosťou poskytnuté pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenia.

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu bývalých členov orgánov		
	štatutárnych	dozorných	iných	štatutárnych	dozorných	iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
a						
Peňažné príjmy	14 475	5 621	245 471	-	-	-
	13 590	5 184	231 553	-	-	-
Nepenažné príjmy						
Peňažné preddavky						
Nepenažné preddavky						
Poskytnuté úvery						
Poskytnuté záruky						
Iné						

Článok III. o prijatých postupoch

1. Spoločnosť zostavila účtovnú závierku za predpokladu nepretržitého pokračovania svojej činnosti. V súvislosti s rastúcimi cenami vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb vedenie spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na spoločnosť a dospelo k záveru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na spoločnosť. Vedenie spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti(t. j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky).
2. V roku 2025 spoločnosť nezmenila účtovné zásady a metódy v porovnaní s minulým obdobím.
3. Spoločnosť neuskutočnila rizikové transakcie, ktoré by mali významný dopad na finančnú situáciu.
4. Spôsob oceňovania majetku a záväzkov

a) ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu oceňovala účtovná jednotka majetok a záväzky:

obstarávacou cenou:

- dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou
- dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou
- zásoby obstarané kúpou

menovitou hodnotou:

- peňažné prostriedky a ceniny
- záväzky pri ich vzniku
- pohľadávky pri ich vzniku

Obstarávacía cena obsahuje náklady súvisiace s obstaraním:

- dopravné
- iné (poštovné, balné ...)

b) opravné položky k pohľadávkam vytvára účtovná jednotka v zmysle príslušných ustanovení zákona o účtovníctve, interných postupov, prípadne podľa uváženia vzhľadom na rizikovosť pohľadávky. Spoločnosť tvorí opravné položky na sporné pohľadávky v riešení právneho oddelenia až do výšky 100% v prípade, že vymoženie pohľadávky je ohrozené, a to bez ohľadu na lehotu splatnosti,

c) záväzky eviduje spoločnosť v účtovnej hodnote a v roku 2025 tvorila účtovná jednotka krátkodobé rezervy v nasledovnej štruktúre a rozsahu:

Názov položky	Stav na začiatku účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účt. obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	14 723	20 172	13 615	0	21 280
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	9 194	11 578	8 381	0	12 391
Rezerva na poisťné k nevyčer. dov.	3 329	4 191	3 034	0	4 486
Rezerva na služby, audit,	1 350	1 400	1 350	0	1 400
Rezerva na prémie a odmeny	850	1 606	850	0	1 606
Rezerva na služby	0	1 397	0	0	1 397
Rezerva na odmeny zástupcov	0	0	0	0	0
Rezerva súdne spory	0	0	0	0	0
Rezerva na odchodné	0	0	0	0	0

d) určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní reálnou hodnotou – pre túto časť nemá spoločnosť obsahovú náplň

e) určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi – pre túto časť nemá spoločnosť obsahovú náplň,

f) stanovenie metódy vlastného imania – pre túto časť nemá spoločnosť obsahovú náplň,

g) tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok.

Účtovná jednotka pokračovala pre bežné účtovné obdobie v odpisovom pláne pre dlhodobý majetok, ktorý obsahuje dobu odpisovania, sadzby odpisov, odpisové metódy. Zvolila si spôsob odpisovania rovnomerne, a to u všetkého druhu majetku.

Druh odpisovaného majetku	Odpisová skupina	Počet rokov odpisovania	Ročný odpis v %
Pozemky		Neodpisuje	
Stavby určené na bývanie		Neodpisuje	
Stavby – administratívne	6	40	2,5
Softwér	1	4	25
Oceneniteľné práva		neúčtuje	
Samostatné hnutelné veci			
Automobily	1	4	25
Kancelárska technika	1	4	25
Meracie prístroje, stroje	1	4	25
Kazetový strop	2	8	12,50
Kancelársky nábytok	2	8	12,50
Klimatizácia	4	12	8,33
Rozvody, dymovody	4	12	8,33
Kotly, zásobníky	4	12	8,33

Účtovná jednotka účtuje do nákladov:

na ľarchu účtu služby – nehmotný majetok, ktorého ocenenie je nižšie ako 2 400,- €
 na ľarchu účtu materiál – do spotreby hmotný majetok, ktorého ocenenie je nižšie ako 1 700,- €,

h) dotácie poskytnuté na obstaranie majetku a ich ocenenia: neboli poskytnuté.

5. SBD Zvolen v roku 2025 neúčtovalo o významných chybách minulého obdobia, ktoré by mohli mať výrazný vplyv na nerozdelený zisk minulých rokov alebo neuhradenú stratu minulých rokov.
6. Účtovná jednotka ako správca bytov, účtuje vo svojom účtovníctve o bankových účtoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch zriadených správcom za jednotlivé bytové domy. Na účtoch zúčtovacích vzťahov a dlhodobých záväzkov účtuje oblasť plnenia skutočností vyplývajúcich zo správy bytov. Taktiež účtuje o dlhodobých a krátkodobých záväzkoch jednotlivých bytových domov samostatne, a to najmä o komerčných úveroch a úveroch poskytnutých zo štátneho fondu rozvoja bývania. Eviduje majetok a záväzky za každý bytový dom samostatne prostredníctvom analytickej evidencie.

Článok IV. Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

1. K dlhodobému nehmotnému majetku, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill sa uvádza dôvod jeho vzniku - účtovná jednotka o goodwile neúčtuje.
2. Informácie o významných položkách derivátov – pre túto oblasť nemá spoločnosť obsahovú náplň.
3. Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Účtovná jednotka eviduje v účtovníctve samostatne dlhodobý hmotný majetok pozostávajúci z nehnuteľností vo vlastníctve SBD Zvolen slúžiace na podnikateľské účely vo výške 3 186 397 € bez oprávok a osobitne dlhodobý hmotný majetok, ktorý zahŕňa byty určené na bývanie vo vlastníctve SBD Zvolen, zatiaľ neprevedené do osobného vlastníctva nájomcov bytov vo výške 925 787 € ku koncu účtovného obdobia 2025.

4. Informácie o finančnom majetku

Účtovná jednotka eviduje v účtovníctve finančný majetok oddelene od finančného majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Samostatne sú vedené bankové účty za každý bytový dom v správe SBD Zvolen, tak ako to ukladá zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, na ktorých sú zostatky spolu vo výške 16 803 823 €. Zostatok finančných prostriedkov vedených na finančných účtoch SBD Zvolen k 31.12.2025 bol vo výške 295 244 €.

5. Informácie o pohľadávkach

Účtovná jednotka eviduje dlhodobé a krátkodobé pohľadávky v celkovej výške 20 669 918 €, ktoré sa znižujú o korekcie - opravné položky v sume 8 790 €.

Z celkového objemu pohľadávok pripadajú na SBD Zvolen pohľadávky vo výške 22 382 € a ide o pohľadávky voči zamestnancom za poskytnuté preddávky, daňovú pohľadávku, pohľadávky voči nájomcom nebytových priestorov a iné.

Ostatné pohľadávky či už krátkodobé alebo dlhodobé, podľa ich štruktúry, sa viažu na vlastníkov bytov.

6. Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé záväzky spolu	15 031 182	15 388 909
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 740 904	3 821 100
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	16 556 727	15 815 669
Dlhodobé záväzky spolu	20 297 631	19 636 769

Ostatné dlhodobé záväzky vo výške 20 287 892 € sa týkajú bytových domov. Na ostatných dlhodobých záväzkoch je evidovaný fond prevádzky, údržby a opráv bytových domov vo výške 12 226 406 €, ako aj záväzky vyplývajúce z úverov poskytnutých Štátnym fondom rozvoja bývania so splatnosťou nad jeden rok vo výške 8 061 247 €. Dlhodobé záväzky v objeme 239 € sú záväzkami SBD Zvolen sa týkajú bytov, ktoré zatiaľ neboli prevedené do osobného vlastníctva nájomcov bytov.

Do dlhodobých záväzkov sú zahrnuté aj záväzky zo sociálneho fondu vo výške 9 739 €, ktoré sú záväzkami SBD Zvolen. Do dlhodobých záväzkov patria aj dlhodobé bankové úvery vo výške 2 464 759 € so splatnosťou nad jeden rok.

Okrem dlhodobých úverov účtovná jednotka eviduje aj bežné bankové úvery s lehotou splatnosti do jedného roka vo výške 314 897 € a investičné bankové úvery vo výške 9 702 €, ktoré sú súčasťou krátkodobých záväzkov.

Účtovná jednotka spravuje 163 komerčných úverov a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania, ktoré čerpali v bankách vlastníci bytov a nebytových priestorov v správe SBD Zvolen na rekonštrukcie alebo rozsiahle opravy bytových domov. Zostatok bankových úverov bytových domov bol k 31.12.2025 v sume 2 107 911 € v členení na dlhodobé vo výške 1 846 413 € a krátkodobé 261 498 €. Zostatok úverov ŠFRB bol ku koncu kalendárneho roka 9 109 828 € v členení na dlhodobé 8 061 247 € a krátkodobé 1 048 581 €.

Okrem toho spravuje 22 investičných úverov v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke. Tieto finančné prostriedky boli použité na družstevnú bytovú výstavbu. Zostatok týchto úverov bol ku koncu účtovného obdobia vo výške 28 902 €, z toho sa 19 200 € považuje za dlhodobé a 9 702 € za krátkodobé úvery.

Na niektoré z vyššie uvedených úverov, ktoré boli poskytnuté Štátnym fondom rozvoja bývania, existuje zabezpečenie úveru prostredníctvom záložného práva na fond prevádzky, údržby a opráv, prípadne formou bankovej záruky prostredníctvom komerčnej banky.

Ďalšie úvery sú zabezpečené zriadením vinkulačných účtov k poskytnutým úverom vo výške stanovenej úverovou zmluvou.

SBD Zvolen má uzatvorený termínovaný úver v komerčnej bank vo výške 524 400 €, ktorý mal k 31.12.2025 zostatok vo výške 466 578 €.

Úver je zabezpečený prostredníctvom zriadenia záložného práva na nehnuteľnosť.

Súčasťou ostatných záväzkov z obchodného styku je účet 321 Záväzky voči dodávateľom, kde sú účtované záväzky v sume 1 336 791 €, z toho evidované záväzky bytových domov v objeme 1 304 242 € a záväzky voči dodávateľom v objeme 32 549 € sú záväzkami SBD Zvolen.

Okrem toho ostatné záväzky z obchodného styku zahŕňajú účet 324 Prijaté preddavky, kde sú evidované prijaté zálohy od vlastníkov a nájomcov bytov vo výške 12 474 427 €, na účte 325 sú ostatné záväzky vo výške 233 € a súčasťou ostatných záväzkov z obchodného styku sú aj nevyfakturované dodávky vo výške 7 531 €.

Do týchto krátkodobých záväzkov je zahrnutá aj krátkodobá časť úverov poskytnutých Štátnym fondom rozvoja bývania pre bytové domy vo výške 1 048 581 €.

Ostatné krátkodobé záväzky vo výške 163 619 € sú záväzkami SBD Zvolen vyplývajúce zo záväzkov voči zamestnancom 52 835 €, zo záväzkov sociálneho poistenia 40 447 €, daňových záväzkov 47 596 € a iných záväzkov 22 741 €.

Záväzky vyplývajúce z krátkodobých rezerv a časového rozlíšenia sú záväzkami SBD Zvolen. Časť pohľadávok a záväzkov bytových domov sa v zmysle zákona 182/1993Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vzájomne započítavajú ku dňu vykonania ročného zúčtovania nákladov spojených s užívaním bytov, ktoré je povinný správca vykonať najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

7. Informácie o vlastných akciách – pre túto oblasť nemá spoločnosť náplň - o vlastných akciách neúčtuje.

8. Informácia o sume a dôvode vzniku jednotlivých položiek nákladov a výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, napr. výnosy z predaja podniku alebo časti podniku, náklady z dôvodu predaja podniku alebo časti podniku, škody z dôvodu živelných pohrôm – nevznikli.

9. Ďalšie informácie k výkazu ziskov a strát

Štruktúra tržieb:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	-	-
Tržby z predaja služieb	1 672 590	1 495 259
Tržby za predaj HIM	0	0
Tržby za prevody bytov do osobného vlastníctva	212 062	125 396
Prijaté zmluvné pokuty a poplatky	20 371	20 371
Ostatné výnosy	21 477	27 278
Prijaté úroky	6 397	10 286
Čistý obrat celkom	1 672 590	1 495 259

Prehľad tržieb za vlastné výkony podľa jednotlivých typov výrobkov a služieb:

Poplatky za výkon správy a služby spojené s užívaním bytov		Tržby z predaja služieb		Tržby sa služby spojené s bývaním		Poplatky za poskytnuté administratívne a iné služby		Tržby celkom	
Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
861 817	772 567	316 965	254 934	460 535	437 617	33 273	30 141	1 672 590	1 495 259

10. Účtovná jednotka pre rok 2025 nemá v zmysle zákona o účtovníctve povinnosť overenia účtovnej závierky auditorom. Účtovná jednotka v roku 2025 neúčtovala o odloženej dani.

11. Informácie o zmenách základného imania:

Text	Stav na začiatku bežného účtovného obdobia	Stav na konci bežného účtovného obdobia
Základné imanie	164 359	164 260
Zmeny základného imania	-99	116
Počet akcií	-	-
Menovitá hodnota akcie	-	-
Základné imanie splatené	-	-
Základné imanie nesplatené	-	-
Vlastné imanie	2 287 634	2 104 399
Podiel základného imania na celkovej hodnote vlastného imania vyjadrený v %	7,18 %	7,81 %

Súčasťou vlastného imania je aj základné imanie, ktoré tvoria základné členské vklady členov. Počet členov SBD Zvolen sa priebežne mení, preto najvyšší orgán družstva, ktorým je Zhromaždenie delegátov, každoročne aktualizuje výšku základného imania podľa skutočného počtu členov, ktorí ku koncu kalendárneho roka zložili základný členský vklad.

12. Kapitálový fond z príspevkov podľa §123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka účtovná jednotka netvorila v bežnom ani v predchádzajúcom období.

Článok V. Informácie o iných aktívach a iných pasívach

1. K iným aktívam a iným pasívam sa uvádzajú tieto informácie:

- opis a hodnota podmieneného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viacero neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky, takýmto majetkom sú napríklad práva zo servisných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv – nemá,
- opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia jednotlivých druhov ručenia - nemá.

2. Ku skutočnostiam sledovaným na podsúvahových účtoch sa uvádzajú informácie o významných položkách prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcii odpísaných pohľadávkach – nemá.
3. Účtovná jednotka má vo vlastníctve nebytové zariadenia, ktoré podľa záujmu ponúka do prenájmu. Sama nemá v prenájme žiadne nehnuteľnosti. O dlhodobom prenájme – leasingu neúčtuje.

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

Informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje

Účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát:

- a) poklese alebo zvýšení trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky - skutočnosti nenastali,
- b) dôvodoch pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky - zmena výšky rezerv nenastala,
- c) zmena spoločníkov účtovnej jednotky - zmena nenastala,
- d) prijatie rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti - nenastali,
- e) zmenách významných položiek dlhodobého finančného majetku – nenastali,
- f) začatí alebo ukončení činnosti časti účtovnej jednotky - účtovná jednotka pokračuje vo svojej činnosti,
- g) vydaných dlhopisoch a iných cenných papieroch – spoločnosť nevydala dlhopisy ani cenné papiere,
- h) zlúčení, splynutí, rozdelení a zmene právnej formy účtovnej jednotky – nenastali,
- i) mimoriadnych udalostiach, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napríklad o živelných pohromách – nevznikli,
- j) získaní alebo odobratí licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky – spoločnosť nebola odobratá licencia ani povolenie.

Účtovnej jednotke nie sú známe žiadne iné skutočnosti vzniknuté po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2025, respektíve by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Článok VII. Ostatné informácie

1. Informácie o udelení výlučného práva alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme - účtovná jednotka nie je držiteľom výlučného alebo osobitného práva poskytovať služby vo verejnom záujme.
2. Informácie o zložení a výške základného imania pripadajúceho na orgány verejnej moci – do základného imania účtovnej jednotky nezložili podiel orgány verejnej moci.
3. Informácie o finančných vzťahoch medzi orgánom verejnej moci a účtovnou jednotkou - účtovná jednotka nemá finančné vzťahy s orgánmi verejnej moci.