

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**  
členom družstva a štatutárnemu orgánu  
**Okresného stavebného bytového družstva Senica**  
**za účtovné obdobie k 31.12.2022**

Štatutárny audítor:  
Ing. Emília Wágnerová , licencia SKAU č. 662

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

členom družstva a štatutárnemu orgánu Okresného stavebného bytového družstva Senica

### I. Správa z auditu účtovnej závierky

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Okresného stavebného bytového družstva Senica (ďalej len „Družstvo“), IČO : 00 223 093, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2022, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

**Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Okresného stavebného bytového družstva Senica k 31. decembru 2022 a výsledku jej 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 sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona 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 jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

## Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávosti, 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 nesprávosti, ak také existujú. Nesprávosti 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 uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávosti 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.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme 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 spochybniť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme 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.

## **II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov**

### Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s audítovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

**Posúdili sme, či výročná správa Okresného stavebného bytového družstva Senica obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.**

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, **podľa nášho názoru:**

- **informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2022 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,**
- **výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.**

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

*V Senici 15.5.2023.*

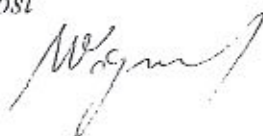
*obchodné meno audítorskej spoločnosti :*

GEOAUS, s.r.o. , licencia č.358  
sídlo : Čáčovská cesta 5232/194  
905 01 Senica-Čáčov

*kľúčový štatutárny audítor:*

Ing. Emília Wágnerová  
štatutárny audítor, licencia č. 662

*a jeho podpis za spoločnosť*



# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

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 0 6 3 6 6 0	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 2
IČO 0 0 2 2 3 0 9 3	mimoriadna	X veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 2 2
SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	priebežná	(vznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 1 do 1 2 2 0 2 1

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

O k r e s n é s t a v e b n é b y t o v é d r u ž s t v o S e n i c a

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Š T E F Á N I K O V A

Číslo

7 1 8

PSČ

Obec

9 0 5 0 1 S E N I C A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O R O S T r n a v a , o d d . D r . v l o ž k a . 2 1 / T

Telefónne číslo

0 3 4 6 9 4 0 7 1 1

Faxové číslo

0 3 4 6 9 4 0 7 1 5

E-mailová adresa

I N F O @ O S B D S E . S K

Zostavená dňa:

3 1 . 0 3 . 2 0 2 3

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



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	9 4 2 6		0
			9 4 2 6		
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	1 4 3 8 1	1 4 3 8 1	1 1 0 7 6
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	1 4 3 8 1	1 4 3 8 1	1 1 0 7 6
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
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 preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok</b> r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	6 6 3 3 6 9 6 6	6 6 3 3 0 1 8 1	
			6 7 8 5		6 5 0 5 6 2 5 1
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby</b> súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 6 4 4 1	2 0 6 5 5	
			5 7 8 6		3 7 8 3 3
<b>B.I.1.</b>	<b>Materiál</b> (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	2 6 4 4 1	2 0 6 5 5	
			5 7 8 6		3 7 8 3 3
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 preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky</b> súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	3 8 5 9 2 4 1 1	3 8 5 9 2 4 1 1	
					3 8 3 1 9 7 2 8
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku</b> súčet (r. 43 až r. 45)	42	3 8 5 8 8 8 6 3	3 8 5 8 8 8 6 3	
					3 8 3 1 3 6 5 6



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
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	3 8 5 8 8 8 6 3	3 8 5 8 8 8 6 3	3 8 3 1 3 6 5 6
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			
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	3 5 4 8	3 5 4 8	6 0 7 2
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 2 1 4 3 1 1 4	1 2 1 4 2 1 1 5	1 1 5 6 5 7 7 8
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 2 1 0 0 6 3 0	1 2 0 9 9 6 3 1	1 1 5 2 5 0 5 3
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	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 2 1 0 0 6 3 0	1 2 0 9 9 6 3 1	
			9 9 9		1 1 5 2 5 0 5 3
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			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			4 6 2 3
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	4 2 4 8 4	4 2 4 8 4	
					3 6 1 0 2
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>			
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
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 5 5 7 5 0 0 0	1 5 5 7 5 0 0 0	
					1 5 1 3 2 9 1 2
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	9 8 8 3	9 8 8 3	
					9 7 5 3
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 5 5 6 5 1 1 7	1 5 5 6 5 1 1 7	
					1 5 1 2 3 1 5 9
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 4 1 4 1	1 4 1 4 1	
					1 6 7 2 6
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	1 0 4 5	1 0 4 5	
					1 4 4 7
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 3 0 9 6	1 3 0 9 6	
					1 4 0 6 7
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			
					1 2 1 2

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 80 + r. 101 + r. 141	79	6 9 0 3 8 7 6 2	6 8 0 8 8 6 3 9
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 7 1 8 1 6 7	2 9 9 6 1 3 8
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 0 5 1 2 6	1 0 9 6 5 8
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 0 5 1 2 6	1 0 9 6 5 8
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 9 6 4 8 5 9	2 2 4 4 8 2 4
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	6 5 1 0 4 2	6 5 0 6 8 4
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	6 5 1 0 4 2	6 5 0 6 8 4
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podloly (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		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	1 0 8 9 6	7 5 9 1
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	1 0 8 9 6	7 5 9 1
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 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 6 9 7 8	- 2 0 2 0 0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 1 6 9 7 8	- 2 0 2 0 0
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 2 2 2	3 5 8 1
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	6 6 2 1 3 9 5 1	6 4 9 8 5 0 1 9
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 0 9 1 4 2 3 7	1 0 4 0 4 0 7 3
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	1 1 6 6 8	2 2 0 6 0
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky 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	1 1 6 6 8	2 2 0 6 0
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	1 0 9 0 0 0 1 5	1 0 3 8 0 0 8 9
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	2 5 5 4	1 9 2 4
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	3 6 2 2 1	2 5 4 0 3
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	3 6 2 2 1	2 5 4 0 3
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	3 8 7 2 6 1 2 1	3 8 4 5 6 7 6 9
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 3 5 1 0 9 6 4	1 3 0 0 5 8 8 5
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 3 1 3 6 4 8 3	1 2 6 1 9 8 8 2
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 3 1 3 6 4 8 3	1 2 6 1 9 8 8 2
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 9 1 2 7	6 8 3 2 9
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	6 3 6 7 7	7 1 1 1 5
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	7 7 9 5 4	7 0 6 4 5
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 7 3 7 2 3	1 7 5 9 1 4
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 6 5 0 2 5	1 4 0 2 2 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	4 1 8 4 3	4 0 7 4 0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 2 3 1 8 2	9 9 4 8 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	2 8 6 1 3 8 3	2 9 5 2 6 6 9
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 0 6 6 4 4	1 0 7 4 8 2
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	3 1 2 8 8	3 5 2 4 4
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	7 5 3 5 6	7 2 2 3 8



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



Označenie 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 4 6 1 7 7 6	1 3 4 1 4 9 9
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		1 2 8 3 9 3
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		8 0 0 0 0
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		4 8 3 9 3
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasťi okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		4 8 3 9 3
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 účasťi okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
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	4 0 8	3 6 6 1 7
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		3 5 9 1 6
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
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	4 0 8	7 0 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 4 0 8	9 1 7 7 6
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 3 8 5 7	- 2 0 3 4
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 0 6 3 5	- 5 6 1 5
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	8 1 1 1	
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	2 5 2 4	- 5 6 1 5
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	3 2 2 2	3 5 8 1

## Čl. I Všeobecné informácie

### I.1 Základné informácie o účtovnej jednotke

Obchodné meno :	<b>Okresné stavebné bytové družstvo Senica</b>
Sídlo :	Štefánikova 718, 905 01 Senica
Zápis v OR :	Zapísané v OR OS Trnava, oddiel Dr., vložka 21/T
Dátum založenia :	19.01.1962
Dátum vzniku :	10.02.1962
Účtovné obdobie :	01.01.2022 – 31.12.2022

#### Hlavné predmety činnosti:

- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- údržba bytového alebo nebytového fondu v rozsahu zámočníctvo, vodoinštalatérsstvo, kúrenárstvo
- výroba a dodávka tepla a teplej vody
- montáž meradiel - vodomerov na studenú a teplú vodu
- oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených elektrických a plynových zariadení
- ďalšie činnosti v zmysle výpisu z obchodného registra

#### Prevádzky družstva:

- Správa OSBD Senica, Štefánikova 718, Senica
- Stredisko údržby Senica, Štefánikova 718, Senica
- Stredisko údržby Myjava, Hurbanova 664, Myjava
- Stredisko údržby Skalica, Pod hájkom 2047, Skalica
- Stredisko údržby Holíč, Školská 3031, Holíč
- Kancelária prvého kontaktu Brezová, Dr. Š. Osuského 527, Brezová pod Bradlom

#### OSBD Senica spravovalo k 31.12.2022 celkom:

- 10531 bytov, z toho 250 bytov vo vlastníctve OSBD Senica,
- 278 garáží, z toho 6 garáží vo vlastníctve OSBD Senica.

Počas roka 2022 previedlo OSBD Senica do osobného vlastníctva celkom 41 bytov.

OSBD Senica k 31.12.2022 previedlo do osobného vlastníctva 97,4 % bývalých družstevných bytov.

### I.2 Neobmedzené ručenie

Družstvo nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

### I.3 Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie:

01.06.2022

#### I.4 Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka OSBD Senica k 31.12.2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

#### I.6 Informácie o počte zamestnancov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia	58,5	59,4
Počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka vrátane vedúcich zamestnancov	58	61
Počet vedúcich zamestnancov (členovia štatutárneho orgánu ÚJ a vedúci zamestnanci v priamej pôsobnosti ŠO alebo člena ŠO)	14	14

#### Čl. II Informácie o prijatých postupoch

II. 1 Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

#### II. 2 Zmeny účtovných zásad a metód:

Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci platného zákona o účtovníctve, družstvo ich aplikovalo konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

#### II. 3 Informácie o charaktere a účle transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Transakcie uvedeného typu neexistujú.

#### II. 4 a) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:

Druh majetku / záväzkov	Spôsob ocenenia
DNM obstaraný kúpou	Obstarávacia cena
DHM obstaraný kúpou	Obstarávacia cena
DIIM obstaraný vlastnou činnosťou	Vlastné náklady
Zásoby obstarané kúpou	Obstarávacia cena
Peňažné prostriedky a ceniny	Menovitá hodnota
Pohľadávky pri ich vzniku	Menovitá hodnota
Záväzky pri ich vzniku	Menovitá hodnota

Pri účtovaní zásob družstvo postupuje spôsobom A postupov účtovania. Náklady súvisiace s obstaraním zásob sa pri prijíme na sklad rozpočítali s cenou obstarania na technickú jednotku obstaranej zásoby. Pri vyskladnení zásob sa používal vážený aritmetický priemer obstarávacích cien.

**II. 4 f) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku**

Dlhodobý majetok je odpisovaný rovnomerným spôsobom.

Odpisový plán účtovných odpisov dlhodobého nehmotného majetku vychádzal z predpokladanej doby použiteľnosti dlhodobého nehmotného majetku. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy dlhodobého nehmotného majetku sa rovnajú.

Odpisový plán účtovných odpisov dlhodobého hmotného majetku vychádzal z predpokladaného opotrebenia zaraďovaného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy sa nerovnajú.

Družstvo používa kategóriu drobného dlhodobého nehmotného majetku t.j. nehmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako rok a ocenenie je vyššie ako 500 EUR a zároveň rovné alebo nižšie ako 2400 EUR.

Družstvo hmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako rok a ocenenie je rovné alebo nižšie ako 1700 EUR účtovalo priamo do nákladov.

**Čl. III Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňujú položky súvahy****III.1 a) Prehľad o pohybe jednotlivých zložiek dlhodobého nehmotného majetku (DNM)**

Tabuľka č. 1

DNM	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obsta-rávaný DNM	Poskyt. preddavky na DNM	Spolu
<b>Prvotné ocenenie</b>								
Stav na začiatku ÚO		41929	741		3264			45934
Prírastky						2886		2886
Úbytky		4007	741					4748
Presuny			2886			-2286		
Stav na konci ÚO		37922	2886		3264			44072
<b>Oprávky</b>								
Stav na začiatku ÚO		41929	741		1943			44613
Prírastky			210		453			663
Úbytky		4007	741					4748
Presuny								
Stav na konci ÚO		37922	210		2396			40528
<b>Opravné položky</b>								
Stav na začiatku ÚO								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci ÚO								
<b>Zostatková hodnota</b>								
Stav na začiatku ÚO					1321			1321
Stav na konci ÚO			2676		868			3544

Tabuľka č. 2

DNM	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskyt. preddavky na DNM	Spolu
<b>Prvotné ocenenie</b>								
Stav na začiatku ÚO		41929	2747		3264			47940
Prírastky								
Úbytky			2006					2006
Presuny								
Stav na konci ÚO		41929	741		3264			45934
<b>Oprávky</b>								
Stav na začiatku ÚO		41929	2747		1489			46165
Prírastky					454			454
Úbytky			2006					2006
Presuny								
Stav na konci ÚO		41929	741		1943			44613
<b>Opravné položky</b>								
Stav na začiatku ÚO								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci ÚO								
<b>Zostatková hodnota</b>								
Stav na začiatku ÚO					1775			1775
Stav na konci ÚO					1321			1321

**III.1 a) Prehľad o pohybe jednotlivých zložiek dlhodobého hmotného majetku (DHM)**

Tabuľka č.1

DHM	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost. hnutelné veci	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základ. stádo a ťažné zvieratá	Ostatný majetok	Obstarávaný DHM	Poskyt. predd. na DHM	Spolu
<b>Prvotné ocenenie</b>									
Stav na začiatku ÚO	64861	3379618	400732			20273			3865484
Prírastky							39622		39622
Úbytky		316177	9588			10847			336612
Presuny	-1	26572	13050				-39622		-1
Stav na konci ÚO	64860	3090015	404194			9426			3568495
<b>Oprávky</b>									
Stav na začiatku ÚO		510166	331780			20273			862219
Prírastky		28958	21238						50196
Úbytky			9588			10847			20435
Presuny									
Stav na konci ÚO		539124	343430			9426			891980
<b>Opravné položky</b>									
Stav na začiatku ÚO									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci ÚO									
<b>Zostatková hodnota</b>									
Stav na začiatku ÚO	64861	2869452	68952						3003265
Stav na konci ÚO	64860	2550891	60764						2676515

Tabuľka č. 2

DHM	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost. hnutelné veci	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný majetok	Obstarávaný DIIM	Poskyt. preddav. na DHM	Spolu
<b>Prvotné ocenenie</b>									
Stav na začiatku ÚO	64860	3727352	393178			20480			4205870
Prírastky							37968		37968
Úbytky		356170	21977			207			378354
Presuny	1	8436	29531				-37968		
Stav na konci ÚO	64861	3379618	400732			20273			3865484
Stav na začiatku ÚO		475121	329119			20480			
Prírastky		35045	24638						
Úbytky			21977			207			
Presuny									
Stav na konci ÚO		510166	331780			20273			
Stav na začiatku ÚO									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci ÚO									
Stav na začiatku ÚO	64860	3252231	64059						3381150
Stav na konci ÚO	64861	2869452	68952						3003265

OSBD Senica počas roka 2022 odpredalo do osobného vlastníctva byty v celkovej hodnote 316177,- EUR, čo malo najväčší vplyv na zmenu hodnoty majetku.

**III.1 c) Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Nájomné byty a nebytové priestory vo vlastníctve OSBD Senica neodpredané do osobného vlastníctva. Záložné právo zriadené v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky k úverom na výstavbu nájomných bytov.	2 117 232

**III.1 f) Informácie o štruktúre dlhodobého finančného majetku (DFM)**

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Bežné účtovné obdobie				
	Podiel ÚJ (v %) na		Hodnota VI ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	VII ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Účtovná hodnota DFM
	ZI	hlasovac. právach			
<b>Účtovné jednotky s rozhodujúcim vplyvom</b>					
<b>Účtovné jednotky so spoločným rozhodujúcim vplyvom</b>					
<b>Účtovné jednotky s podstatným vplyvom</b>					
Kabsen Senica	50	50	28762	6609	14381
<b>Obstarávaný DFM na účely vykonania vplyvu v inej ÚJ</b>					
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>					<b>14381</b>

Hodnota vlastného imania v spoločnosti Kabsen, s. r. o. je uvedená podľa poslednej známej účtovnej závierky tejto spoločnosti k 31.12.2021 a výsledok hospodárenia po zdanení je uvedený za rok 2021, nakoľko ku dňu zostavenia účtovnej závierky OSBD Senica k 31.12.2022 sme nemali k dispozícii aktuálne údaje od tejto spoločnosti.

**III.1 Informácie o dlhodobom finančnom majetku  
g), i), j)**

Tabuľka č. 1

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Podiel. CP a podiely v dcérskej ÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v rámci podielovej účasti	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnos. najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	
<b>Prvotné ocenenie</b>									
Stav na začiatku		11076							11076
Prírastky		3305							3305
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci		14381							14381
<b>Opravné položky</b>									
Stav na začiatku									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci									
<b>Účtovná hodnota</b>									
Stav na začiatku		11076							11076
Stav na konci		14381							14381

Tabuľka č. 2

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								Spolu
	Podiel. CP a podiely v dcérskej ÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v rámci podielovej účasti	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	
<b>Prvotné ocenenie</b>									
Stav na začiatku		67413							67413
Prírastky		3540							3540
Úbytky		59877							59877
Presuny									
Stav na konci		11076							11076
Stav na začiatku									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci									
Stav na začiatku		67413							67413
Stav na konci		11076							11076

**III.1 h) Informácie o ocenení dlhodobého finančného majetku ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a vplyve takéhoto ocenenia na výšku vlastného imania**

Majetok	Druh ocenenia	Bežné účtovné obdobie	Predchádzajúce účtovné obdobie
Kabsen, s.r.o.	metódou vlastného imania	3305	3540
<b>Spolu</b>	x	<b>3305</b>	<b>3540</b>

**III.1 m) Informácie o opravných položkách (OP) k zásobám**

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				Stav OP na konci účtovného obdobia
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP		
			Zánik opodstatnenosti	Vyradenie majetku z účtovníctva	
Materiál	4523	1263			5786
Nedokončená výroba					
Polotovary vlastnej výroby					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehnutelnosť na predaj					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
<b>Zásoby spolu</b>	<b>4523</b>	<b>1263</b>			<b>5786</b>

**III.1 p) Informácie o vývoji opravnej položky (OP) k pohľadávkam**

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP		Stav OP na konci účtovného obdobia
			Zánik opodstatnenosti	Vyradenie majetku	
Pohľadávky z obchodného styku	199	800			999
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ					
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
<b>SPOLU</b>	<b>199</b>	<b>800</b>			<b>999</b>

**III.1 q) Informácie o hodnote pohľadávok do a po lehote splatnosti**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	127501	127326
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	12015613	11438651
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>12143114</b>	<b>11565977</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	14228425	14535599
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	24363986	23784129
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>38592411</b>	<b>38319728</b>

**III.1 t) Informácie o krátkodobom finančnom majetku**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	9883	9753
Bežné bankové účty : OSBD Senica	411458	373637
bytové domy v správe	15153659	14749522
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
<b>Spolu</b>	<b>15575000</b>	<b>15132912</b>

**III.1 y) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane aktív**

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>1045</b>	<b>1447</b>
licencia –antivírusový softwér	979	1333
predplatné časopisov	3	
servisné služby pre automobil	63	114
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>13096</b>	<b>14067</b>
poistné		9926
predplatné časopisov, telef. poplatky...		4141
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>		<b>1212</b>
provízia za rok 2021 -SÚSP		1212

**III.2 a) Informácie o vlastnom imaní**

Tabuľka č. 1

Text	BO	PO
Základné imanie celkom :	<b>105126</b>	<b>109658</b>
- z toho zapísané v obchodnom registri	49800	49800
- z toho nezapísané v obchodnom registri	55626	59858

Tabuľka č.2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Účtovný zisk</b>	<b>3581</b>
<b>Rozdelenie účtovného zisku</b>	
Príděl do zákonného rezervného fondu	358
Príděl do štatutárnych a ostatných fondov	
Príděl do sociálneho fondu	
Príděl na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	3223
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
<b>Spolu</b>	

Tabuľka č.3

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Účtovná strata</b>	
<b>Vysporiadanie účtovnej straty</b>	
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi, členmi	
Prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov	
Iné	
<b>Spolu</b>	

### III.2 b) Informácie o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>25403</b>	<b>36221</b>		<b>25403</b>	<b>36221</b>
náklady na odchodné a odvody	25403	36221		25403	36221
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>140220</b>	<b>164115</b>	<b>56795</b>	<b>82515</b>	<b>165025</b>
overenie účtovnej závierky	2200	2500	2200		2500
náklady na odmeny		23651			23651
nevyčerp. dovolenka, odvody	40740	41843	38198	2542	41843
náklady na exekúcie	1125			215	910
náklady na odchodné a odvody	81983	96121	11656	70327	96121
náklady na prís.p.na rekreáciu	14172		4741	9431	

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>33302</b>	<b>25403</b>		<b>33302</b>	<b>25403</b>
náklady na odchodné	33302	25403		33302	25403
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>111499</b>	<b>139095</b>	<b>51112</b>	<b>59262</b>	<b>140220</b>
overenie účtovnej závierky	2000	2200	2000		2000
náklady na odmeny					
nevyčerp. dovolenka, odvody	41529	40740	10173	1356	40740
náklady na exekúcie	1859			734	1125
náklady na odchodné a odvody	66111	81983	8939	57172	81983
náklady na príspev. na rekreáciu		14172			14172

**III.2 c) Informácie o výške záväzkov do a po lehote splatnosti**

Názov položky	BO	PO
Dlhodobé záväzky do lehoty splatnosti	10914237	10404073
Dlhodobé záväzky po lehote splatnosti		
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>10914237</b>	<b>10404073</b>

## III.2 d) Informácie o záväzkoch

Tabuľka č. 1

Názov položky	BO		PO	
	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>10914237</b>			<b>10404073</b>
Závazky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ				
Závazky z obchod. styku v rámci podielovej účasti okrem vyššie uvedených záväzkov				
Ostatné záväzky z obchodného styku	<b>11668</b>			<b>22060</b>
Čistá hodnota zákazky				
Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ				
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ				
Ostatné dlhodobé záväzky	<b>10900015</b>			<b>10380089</b>
Dlhodobé prijaté preddavky				
Dlhodobé zmenky na úhradu				
Vydané dlhopisy				
Závazky zo sociálneho fondu	<b>2554</b>			<b>1924</b>
Iné dlhodobé záväzky				
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií				
Odložený daňový záväzok				

Tabuľka č. 2

Názov položky	BO		PO	
	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka vrátane	Závazky po lehote splatnosti	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka vrátane	Závazky po lehote splatnosti
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	13510964		13005885	
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ				
Záväzky z obchod. styku v rámci podielovej účasti okrem vyššie uvedených záväzkov				
Ostatné záväzky z obchodného styku	13136483		12619882	
Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ				
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ				
Záväzky voči spoločníkom a združeniu				
Záväzky voči zamestnancom	59127		68329	
Záväzky zo sociálneho poistenia	63677		71115	
Daňové záväzky a dotácie	77954		70645	
Záväzky z derivátových operácií				
Iné záväzky	173723		175914	

## III.1 s) Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

## III.2 f)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:</b>	<b>16894</b>	<b>28913</b>
odpočítateľné		
zdaniteľné		
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:</b>		
odpočítateľné		
zdaniteľné		
<b>Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti</b>		
<b>Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty</b>		
<b>Sadzba dane z príjmov ( v %)</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
<b>Odložená daňová pohľadávka</b>	<b>3548</b>	<b>6072</b>
<b>Uplatnená daňová pohľadávka</b>		
Zaúčtovaná ako náklad	2524	
Zaúčtovaná ako zníženie nákladu		5615
Zaúčtovaná do vlastného imania		
<b>Odložený daňový záväzok</b>		
<b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>		
Zaúčtovaná ako náklad		
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Iné		

## III.2 g) Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Začiatkový stav sociálneho fondu</b>	<b>1924</b>	<b>1525</b>
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	7373	7422
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu		
Čerpanie sociálneho fondu	6743	7023
<b>Konečný stav sociálneho fondu</b>	<b>2554</b>	<b>1924</b>

## III.2 i) Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Úrok p. a. (v %)	Dátum splatnosti	Suma istiny	
			BO	PO
			Mena EUR	Mena EUR
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>				
bytové domy v správe	0-6	max. do roku 2051	38 588 863	38 313 656
OSBD Senica – družstevná bytová výstavba	1	max. do roku 2035	137 258	143 113
<b>Krátkodobé bankové úvery</b>				
bytové domy v správe	0-6	max. do roku 2023	2 844 976	2 905 905
OSBD Senica – družstevná bytová výstavba	1	max. do roku 2023	16 407	46 764

## III.2 j) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Opis položky časového rozlíšenia	BO	PO
<b>Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:</b>		
<b>Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>31288</b>	<b>35244</b>
Inventárne prebytky - budovy	31288	35244
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>75356</b>	<b>72238</b>
Inventárne prebytky - budovy	3955	3955
Poplatok za správu a pohotovosť	71401	68283

**III.5 a) - e) Informácie o dani z príjmov**

Názov položky	BO	PO
Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúcej zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej v bežnom účtovnom období týkajúcej sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala		
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka		
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaných priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

**III.5 f) a g) Informácie o daniach z príjmov**

Názov položky	BO			PO		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	13857	x	x	-2034	x	x
Teoretická daň	x	2910	21	x	-427	-21
Daňovo neuznané náklady	78507	16486	118,98	118530	24891	1223,75
Výnosy nepodliehajúce dani	-47205	-9913	-71,54	-123030	-25836	-1270,21
Umorcnic daňovej straty	-6534	-1372	-9,90	x	x	x
Zmena sadzby dane	x	x	x	x	x	x
<b>Spolu</b>	<b>38625</b>	<b>8111</b>	<b>58,54</b>	<b>-6534</b>	<b>-1372</b>	<b>-67,46</b>
Splatná daň z príjmov	x	8111	58,54	x	x	x
Odložená daň z príjmov	x	2524	18,21	x	-5615	-276,06
Celková daň z príjmov	x	10635	76,75	x	-5615	-276,06

**Č. IV Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú položky výkazu ziskov a strát**
**IV.1 a) Informácie o tržbách**

Oblasť odbytu	Typ výrobkov tovarov a služieb Výkon správy		Typ výrobkov tovarov a služieb Údržba		Typ výrobkov tovarov a služieb Prenájom		Typ výrobkov tovarov a služieb Ostatné	
	BO	PO	BO	PO	BO	PO	BO	PO
tuzemsko	798881	774982	603864	576064	142139	120803	284061	232759
<b>Spolu</b>	<b>798881</b>	<b>774982</b>	<b>603864</b>	<b>576064</b>	<b>142139</b>	<b>120803</b>	<b>284061</b>	<b>232759</b>

**IV.1 c),d), f)**

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančných výnosov a výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Názov položky	BO	PO
<b>Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:</b>	<b>31457</b>	<b>33059</b>
Skladová prirážka	31457	33059
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>42653</b>	<b>74445</b>
Súdne poplatky a trovy konania	15402	17846
Čas. rozlíšenie odpisov z inventarizačných prebytkov	3955	3955
Poistné plnenia z poistných udalostí	291	1112
Poplatok za upomienku	4803	4313
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>		<b>128393</b>
Tržba z predaja obchodného podielu v spoločnosti Holkatel s.r.o.		80000
Výnos z obchodného podielu v spoločnosti Holkatel s.r.o.		48393
<b>Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt</b>		

## IV.1 e), g) – i) Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>134464</b>	<b>125545</b>
<b>Náklady voči auditorovi / audítorskej spoločnosti, z toho:</b>	<b>2500</b>	<b>2200</b>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky a výročnej správy	2500	2200
iné uisťovacie audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		
<b>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>131964</b>	<b>123345</b>
poštovné, tel. poplatky , právne služby, upratovacie služby, notárske úkony	30640	30831
aktualizačný poplatok –softvér DOMUS	16188	15476
dodávka tepla	9331	6995
školenia	4031	3280
manipulačný poplatok – hybridná pošta	4081	
programové vybavenie OFFICE 2019		9028
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>21338</b>	<b>21517</b>
poistné		11812
príspevok do fondu opráv		4946
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>408</b>	<b>36617</b>
Kurzové straty, z toho:		
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<b>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</b>	<b>408</b>	<b>36617</b>
poplatky za bankové operácie	408	701
predaný podiel v spoločnosti Holkatel s.r.o.		35916
<b>Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, z toho:</b>		

#### IV.4 Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	1828945	1704608
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy zahr. do čistého obratu		
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>1828945</b>	<b>1704608</b>

#### Čl. V Informácie o iných aktívach a iných pasívach

##### V.3 Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch

Názov položky	BO	PO
Prenajatý majetok		
Majetok v nájme (operatívny prenájom)		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z derivátov		
Závazky z opcí derivátov		
Odpísané pohľadávky	1951	4244
Pohľadávky z finančného prenájmu		
Závazky z finančného prenájmu		
Iné položky		

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

Po skončení účtovného obdobia končiaceho dňa 31.12.2022 pretrvávala v Slovenskej republike mimoriadna situácia v súvislosti:

- s pandémiou ochorenia COVID-19, ktoré boli vyhlásené počas roka 2020,
- s vojnovým konfliktom na Ukrajine.

Situácia OSBD Senica je stabilizovaná a nepredpokladá sa zásadná zmena v činnosti OSBD Senica.

Hlavným ťažiskom činnosti OSBD Senica v budúcnosti bude naďalej vykonávanie správy a údržby bytového a nebytového fondu, nájom, rekonštrukcia a modernizácia bytových domov, s dôrazom na zvyšovanie kvality poskytovaných služieb a s cieľom udržania existujúcich klientov a získavania nových.

Činnosť a hospodárenie OSBD Senica nie sú z dôvodu mimoriadnej situácie významne ovplyvnené. Vplyv na hospodárenie a ceny poskytovaných služieb majú zvýšené ceny energií, materiálov, tovarov a služieb.

Družstvo monitoruje situáciu v súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine a možné účinky a následky na družstvo. Družstvo, resp. ako správca zastupujúci vlastníkov bytov

a nebytových priestorov v bytových domoch v správe, neobchoduje priamo s tretími stranami, ktoré sídlia v Ruskej federácii alebo na Ukrajine, ani s osobami na zozname sankcionovaných osôb. Na základe informácií, ktoré má družstvo v súčasnosti k dispozícii, je ťažšie predpokladať zmeny ceny energií a materiálov v budúcnosti a možný výpadok dodávok (materiálu, tovarov, služieb), čím by mohlo prísť k následnému výpadku predaja služieb v roku 2023.

Dopady vyplývajúce z pandémie ochorenia COVID-19 a vojnového konfliktu na Ukrajine nebudú mať zásadný vplyv na schopnosť OSBD Senica pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt počas nasledujúcich 12 mesiacov.

## Čl. VII Informácie o ekonomických vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osôb

### VII.1 a) Informácie o ekonomických vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osôb

Spriaznená osoba	Druh transakcie	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		BO	PO
Kabsen, s.r.o.	Poskytnutie služby	4657	4646

### VII.1 b) Charakteristika transakcií medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Druh transakcie	Suma transakcie	Výška zostatku ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	Zabezpečenie zostatku	OP k pochybným pohľadávkam

### VII.2 Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iného orgánu účtovnej jednotky

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov		
	štatutárneho	dozorného	iného	štatutárneho	dozorného	iného
	Časť 1 - BO			Časť 1 - BO		
	Časť 2 - PO			Časť 2 - PO		
Peňažné plnenia	41428	27230				
	58498	36156				
Nepeňažné plnenia	139	69				
	139	69				

V údajoch o peňažných príjmoch sú uvedené údaje za príjmy – odmeny na základe zmlúv o výkone funkcie. Nepeňažné príjmy sú za poistenie zodpovednosti štatutárnych orgánov, ktoré uhrádza OSBD Senica.

**Čl. VIII Ostatné informácie**

1. Informácie o práve poskytovať služby vo verejnom záujme: nie je
2. Informácie o osobitej kategórii priemyselnej výroby ( § 23d ods. 6 ZoU ) : nie je
3. Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci ( § 23d ods. 6 ZoÚ ) : nie sú
4. Informácia o spôsobe vedenia účtovníctva

Súčasťou účtovníctva OSBD Senica je i účtovanie správy bytových domov prostredníctvom analytických účtov v zmysle §8, ods.3 Zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení jeho zmien a doplnení. Pre každý spravovaný dom sa vedie samostatná hlavná kniha, čo umožňuje údaje vykázané v účtovnej závierke k 31.12.2022 vyčísliť v členení na OSBD Senica a spravované domy.

**ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

SÚVAHA k 31.12.2022 v €		Spolu	OSBD Senica	Domy
<b>Majetok netto:</b>		<b>69038762</b>	<b>3500974</b>	<b>65537788</b>
z toho:	neobežný majetok	2694440	2694440	
	z toho:			
	dlhodobý nehmotný majetok	3544	3544	
	dlhodobý hmotný majetok	2676515	2676515	
	dlhodobý finančný majetok	14381	14381	
	obežný majetok	66330181	792393	65537788
	z toho:			
	zásoby	20655	20655	
	dlhodobé pohľadávky	38592411	3548	38588863
	krátkodobé pohľadávky	12142115	247385	11894730
	krátkodobý finančný majetok			
	finančné účty	15575000	520805	15054195
	časové rozlíšenie	14141	14141	
<b>Vlastné imanie a záväzky</b>				
z toho:	vlastné imanie	69038762	3500974	65537788
	z toho:			
	základné imanie	105126	105126	
	emisné ážio			
	ostatné kapitálové fondy	1964859	1964859	
	zákonné rezervné fondy	651042	651042	
	ostatné fondy zo zisku			
	oceňovacie rozdiely z precenenia	10896	10896	
	výsledok hospodárenia minulých rokov	-16978	-16978	
	výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	3222	3222	
	záväzky	66213951	676163	65537788
	z toho:			
	dlhodobé záväzky	10914237	48362	10865875
	dlhodobé rezervy	36221	36221	
	dlhodobé bankové úvery	38726121	137258	38588863
	krátkodobé záväzky	13510964	272890	13238074
	krátkodobé rezervy	165025	165025	
	bežné bankové úvery	2861383	16407	2844976
	krátkodobé finančné výpomoci			
	časové rozlíšenie	106644	106644	

**Čl. IX Prehľad o pohybe vlastného imania**

Tabuľka č.1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	109658	116	4648		105126
Ostatné kapitálové fondy	2244824	101373		-381338	1964859
Nedeliteľný fond z kapitálových vkladov	646017				646017
Nedeliteľný fond	4667			358	5025
Štatutárne fondy a ostatné fondy tvorené zo zisku					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	7591	3305			10896
Neuhradená strata minulých rokov	-20201			3223	-16978
Výsledok hospodárenia bežného účtov. obdobia	3581	3222		3581	3222

Tabuľka č.2

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	114671	17	5030		109658
Ostatné kapitálové fondy	2550343	111872		-417391	2244824
Nedeliteľný fond z kapitálových vkladov	646017				646017
Nedeliteľný fond	4357			309	4667
Štatutárne fondy a ostat. fondy tvor. zo zisku					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	28012	3540	23961		7591
Neuhradená strata minulých rokov	-22985			2785	-20200
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	3094	3581		-3094	3581

**Čl. X. 1) Prehľad peňažných tokov pri použití nepriamej metódy ( OSBD Senica vrátane spravovaných domov)**

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Z/5	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	13857	-2034
A. 1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)	8298	-34792
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	50860	60136
A. 1. 2.	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)		
A. 1. 3.	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)		
A. 1. 4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	35623	20822
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	2062	-5201
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	1747	-4710
A. 1. 7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)		-48393
A. 1. 8.	Úroky účtované do nákladov (+)		
A. 1. 9.	Úroky účtované do výnosov (-)		
A.1. 10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-)		
A. 1. 11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)		
A. 1. 12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-81994	-57446
A. 1. 13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)		

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A. 2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely tohto opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A. 2. 1. až A. 2. 4.)	-347542	-185619
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-852344	-182838
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	488887	12205
A. 2. 3.	Zmena stavu zásob (-/+)	15915	-14986
A. 2. 4.	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)		
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S + A. 1. + A. 2.)</b>	-325387	-222445
A. 3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)		
A. 4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)		
A. 5.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)		48393
A. 6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)		
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 6.)</b>	-325387	-174052
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-2311	-9814
A. 8.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)		
A. 9.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)		
A.	<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)</b>	-327698	-183866

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
B. 1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-2886	
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-39623	-37968
B. 3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)		
B. 4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)		
B. 5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	88870	128517
B. 6.	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)		80000
B. 7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		
B. 8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		
B. 9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		
B. 10.	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám, s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		
B. 11.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)		
B. 12.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)		
B. 13.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (-)		
B. 14.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (+)		

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
B. 15.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičných činností (-)		
B. 16.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B. 17.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B. 18.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B. 19.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		-35916
<b>B.</b>	<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)</b>	<b>46361</b>	<b>134633</b>
	<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
C. 1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C. 1. 1. až C. 1. 8.)	24803	-25433
C. 1. 1.	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)		
C. 1. 2.	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (+)	24803	17
C. 1. 3.	Prijaté peňažné dary (+)		
C. 1. 4.	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)		
C. 1. 5.	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)		
C. 1. 6.	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)		
C. 1. 7.	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky a fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (-)		
C. 1. 8.	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)		-25450
C. 2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti, (súčet C. 2. 1. až C. 2. 9.)	698622	947523
C. 2. 1.	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)		
C. 2. 2.	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových CP (-)		
C. 2. 3.	Príjmy z úverov, ktoré ÚJ poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)	4161623	3595226

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
C. 2. 4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)	-3983557	-3253594
C. 2. 5.	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)		
C. 2. 6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)		
C. 2. 7.	Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci (-)		
C. 2. 8.	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)	520556	605891
C. 2. 9.	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-)		
C. 3.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)		
C. 4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)		
C. 5.	Výdavky súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (-)		
C. 6.	Príjmy súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (+)		
C. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností (-)		
C. 8.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)		
C. 9.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)		
C.	<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. až C. 9.)</b>	<b>723425</b>	<b>922090</b>
D.	<b>Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)</b>	<b>442088</b>	<b>872857</b>

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	15132912	14260055
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	15575000	15132912
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)		
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	15575000	15132912

## Použité skratky:

- BO - bežné účtovné obdobie  
CP - cenné papiere  
DFM - dlhodobý finančný majetok  
DHM - dlhodobý hmotný majetok  
DNM - dlhodobý nehmotný majetok  
DÚJ - dcérska účtovná jednotka  
MÚJ - materská účtovná jednotka  
OP - opravná položka  
OR OS - Obchodný register Okresného súdu  
OSBD Senica - Okresné stavebné bytové družstvo Senica  
PO - bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie  
ŠO - štatutárny orgán  
ÚJ - účtovná jednotka  
ÚO - účtovné obdobie  
VH - výsledok hospodárenia  
VI - vlastné imanie  
ZI - základné imanie

**Čl. X. 2) Prehľad peňažných tokov pri použití nepriamej metódy ( OSBD Senica bez spravovaných domov)**

	Text		ROK 2022
	<b>Peňažné toky zo základných podnikateľských činností</b>		
Z/S.	Hospodársky výsledok pred zdanením		13 857
A.1	<b>Nepeňažné operácie / A.1.1 až A.1.13 /</b>		8 298
A.1.1	Odpisy stálych aktivít	+	50 860
A.1.2	Zostatková hodnota DNM a DHM účtovaná pri vyradení toho majetku do nákladov na bežnú činnosť s výnimkou jeho predaja	+	
A.1.3	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku	+/-	
A.1.4	Zmena stavu dlhodobých a krátkodobých rezerv	+/-	35 623
A.1.5	Zmena stavu opravných položiek	+/-	2 062
A.1.6	Zmena stavu položiek časového rozlišenia nákladov a výnosov	+/-	1 747
A.1.7	Dividendy a iné podiely účtované do výnosov	-	
A.1.8	Úroky účtované do nákladov	+	
A.1.9	Úroky účtované do výnosov	-	
A.1.10	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom ku dňu zostavenia účtovnej závierky	-	
A.1.11	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom ku dňu zostavenia účtovnej závierky	+	
A.1.12	Výsledok z predaja DHM	+/-	-81 994
A.1.13	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia	+/-	
A.2	<b>Zmeny stavu pracovného kapitálu /A.2.1 až A.2.4/</b>		-29 867
A.2.1	Zmena stavu pohľadávok zo základných podnik. činností	+/-	-41 733
A.2.2	Zmena stavu krátkod. záväzkov zo základných podnik. činností	+/-	-4 049
A.2.3	Zmena stavu zásob	+/-	15 915
	<b>Peňažné toky spolu /Z/S+A1+A2/</b>		<b>-7 712</b>
A.3	Úroky účtované do nákladov	-	
A.4	Úroky účtované do výnosov	+	
A.7	Výdavky na daň z príjmu účtovnej jednotky	+/-	-2 311
A.8	Príjmy mimoriadneho charakteru	+	
A.9	Výdaje mimoriadneho charakteru	-	
<b>A</b>	<b>Čistý peňažný tok zo základných podnikateľských činností ( súčet Z/S + A.1. až A.9.)</b>		<b>-10 023</b>

B.	Peňažné toky z investičných činností		ROK 2022
B.1	Obstaranie nehmotného investičného majetku	-	-2 886
B.2	Obstaranie hmotného investičného majetku	-	-39 623
B.3	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov	-	
B.4	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku	+	
B.5	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku	+	88 870
B.6	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov	+	
B.16	Príjmy mimoriad. charakteru vzťahujúce sa k invest. činnostiam	+	
B.17	Výdavky mim. charak. vzťahujúce sa k inv. činn.	-	
<b>B</b>	<b>Čistý peňažný tok z investičných činností</b>		<b>46 361</b>
<b>C</b>	<b>Peňažné toky z finančných činností</b>		
C.1	Peňažné toky vo vlastnom imaní		<b>24 803</b>
C.1.1	Príjmy z upísaných akcií	+	
C.1.2	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania	+	24 803
C.1.3	Prijaté peňažné dary	+	
C.1.8	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlast. imania	-	
C.2	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti /súčet C.2.1 až C.2.10/		<b>-35 581</b>
C.2.3	Prijaté úvery z banky	+	
C.2.4	Výdavky na zaplatenie úverov banke	-	-36 212
C.2.5	Príjmy z prijatých pôžičiek	+	
C.2.6	Výdavky na zaplatenie pôžičiek	-	
C.2.8.	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov	+	631
C.2.9	Výdavky na splácanie ostatných dlhodob. a krátkodob. záväzkov	-	
C.8	Príjmy výnimočného rozsahu	+	
C.9	Výdavky výnimočného rozsahu	-	
<b>C</b>	<b>Čistý peňažný tok z finančných činností /C1 až C 9/</b>		<b>-10 778</b>
<b>D</b>	<b>Zmena stavu peňažných prostriedkov / súčet A+B+C/</b>		<b>25 560</b>
<b>E.</b>	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia		495 245
<b>F.</b>	Stav peň.prostriedkov a ekvivalentov na konci účtovného obdobia, bez zohľadnenia kurz. rozdielov vyčíslených k 31.12.		520 805
<b>G.</b>	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a ekvivalen. ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<b>H.</b>	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia		520 805

**OSBD**

SENICA

Okresné stavebné bytové družstvo Senica  
Štefánikova 718  
905 01 Senica  
IČO: 00223093  
DIČ: 2021063660

# **VÝROČNÁ SPRÁVA**

## **ZA ROK 2022**

---

**CHARAKTERISTIKA DRUŽSTVA**

---

<b>Obchodné meno:</b>	<b>Okresné stavebné bytové družstvo Senica</b>
sídlo:	Štefánikova 718, 905 01 Senica
IČO:	00223093
DIČ/IČ DPH:	2021063660 / SK2021063660
zapísané v obchodnom registri:	Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel Dr, vložka 21/T deň zápisu: 10.02.1962

**Predmety činnosti družstva:**

- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- údržba bytového alebo nebytového fondu v rozsahu zámočníctvo, vodoinštalatérstvo, kúrenárstvo
- výroba a dodávka tepla a teplej vody
- montáž meradiel - vodomerov na studenú a teplú vodu
- oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených elektrických a plynových zariadení
- ďalšie činnosti v zmysle výpisu z obchodného registra

**Prevádzky družstva:**

- Správa OSBD Senica, Štefánikova 718, Senica
- Stredisko údržby Senica, Štefánikova 718, Senica
- Stredisko údržby Myjava, Hurbanova 664, Myjava
- Stredisko údržby Skalica, Pod hájkom 2047, Skalica
- Stredisko údržby Holíč, Školská 3031, Holíč
- Kancelária prvého kontaktu, Dr. Š. Osuského 527, Brezová pod Bradlom

## VÝVOJ A STAV DRUŽSTVA

OSBD Senica spravovalo k 31.12.2022 celkom bytov a garáží:

- 10 531 bytov, z toho 250 bytov vo vlastníctve OSBD Senica,
- 278 garáží, z toho 6 garáží vo vlastníctve OSBD Senica.

OSBD Senica vlastní v rámci uvedeného počtu 2 náhradné byty v bytovom dome Svätojánska 1778, Holíč, ktoré využíva v prípade potreby pri pridelení náhradného bytu alebo náhradného ubytovania neplatičom.

Počet spravovaných bytov prostredníctvom OSBD Senica sa počas roka 2022:

- zvýšil o 8 bytov v bytovom dome 4. apríla 810, Moravský Svätý Ján, od 01.08.2022,
- zvýšil o 139 bytov v 23 bytových domoch v Gbeloch (súpisné č. 651, 652, 653, 654, 655, 657, 658, 660, 661, 662, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 699, 701, 702, 1373, 1374, 1397, 1485) od 01.10.2022.

Počas roka 2022 previedlo OSBD Senica do osobného vlastníctva celkom 41 bytov.

OSBD Senica k 31.12.2022 previedlo do osobného vlastníctva 97,4 % bývalých družstevných bytov.

## ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

tabuľková časť

SÚVAHA		k 31.12.2021	k 31.12.2022	Zmena	
<b>Majetok netto:</b>		<b>68 088 639 €</b>	<b>69 038 762 €</b>	950 123 €	
z toho:	neobežný majetok	3 015 662 €	2 694 440 €	-321 222 €	
	z toho:	<i>dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>1 321 €</i>	<i>3 544 €</i>	<i>2 223 €</i>
		<i>dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>3 003 265 €</i>	<i>2 676 515 €</i>	<i>-326 750 €</i>
		<i>dlhodobý finančný majetok</i>	<i>11 076 €</i>	<i>14 381 €</i>	<i>3 305 €</i>
	obežný majetok	65 056 251 €	66 330 181 €	1 273 930 €	
	z toho:	<i>zásoby</i>	<i>37 833 €</i>	<i>20 655 €</i>	<i>-17 178 €</i>
		<i>dlhodobé pohľadávky</i>	<i>38 319 728 €</i>	<i>38 592 411 €</i>	<i>272 683 €</i>
		<i>krátkodobé pohľadávky</i>	<i>11 565 778 €</i>	<i>12 142 115 €</i>	<i>576 337 €</i>
		<i>krátkodobý finančný majetok</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
		<i>finančné účty</i>	<i>15 132 912 €</i>	<i>15 575 000 €</i>	<i>442 088 €</i>
časové rozlíšenie	16 726 €	14 141 €	-2 585 €		

<b>SÚVAHA</b>		<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>	<b>Zmena</b>	
<b>Vlastné imanie a záväzky</b>		<b>68 088 639 €</b>	<b>69 038 762 €</b>	950 123 €	
Z toho:	vlastné imanie	2 996 138 €	2 718 167 €	-277 971 €	
	z toho:	<i>základné imanie</i>	<i>109 658 €</i>	<i>105 126 €</i>	<i>-4 532 €</i>
		<i>emisné ážio</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
		<i>ostatné kapitálové fondy</i>	<i>2 244 824 €</i>	<i>1 964 859 €</i>	<i>-279 965 €</i>
		<i>zákonné rezervné fondy</i>	<i>650 684 €</i>	<i>651 042 €</i>	<i>358 €</i>
		<i>ostatné fondy zo zisku</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
		<i>oceňovacie rozdiely z precenenia</i>	<i>7 591 €</i>	<i>10 896 €</i>	<i>3 305 €</i>
		<i>výsledok hospodárenia minulých rokov</i>	<i>-20 200 €</i>	<i>-16 978 €</i>	<i>3 222 €</i>
		<i>výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</i>	<i>3 581 €</i>	<i>3 222 €</i>	<i>-359 €</i>
	záväzky	64 985 019 €	66 213 951 €	1 228 932 €	
	z toho:	<i>dlhodobé záväzky</i>	<i>10 404 073 €</i>	<i>10 914 237 €</i>	<i>510 164 €</i>
		<i>dlhodobé rezervy</i>	<i>25 403 €</i>	<i>36 221 €</i>	<i>10 818 €</i>
		<i>dlhodobé bankové úvery</i>	<i>38 456 769 €</i>	<i>38 726 121 €</i>	<i>269 352 €</i>
		<i>krátkodobé záväzky</i>	<i>13 005 885 €</i>	<i>13 510 964 €</i>	<i>505 079 €</i>
		<i>krátkodobé rezervy</i>	<i>140 220 €</i>	<i>165 025 €</i>	<i>24 805 €</i>
<i>bežné bankové úvery</i>		<i>2 952 669 €</i>	<i>2 861 383 €</i>	<i>-91 286 €</i>	
<i>krátkodobé finančné výpomoci</i>		<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	
časové rozlíšenie	107 482 €	106 644 €	-838 €		

<b>VÝKAZ ZISKOV A STRÁT</b>	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>	<b>Zmena</b>
Čistý obrat	1 704 608 €	1 828 945 €	124 337 €
<i>Výnosy z hospodárskej činnosti</i>	<i>1 940 664 €</i>	<i>1 992 101 €</i>	<i>51 437 €</i>
<i>Náklady na hospodársku činnosť</i>	<i>2 034 474 €</i>	<i>1 977 836 €</i>	<i>-56 638 €</i>
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-93 810 €	14 265 €	108 075 €

<b>VÝKAZ ZISKOV A STRÁT</b>	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>	<b>Zmena</b>
Pridaná hodnota	1 341 499 €	1 461 776 €	120 277 €
<i>Výnosy z finančnej činnosti</i>	<i>128 393 €</i>	<i>0 €</i>	<i>-128 393 €</i>
<i>Náklady na finančnú činnosť</i>	<i>36 617 €</i>	<i>408 €</i>	<i>-36 209 €</i>
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	91 776 €	-408 €	-92 184 €
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-2 034 €	13 857 €	15 891 €
Daň z príjmov	-5 615 €	10 635 €	16 250 €
<i>Daň z príjmov splatná</i>	<i>0 €</i>	<i>8 111 €</i>	<i>8 111 €</i>
<i>Daň z príjmov odložená</i>	<i>-5 615 €</i>	<i>2 524 €</i>	<i>8 139 €</i>
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0 €	0 €	0 €
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>3 581 €</b>	<b>3 222 €</b>	<b>-359 €</b>

OSBD Senica počas roka 2022 odpredalo do osobného vlastníctva byty v celkovej hodnote 316.177 €, čo malo najväčší vplyv na zmenu hodnoty dlhodobého majetku.

Dlhodobý majetok bol za rok 2022 obstaraný a zaradený do používania v celkovej hodnote 42.508 €.

V roku 2022 bolo zrealizované technické zhodnotenie – rekonštrukcia v budove Správy OSBD Senica a obstaranie inventára (nábytok a zobrazovacia technika) a klimatizácie časti budovy.

Vyradený dlhodobý majetok za rok 2022 (okrem bytov a garáží) bol v celkovej hodnote 25.184 €. Išlo o software, oceníteľné práva, výpočtovú a kancelársku techniku a inventár.

Dlhodobý finančný majetok predstavuje majetkovú účasť v spoločnosti KABSEN, s. r. o., Senica. OSBD Senica vlastní v tejto spoločnosti 50 %-ný podiel na základnom imaní. Hlavným predmetom činnosti tejto spoločnosti bolo v roku 2022 prevádzkovanie televíznych káblových rozvodov. Zmena v hodnote počas roka 2022 vyplýva z precenenia podielu v tejto spoločnosti metódou vlastného imania na základe poslednej známej účtovnej závierky.

OSBD Senica má vytvorenú k 31.12.2022 rezervu na odchodné, nevyčerpané dovolenky, odmeny a opravné položky k zásobám.

Najväčšiu časť z krátkodobých pohľadávok tvoria pohľadávky za nerozúčtované služby bytových domov za rok 2022 vo výške 8.889.200 €, pohľadávky voči dodávateľom (preplatky z vyúčtovacích faktúr) vo výške 101.525 € a z dlhodobých pohľadávok sú to pohľadávky voči bytovým domom z titulu nesplatených bankových úverov na rekonštrukciu bytových domov.

Počas roka 2022 OSBD Senica, ako správca bytových domov, aj naďalej riešilo vymáhanie neuhradených pohľadávok evidovaných voči Bytovému podniku Brezová, spol. s r. o., Brezová, prostredníctvom exekútora. Tieto pohľadávky predstavujú preplatky z vyúčtovacích faktúr za dodávku tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody za vlastníkov bytových domov v meste Brezová pod Bradlom za rok 2008, spolu s vyúčtovanými úrokmi z omeškania. Bytový podnik Brezová, spol. s r. o., bol povinný uhradiť tieto pohľadávky do 31.01.2012, v zmysle právoplatného rozhodnutia súdu.

Počas roka 2022 prichádzali zo strany exekútora viaceré úhrady, ktoré však boli v zanedbateľnej výške. Výška pohľadávok, bez príslušenstva, sa znížila z 81.319 € k 01.01.2022 na 80.694 € k 31.12.2022.

Ročné vyúčtovanie za bytové domy v správe za rok 2022 bolo zúčtované do účtovného roka 2023.

OSBD Senica má k 31.12.2022 vytvorené opravné položky k pohľadávkam, ktoré sú po splatnosti viac ako jeden rok, a to vo výške 999 €.

Najväčšími položkami v rámci stavu finančných účtov k 31.12.2022 sú finančné prostriedky bytových domov v správe na bankových účtoch v celkovej čiastke 15.565.117 €.

Zapísané základné imanie OSBD Senica k 31.12.2022 z celkovej výšky základného imania OSBD Senica bolo vo výške 49.800 € a zodpovedá platným Stanovám OSBD Senica schválených Zhromaždením delegátov dňa 27.05.2021.

Zmena stavu kapitálových fondov za rok 2022 súvisela najmä s vyradením odpredaných bytov do osobného vlastníctva.

Zmena vo výške 3.222 € vo výsledku hospodárenia minulých rokov súvisí so zúčtovaním z prerozdelenia hospodárskeho výsledku za rok 2021 v súlade s rozhodnutím Zhromaždenia delegátov OSBD Senica v júni 2022.

Dlhodobé záväzky predstavujú najmä fondy prevádzky, údržby a opráv a účelové fondy bytových domov v správe OSBD Senica, ktoré boli k 31.12.2022 v celkovej výške 10.273.814 € a počas roka 2022 sa zvýšil ich stav o 517.109 €.

V rámci dlhodobých záväzkov je sociálny fond k 31.12.2022 vo výške 2.554 €.

Stav bankových úverov je ovplyvnený najmä čerpaním nových bankových úverov bytovými domami v správe OSBD Senica na rekonštrukciu bytových domov, najmä na zateplovanie a modernizáciu výťahov. Z celkového stavu bankových úverov predstavujú tieto úvery k 31.12.2022 celkom 41.433.839 € a počas roka 2022 sa stav týchto nesplatených úverov zvýšil o 214.278 €. Stav bankových úverov čerpaných v minulosti OSBD Senica na výstavbu bytových domov predstavuje k 31.12.2022 celkom 153.665 €, pričom počas roka 2022 sa stav týchto úverov znížil o 36.211 €.

OSBD Senica dosiahlo za rok 2022 hospodársky výsledok po zdanení – zisk vo výške +3.221,62 €.

Najväčšími položkami v oblasti nákladov v roku 2022 boli najmä:

▪ spotreba materiálu a energií	262.899 €
▪ služby, z toho:	134.464 €
○ opravy a udržiavanie	36.729 €
○ poštovné	9.371 €
○ dodávka tepla	9.331 €
▪ osobné náklady	1.476.381 €
▪ daň z nehnuteľností	15.514 €
▪ odpisy	50.860 €

Najväčšími položkami v oblasti výnosov v roku 2022 boli najmä:

▪ tržby z poplatku za správu	798.881 €
▪ tržby za výkony údržby	603.864 €

OSBD Senica malo k 31.12.2022 vyrovnané všetky záväzky voči štátnemu rozpočtu, zdravotným poisťovňami a Sociálnej poisťovni v termíne splatnosti.

### **Vplyv na životné prostredie**

Činnosť OSBD Senica nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

### **Vplyv na zamestnanosť**

Počas roka 2022 sa v OSBD Senica znížil počet zamestnancov celkovo o 3 zamestnancov, čo predstavuje zníženie o 4,9 %.

#### **Prehľad stavu zamestnancov OSBD Senica**

<b>Kategória</b>	<b>Stav zamestnancov k 31.12.2021</b>	<b>Stav zamestnancov k 31.12.2022</b>	<b>Rozdiel za rok 2022</b>
THP	46	43	-3
R	15	15	0
<b>Celkom</b>	<b>61</b>	<b>58</b>	<b>-3</b>

Stav zamestnancov uvedený v tabuľke predstavuje fyzický stav. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia v roku 2022 predstavoval 58,5 zamestnancov a v porovnaní s rokom 2021 (59,4 zamestnancov) sa znížil.

### **Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja**

OSBD Senica nevykonáva činnosť v oblasti výskumu a vývoja a nevznikajú mu v tejto oblasti náklady.

### **Ročná správa o platbách orgánom verejnej moci**

OSBD Senica nie je účtovnou jednotkou definovanou v § 20a zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení.

---

## **UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA**

---

Po skončení účtovného obdobia končiaceho dňa 31.12.2022 pretrvávala v Slovenskej republike mimoriadna situácia v súvislosti:

- s pandémiou ochorenia COVID-19, ktoré boli vyhlásené počas roka 2020,
- s vojnovým konfliktom na Ukrajine.

## PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI OSBD SENICA

Situácia OSBD Senica je stabilizovaná a nepredpokladá sa zásadná zmena v činnosti OSBD Senica.

Hlavným ťažiskom činnosti OSBD Senica v budúcnosti bude naďalej vykonávanie správy a údržby bytového a nebytového fondu, nájom, rekonštrukcia a modernizácia bytových domov, s dôrazom na zvyšovanie kvality poskytovaných služieb a s cieľom udržania existujúcich klientov a získavania nových.

Činnosť a hospodárenie OSBD Senica nie sú z dôvodu mimoriadnej situácie významne ovplyvnené. Vplyv na hospodárenie a ceny poskytovaných služieb majú zvýšené ceny energií, materiálov, tovarov a služieb.

Družstvo monitoruje situáciu v súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine a možné účinky a následky na družstvo. Družstvo, resp. ako správca zastupujúci vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch v správe, neobchoduje priamo s tretími stranami, ktoré sídlia v Ruskej federácii alebo na Ukrajine, ani s osobami na zozname sankcionovaných osôb. Na základe informácií, ktoré má družstvo v súčasnosti k dispozícii, je ťažšie predpokladať zmeny ceny energií a materiálov v budúcnosti a možný výpadok dodávok (materiálu, tovarov, služieb), čím by mohlo prísť k následnému výpadku predaja služieb v roku 2023.

Dopady vyplývajúce z pandémie ochorenia COVID-19 a vojnového konfliktu na Ukrajine nebudú mať zásadný vplyv na schopnosť OSBD Senica pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt počas nasledujúcich 12 mesiacov.

## NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU ALEBO VYROVNAVANIE STRATY

Návrh na prerozdelenie a zúčtovanie hospodárskeho výsledku OSBD Senica po zdanení za rok 2022 – zisku vo výške +3.221,62 €:

<b>Návrh na prerozdelenie a zúčtovanie hospodárskeho výsledku OSBD Senica po zdanení za rok 2022</b>	
účel	suma
prídela do nedeliteľného fondu – 10 % v zmysle Obchodného zákonníka	322,16 €
na neuhradenú stratu minulých rokov	2.899,46 €
<b>Celkom</b>	<b>3.221,62 €</b>

---

**ORGANIZAČNÉ ZLOŽKY V ZAHRANIČÍ**

---

OSBD Senica nemá organizačné zložky v zahraničí.

Senica, 03.05.2023

Ing. Alexander Janovič  
predseda Predstavenstva OSBD Senica





