



Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina

Tulská 33, 010 08 Žilina

Výročná správa za rok 2022



OBSAH

- 1) ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE
- 2) STAV A VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY
- 3) OSTATNÉ NEFINANČNÉ INFORMÁCIE
- 4) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12.2022
- 5) NÁVRH NA ROZDELENIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA ZA ROK 2022
- 6) CIELE NA ROK 2023

PRÍLOHY:

- správa audítora o overení účtovnej závierky za rok 2022

Výročná správa je vyhotovená podľa § 20 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

MAREC 2023


Bc. Milan Piliár
predseda predstavenstva

1) Základné identifikačné údaje

Popis účtovnej jednotky	
Obchodné meno:	Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátene OSBD Žilina/
Sídlo:	Tulská 33, 010 08 Žilina
Právna forma:	Družstvo
IČO:	00 176 265
DIČ:	2020671576
IČ DPH:	SK2020671576
Obchodný register:	Obchodný register Okresného súdu v Žiline, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 75/L
Zápis do obch. registra:	01.03.1964

Orgány OSBD Žilina		
Predstavenstvo:	Meno, priezvisko	Lokalita
Predseda predstavenstva	Bc. Milan Piliar	
Podpredseda predstavenstva	Ing. Daniel Divinec	Solinky
Členovia	Ing. Jozef Lukáček	Vlčince
	prof. Ing. Jozef Majerčák PhD.	Vlčince
	Ing. Marián Králik	Vlčince
	Ing. Róbert Ferner	Hliny
	Ing. Pavol Salaj	Hliny
	Ing. Jozef Jobb	Solinky
	RNDr. Ivan Bellan	Solinky
	JUDr. Bibiána Bojmírová	Rozptyl – staré mesto
Kontrolná komisia:		
Predseda kontrolnej komisie	Monika Hrabovská	
Podpredseda	Ing. Milada Kodajová	
Členovia	Iveta Burešová	
	Terézia Berzáková	
	Veronika Pálffyová	
	Anna Šuteková	
	Ing. Katarína Záborská	

Hlavné činnosti podľa výpisu z Obchodného registra	
Činnosti podľa výpisu z OR:	Vykonávané od
Prenájom nehnuteľností	23.02.1999
Prevádzkovanie retransmisie	22.03.2001
Zabezpečuje výstavbu bytov ako aj výstavbu nebytových priestorov	15.01.2002
Prideluje družstevné byty a nebytové priestory do nájmu svojim členom	15.01.2002
Zabezpečuje výstavbu bytov a nebytových priestorov do vlastníctva svojich členov na neziskovom princípe	15.01.2002
Zabezpečuje údržbu, opravy a rekonštrukciu v byt. domoch s bytmi a NP vo vlastníctve a nájme členov, vrátane zabezpečovania služieb	15.01.2002
Je prevádzkovateľom káblových distribučných systémov	15.01.2002
Zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov	15.01.2002
Správa a údržba bytového alebo nebytového fondu v rozsahu voľných živností	22.08.2012
Prevádzkovanie športových zariadení	22.08.2012
Reklamné a marketingové služby	22.08.2012
Administratívne služby	22.08.2012
Vydavateľská činnosť	22.08.2012
Poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom	23.08.2013

Poradenská činnosť v oblasti obchodu a služieb	23.08.2013
Výkon činnosti stavebného dozoru	23.08.2013
Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania	09.08.2014
Prenájom hnutelných vecí	08.08.2018
Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	16.10.2021

Priemerný počet zamestnancov		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	39	39
Počet vedúcich zamestnancov	3	3

Počet členov		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Počet členov	9 760	9 886

2) Stav a vývoj účtovnej jednotky

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina je moderná spoločnosť, zaoberajúca sa správou bytových domov. Je jednou z mála, ktorá prežila zmenu politického režimu a úspešne funguje v súčasnej ekonomike. Bytové domy spravuje nielen na družstevnom, ale aj komerčnom princípe. Na pokrytie svojich nákladov používa výnosy z prenájomov nehnuteľností a z inej hospodárskej činnosti, a tým udržiava pomerne nízky poplatok za správu bytových domov. Aj keď sme v minulosti stratili významné výnosy, vždy sme našli nové aktivity, ktorými sme chýbajúce výnosy nahradili.

Za dátum vzniku OSBD Žilina považujeme 1. marec 1964, kedy bolo založené Stavebné bytové družstvo občanov č. 1 – SBD 1 so sídlom v Žiline. Obvodné stavebné bytové družstvo sídliace na Vlčincoch, ako ho poznáme dnes, existuje od roku 1993. Vtedy sa oficiálne zmenil názov z okresného na obvodné stavebné družstvo - keďže v tom čase už v okrese nebolo jediné.

Napriek vývoju na trhu, ktorý prináša zvýšenú konkurenciu a požiadavky, ktorým sa musíme neustále prispôbovať, sme si aj v roku 2022 udržali svoj trhovú podiel pri správe bytových domov a k 31.12.2022 sme spravovali 282 bytových domov. Od 01.01.2022 sme prevzali do správy 11 BD (4 b.j. Horný Hričov 602, 4 b.j. Horný Hričov 603, 6 b.j. Kotešová 374, 4 b.j. Obrancov Mieru 387, Rajec, 4 b.j. Obrancov Mieru 388, Rajec, 4 b.j. Bystrická 81, Rajec, 4 b.j. Bystrická 82, Rajec, 8 b.j. Pri Rajčianke 48, Žilina, 24 b.j. Skalka 243, Lietavská Lúčka, 42 b.j. Dolná ulica 432, Kunerad, 42 b.j. Dolná ulica 433, Kunerad) a objekt Poliklinika Rajec s 30 NP.

V rámci roka 2022 sme pripravili na základe objednávky aj vyúčtovanie pre nájomné byty Rajec. Vyúčtovanie uvedených bytov budeme zastrešovať aj nasledujúci rok a taktiež pripravujeme projekt správy týchto nájomných bytov.

Za uplynulý rok sme previedli členom družstva 8 bytov do osobného vlastníctva.

V rámci inovácií sme v roku 2022 pokračovali v nastavenom trende komunikačného projektu Domovinky.sk - ako jedinečný portál o bývaní a správe bytových domov, v ktorom prinášame aktuálne informácie spoločne s nadčasovými témami, ktoré sa týkajú medziludských vzťahov i zákonných úprav života v bytovom dome.

Za účelom neustáleho zlepšovania zákaznickej orientácie a dosiahnutia maximálnej spokojnosti zákazníkov s prístupom, rýchlosťou vybavenia a odbornosťou zamestnancov naďalej monitorujeme uvedenú spätnú väzbu v spolupráci so spol. DEKRA cez softvérový analytický program - TARGETIS. Tento systém je určený na získavanie spätnej väzby spokojnosti od zákazníkov bezprostredne po osobnej návšteve zákazníka a to formou dotazníka, ktorý obdrží zákazník prostredníctvom e-mailu.

V oblasti návratných dotácií došlo k zmene, nakoľko výška poplatku už nie je porovnateľná s úrokmi úverov poskytovaných komerčnými bankami. Aktuálna ekonomická situácia a rapidný vzrast úrokových sadzieb, najmä EURIBOR, si vyžiadala podrobnú analýzu úrokových sadzieb na poskytnutých úveroch BD. Úrokové sadzby sú stanovené individuálne pre každý BD. Úvery majú nastavené buď fixné úrokové sadzby, alebo sadzbu EURIBOR s maržou banky. Vývoj 1M – EURIBOR-u však za posledné obdobie dosiahol úroveň 1,9%, čo si vyžiadalo hľadanie vhodnejších alternatív existujúcich úverov BD, či už vo forme návrhu prefinancovania úveru, zmeny úrokovej sadzby na FIX, vyplatenia úveru z fondu údržby a opráv, prípadne poskytnutia návratnej dotácie. Riziko pre bytový dom nastáva pri zmene úrokovej sadzby naviazanej na EURIBOR zmenou mesačnej splátky úveru a jej pomere voči tvorbe FOD. Nastávajú prípady zvýšenia mesačnej splátky, ktorá je vyššia ako samotná tvorba FOD.

Za uplynulý rok 2022 sme v oblasti finančnej podpory poskytli vlastníkom bytov a nebytových priestorov v 3 domoch finančné prostriedky z fondu návratných dotácií v celkovej výške 144 000 €. Do ďalšieho obdobia plánujeme

v dôsledku aktuálnej ekonomickej situácie fond návratných dotácií navýšiť a tak čiastočne interne riešiť financovanie BD.

Trend obnovy bytových domov - v roku 2022 sme mali v rôznom štádiu rozpracovanosti 66 projektov, z čoho 21 sa týkalo výmeny rozvodov a 15 výťahov. Pre 6 stavieb zatiaľ nebolo vydané právoplatné stavebné povolenie. Novinkou roka 2022 je požiadavka stavebného úradu na zriadenie vecného bremena pre záber pozemku vo vlastníctve mesta pri výstavbe prefabrikovaných loggií a to aj napriek tomu, že nejde priamo o zastavanie pozemku, ale len o lokalizáciu loggií nad pozemkom. Pre tento účel je potrebné vypracovanie geometrického plánu zamerania skutkového stavu, znalecký posudok na dotknutý pozemok a schválenie zriadenia vecného bremena zastupiteľstvom Mesta Žilina. Tento postup vyžaduje množstvo úkonov a to aj zo strany vlastníkov, nakoľko podľa vyjadrenia mesta, vlastníci budú musieť podpísať zmluvu o zriadení vecného bremena. V prípade kolaudačných konaní je situácia o niečo lepšia. V roku 2022 sme ešte úspešne využívali aj financovanie komerčnými úvermi, avšak čoraz viac je záujem o úvery zo ŠFRB, jednak pre nízke úroky a ich nemennosť počas celej doby splácania úveru. V roku 2022 sme podali na ŠFRB žiadosti na poskytnutie úveru pre 7 bytových domov. Všetky žiadosti boli vybavené kladne.

Ekonomická situácia sa prejavila aj nárastom úrokových sadzieb a teda je viac ako pravdepodobné, že bytové domy budú využívať iba tento produkt. V roku 2022 OSBD Žilina uzatvorilo nové komerčné úvery pre 11 bytových domov v celkovej hodnote 3 692 000 €. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2022 v sume 26 493 249 €.

Prognóza pre ďalšie obdobie v oblasti:

- a) správy bytového fondu je stabilná a očakávame opäť nárast počtu bytových domov a tiež nebytových priestorov v správe na základe zaslaných dopytov, taktiež je plánovaná správa nájomných bytov Rajec. V dôsledku nárastu cien energií sme pristúpili k príprave zmien zálohových predpisov na nasledujúci rok,
- b) prenájmov je značne ovplyvnená jednak pretrvávajúcou vojnovou situáciou, ako i nárastmi cien energií, kde sme pristúpili k prehodnoteniu cien nájomov nebytových priestorov a bytov vo vlastníctve Družstva.

Družstvo svojou činnosťou nemá významný vplyv na životné prostredie, nevypúšťa exhaláty do vzduchu ani nevytvára znečistenie vody, či nebezpečné odpady. Naopak, snaží sa iniciovať a pripraviť inovatívne projekty s cieľom zefektívniť náklady na energie v bytových domoch (LED osvetlenie, využitie solárnej energie, zelená strecha a pod.).

Družstvo stabilne a dlhodobo zamestnáva približne 40 pracovníkov, z toho 3 pracovníkov so zdravotným postihnutím.

3) Ostatné nefinančné informácie

- Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
Rok 2023 považujeme za prelomový hlavne v oblasti vysokých cien energií, vysokej miery inflácie, nestability súvisiacu s vojnovým konfliktom, rapidný vzrast úrokových sadzieb, najmä EURIBOR. V čase zverejnenia účtovnej závierky a predkladanej výročnej správy vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo zreteľný vplyv na pokles svojej činnosti, zníženie tržieb alebo ohrozenia nepretržitosti trvania Družstva. Uvedenú skutočnosť sme náležite vysvetlili aj v poznámkach k účtovnej závierke.
- Informácie o predpokladanom budúcom vývoji účtovnej jednotky
Vo vývoji OSBD Žilina sa nepredpokladá, že by došlo k zmene doterajšieho vývoja. OSBD Žilina sa bude aj v budúcnosti zaoberať správou nehnuteľností vlastného majetku družstva, ako aj nehnuteľností cudzieho majetku prijatých do správy. Nakoľko sa však ekonomická situácia vo svete neustále mení, vedenie družstva bude naďalej pokračovať v monitorovaní potenciálneho budúceho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov. Našou hlavnou úlohou je nezvyšovať náklady na zabezpečenie vlastnej činnosti, efektívne využívať zhodnotenie výnosov z vlastného majetku družstva a byť nápomocný a hľadať riešenia so zameraním na úsporu energií.
- Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
OSBD Žilina nemá žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja.
- Informácie o tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí
OSBD Žilina nemá organizačnú zložku v zahraničí.

4) Účtovná závierka k 31.12.2022

Účtovníctvo OSBD Žilina bolo vedené v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení, v súlade s postupmi účtovania, rámcovou účtovou osnovou pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva a v súlade s internými predpismi OSBD Žilina.

S účinnosťou od 01.01.2015 došlo k zmene v metodike účtovníctva a majetok bytových domov v správe sa sleduje v samostatnom účtovnom okruhu. Hodnota spravovaného majetku je k 31.12.2022 v sume 109 695 039 €.

SÚVAHA		
Vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch		
Strana aktív súvahy (netto aktíva v celých €)	Rok 2022	Rok 2021
MAJETOK SPOLU	3 684 035	3 766 180
A. Neobežný majetok	2 380 714	2 518 588
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	1 278	2 694
A.II Dlhodobý hmotný majetok	2 379 436	2 515 894
A.III Dlhodobý finančný majetok		
B. Obežný majetok	1 259 045	1 207 580
B.I Zásoby	2 103	1 941
B.II Dlhodobé pohľadávky	522 921	501 959
B.III Krátkodobé pohľadávky	160 100	147 451
B.IV Krátkodobý finančný majetok		
B.V Finančné účty	573 921	556 229
C. Časové rozlíšenie	44 276	40 012
Strana pasív súvahy (údaje v celých €)	Rok 2022	Rok 2021
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	3 684 035	3 766 180
A. Vlastné imanie	3 164 402	3 248 907
A.I Základné imanie	165 920	168 062
A.III Ostatné kapitálové fondy	1 173 194	1 259 712
A.IV Zákonné rezervné fondy – nedeliteľný fond	216 560	216 560
A.V Ostatné fondy zo zisku	1 583 977	1 583 832
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia		
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov	15 588	15 588
A.VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	9 163	5 153
B. Záväzky	513 817	512 425
B.I Dlhodobé záväzky	155 850	160 099
B.II Dlhodobé rezervy	95 248	87 781
B.III Dlhodobé bankové úvery	7 680	10 862
B.IV Krátkodobé záväzky	174 174	185 169
B.V Krátkodobé rezervy	80 865	68 514
C. Časové rozlíšenie	5 816	4 848

Komentár k súvahe – aktíva:

A. Neobežný majetok

Družstvo hospodári s vlastným dlhodobým hmotným majetkom (nie prenajatým). Dlhodobý nehmotný majetok predstavuje softvér.

Družstvo nevlastní akcie ani obchodný podiel v inej spoločnosti.

B. Obežný majetok

B.I Vývoj stavu zásob je priaznivý, porovnateľný s minulým obdobím. Opravná položka k zásobám nebola tvorená.

B.II Od r. 2018 OSBD Žilina vykazuje pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií v súvahe, pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií so splatnosťou viac ako 1 rok sú vo výške 522 921 €.

B.III Pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií so splatnosťou do 1 roka sú vo výške 118 138 €. V roku 2022 došlo k navýšeniu celkového objemu krátkodobých pohľadávok. Pohľadávky po lehote splatnosti sú v sume 16 022 €. Družstvo má k 31.12.2022 vytvorené k rizikovým pohľadávkam opravné položky v celkovej sume 14 364 €. Táto suma plne pokrýva všetky pohľadávky, u ktorých je riziko, že ich dlžník čiastočne alebo úplne nezaplatí. Všetky pohľadávky sú pravidelne upomienkované, resp. odstúpené právnomu oddeleniu na súdne, prípadne exekučné konanie.

C. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie aktív predstavujú náklady budúcich období (nájomné platené vopred, poisťné, predplatné) a príjmy budúcich období (nevyfakturované dodávky).

Komentár k súvahe – pasíva:

A. Vlastné imanie

A.I Základné imanie družstva je v sume 165 920 €, z toho zapísané v sume 108 280 €. Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 2 142 € - vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva.

A.III Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 3 182 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ostatných kapitálových fondov 89 700 € je v dôsledku predaja bytov do vlastníctva členov družstva.

A.IV Povinný prídel do nedeliteľného fondu nie je potrebný, pretože nedeliteľný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v Stanovách družstva. Družstvo vytvára nedeliteľný fond v súlade so Stanovami družstva a Obchodným zákonníkom.

A.V V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia Zhromaždenia delegátov uskutočnený prídel zo zisku za rok 2021 do základného fondu vo výške 3 000 €.

B. Záväzky

B.I Dlhodobé záväzky tvorí odložený daňový záväzok a záväzky zo sociálneho fondu. V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia Zhromaždenia delegátov uskutočnený prídel zo zisku za rok 2021 do sociálneho fondu vo výške 2 151,21 €.

B.II Dlhodobé rezervy v sume 95 248 € sú tvorené na odchodné, pracovné a životné jubileá.

B.III Dlhodobé bankové úvery - úver SZRB na družstevnú bytovú výstavbu (7 680 €).

B.IV Krátkodobé záväzky tvoria záväzky z obchodného styku, záväzky voči zamestnancom a poisťovniam a daňové záväzky. Oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu sme zaznamenali mierny pokles krátkodobých záväzkov.

B.V Krátkodobé rezervy v sume 80 865 € boli tvorené na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, rezerva na odmenu pre predsedu predstavenstva, rezerva na odchodné, pracovné a životné jubileá vrátane odvodov, rezerva na overenie účtovnej závierky, rezerva na pasívne súdne spory. Tiež bola vytvorená rezerva na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov, rezerva na ročné prémie a dochádzkový bonus pre zamestnancov.

C. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie pasív predstavujú výnosy budúcich období, a to najmä nájomné prijaté vopred.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT		
Vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia		
(údaje v celých €)	Rok 2022	Rok 2021
ČISTÝ OBRAT	1 606 022	1 480 918
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 621 481	1 523 136
I. Tržby z predaja tovaru	114	163
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov		
III. Tržby z predaja služieb	1 605 907	1 480 755
IV. Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob		
V. Aktivácia		
VI. Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	175	24 160
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	15 285	18 058
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 598 140	1 508 621
A. Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	114	163
B. Spotreba materiálu, energie a ostat. neskladovateľných dodávok	215 783	179 481
C. Opravné položky k zásobám		
D. Služby	228 382	239 882
E. Osobné náklady	966 351	911 877
F. Dane a poplatky	43 134	43 134

G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	108 526	109 692
H. Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	0	0
I. Opravné položky k pohľadávkam	- 1 249	- 6 235
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	37 099	30 627
Výsledok hospodárenia z hospodárnej činnosti	23 341	14 515
Výnosy z finančnej činnosti	2	46
Náklady na finančnú činnosť	994	1 104
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 992	- 1 058
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	22 349	13 457
Daň z príjmov splatná	14 269	10 509
Daň z príjmov odložená	- 1 083	- 2 205
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	9 163	5 153

Komentár k výkazu ziskov a strát (výsledovka):

Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením predstavuje sumu 22 349 €. V hospodárskej činnosti Družstvo dosiahlo zisk 23 341 €.

5) Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2022

V zmysle čl. 52 Stanov OSBD Žilina Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina rozhoduje o rozdelení a použití zisku a o spôsobe úhrady straty.

OSBD Žilina vytvorilo za rok 2022 účtovný zisk po zdanení vo výške 9 163,17 €. Nedeliteľný fond je už vytvorený v maximálnej výške podľa Stanov družstva. Pre Zhromaždenie delegátov bude predložený návrh na nasledovné rozdelenie zisku:

- prídel do Stimulačného fondu 6 000,00 €
- preúčtovanie na Nerozdelený zisk 3 163,17 €.

6) Ciele OSBD Žilina na rok 2023

K hlavným ekonomickým prioritám OSBD Žilina na najbližšie roky patrí dosahovať vyrovnané hospodárenie a naďalej zhodnocovať a rozširovať vlastný majetok, ako aj dlhodobo udržať stabilitu a úspešnosť družstva. OSBD Žilina pokladá za dôležité neustále zlepšovanie zákazníckej orientácie a dosiahnutie maximálnej spokojnosti zákazníkov.

OSBD Žilina chce byť úspešným bytovým družstvom s orientáciou na správcovskú činnosť v oblasti spravovania nehnuteľností a výkonu správy bytových domov a nebytových priestorov, ktorá bude dlhodobo uspokojovať potreby a požiadavky svojich členov, klientov, zamestnancov a obchodných partnerov.

Správa nezávislého audítora
o overení
účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina
/skrátene OSBD Žilina/
IČO: 00 176 265
Žilina

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Štatutárnemu orgánu a členom družstva Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátene OSBD Žilina/

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátene OSBD Žilina/ (ďalej len „Družstvo“), 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 Družstva k 31. decembru 2022 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 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 Z.z. 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.

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, pričom vypracovalo aj výročnú správu.

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 jeho 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 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 uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti 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 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.
- 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.

SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH 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. Naš 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 auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Družstva 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 Žiline, 3. apríla 2023

SPS economic, s.r.o.
Vojtecha Tvrdeho 793/21
010 01 Žilina
licencia UDVA č. 377

Ing. Emil Pečík
licencia SKAU č. 928



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom 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 Ā B Ć D Ě 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	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2 0 2 0 6 7 1 5 7 6	☒ riadna	☒ malá	od 1 2 0 2 2
IČO			do 1 2 2 0 2 2
0 0 1 7 6 2 6 5	mimoriadna	veľká	
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
6 8 . 3 2 . 0			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

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina
 / skrátené OSBD Žilina /

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

TULSKÁ

Číslo

3 3

PSČ

Obec

0 1 0 0 8 ŽILINA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OS Žilina, Odd, DR, VL. 75 / L

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

MAJCHRAKOVA@OSBDZA.SK

Zostavená dňa:

2 7 . 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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			Brutto - časť 1		Netto 2	
			1	Korekcia - časť 2	Netto 3	
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		5 8 5 8 4 9 8	3 6 8 4 0 3 5	
				2 1 7 4 4 6 3		3 7 6 6 1 8 0
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		4 5 4 0 8 1 3	2 3 8 0 7 1 4	
				2 1 6 0 0 9 9		2 5 1 8 5 8 8
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03		4 1 0 3 3	1 2 7 8	
				3 9 7 5 5		2 6 9 4
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05		4 1 0 3 3	1 2 7 8	
				3 9 7 5 5		2 6 9 4
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 4 9 9 7 8 0	2 3 7 9 4 3 6	
				2 1 2 0 3 4 4		2 5 1 5 8 9 4
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12		2 1 1 9 7 0	2 1 1 9 7 0	
						2 1 1 9 7 0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13		3 9 9 4 6 4 2	2 1 2 8 9 4 1	
				1 8 6 5 7 0 1		2 2 6 4 2 7 4
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14		2 2 8 0 8 7	2 2 0 5 3	
				2 0 6 0 3 4		3 3 8 1 4



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		
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		5 8 8 5 3	1 0 2 4 4	
				4 8 6 0 9		5 8 3 8
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18		1 9 2 0	1 9 2 0	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19		4 3 0 8	4 3 0 8	
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				



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 3
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	1 2 7 3 4 0 9	1 2 5 9 0 4 5	
			1 4 3 6 4		1 2 0 7 5 8 0
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 1 0 3	2 1 0 3	
					1 9 4 1
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	2 1 0 3	2 1 0 3	
					1 9 4 1
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	5 2 2 9 2 1	5 2 2 9 2 1	
			0		5 0 1 9 5 9
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					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			
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	5 2 2 9 2 1	5 2 2 9 2 1	5 0 1 9 5 9
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 7 4 4 6 4	1 6 0 1 0 0	1 4 7 4 5 1
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	4 8 5 3 4	3 4 1 7 0	3 7 8 0 7
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		STRANA AKTÍV	Číslo riadku	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
a	b			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		4 8 5 3 4		3 4 1 7 0	
				1 4 3 6 4			3 7 8 0 7
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					
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64					
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		1 2 5 9 3 0		1 2 5 9 3 0	
							1 0 9 6 4 4
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					



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

Ozna- čenie 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	3 6 8 4 0 3 5	3 7 6 6 1 8 0
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 1 6 4 4 0 2	3 2 4 8 9 0 7
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 6 5 9 2 0	1 6 8 0 6 2
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 6 5 9 2 0	1 6 8 0 6 2
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 1 7 3 1 9 4	1 2 5 9 7 1 2
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 1 6 5 6 0	2 1 6 5 6 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 1 6 5 6 0	2 1 6 5 6 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			4	5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	1 5 8 3 9 7 7	1 5 8 3 8 3 2
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	7 8 0 0 0 0	7 8 0 0 0 0
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	8 0 3 9 7 7	8 0 3 8 3 2
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	0	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 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 5 5 8 8	1 5 5 8 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 5 5 8 8	1 5 5 8 8
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (-/-429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	9 1 6 3	5 1 5 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 1 3 8 1 7	5 1 2 4 2 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 5 5 8 5 0	1 6 0 0 9 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 podiele- vej 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		
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	1 2 1 5 5	1 5 3 2 0
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	1 4 3 6 9 5	1 4 4 7 7 0



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	9 5 2 4 8	8 7 7 8 1
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	9 5 2 4 8	8 7 7 8 1
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	7 6 8 0	1 0 8 6 2
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 7 4 1 7 4	1 8 5 1 6 9
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	4 1 4 4 5	5 4 2 8 1
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	4 1 4 4 5	5 4 2 8 1
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 8 2 8 6	5 2 3 5 8
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 5 8 3 3	2 9 2 5 4
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 8 3 1 8	3 1 5 3 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 0 2 9 2	1 7 7 4 5
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	8 0 8 6 5	6 8 5 1 4
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 8 4 5 1	1 8 2 9 5
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	6 2 4 1 4	5 0 2 1 9
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	5 8 1 6	4 8 4 8
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	5 8 1 6	4 8 4 8



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 0 6 0 2 2	1 4 8 0 9 1 8
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 6 2 1 4 8 1	1 5 2 3 1 3 6
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	1 1 4	1 6 3
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 6 0 5 9 0 7	1 4 8 0 7 5 5
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	1 7 5	2 4 1 6 0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 5 2 8 5	1 8 0 5 8
**	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 5 9 8 1 4 0	1 5 0 8 6 2 1
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	1 1 4	1 6 3
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 1 5 7 8 3	1 7 9 4 8 1
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 2 8 3 8 2	2 3 9 8 8 2
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	9 6 6 3 5 1	9 1 1 8 7 7
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	6 5 1 0 8 5	6 2 4 3 5 2
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	2 9 2 0 7	2 9 1 5 2
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	2 4 6 4 9 4	2 3 3 0 1 2
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	3 9 5 6 5	2 5 3 6 1
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	4 3 1 3 4	4 3 1 3 4
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 0 8 5 2 6	1 0 9 6 9 2
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 0 8 5 2 6	1 0 9 6 9 2
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		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	- 1 2 4 9	- 6 2 3 5
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	3 7 0 9 9	3 0 6 2 7
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 3 3 4 1	1 4 5 1 5



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 1 6 1 7 4 2	1 0 6 1 3 9 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2	4 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	2	4 6
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2	4 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	9 9 4	1 1 0 4
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	9 9	1 4 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	9 9	1 4 1
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	8 9 5	9 6 3



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	- 9 9 2	- 1 0 5 8
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	2 2 3 4 9	1 3 4 5 7
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 3 1 8 6	8 3 0 4
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 4 2 6 9	1 0 5 0 9
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 1 0 8 3	- 2 2 0 5
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	9 1 6 3	5 1 5 3

A - Všeobecné informácie o účtovnej jednotke

A. a) Názov právnickej osoby a opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky	
Názov právnickej osoby:	Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátene OSBD Žilina/
Sídlo a miesto podnikania:	Tulská 33, 010 08 Žilina
Činnosti podľa výpisu z OR:	Vykonávané od:
Prenájom nehnuteľností	23.02.1999
Prevádzkovanie retransmisie	22.03.2001
Zabezpečuje výstavbu bytov ako aj výstavbu nebytových priestorov	15.01.2002
Prideľuje družstevné byty a nebytové priestory do nájmu svojim členom	15.01.2002
Zabezpečuje výstavbu bytov a nebytových priestorov do vlastníctva svojich členov na neziskovom princípe	15.01.2002
Zabezpečuje údržbu, opravy a rekonštrukciu v byt. domoch s bytmi a NP vo vlastníctve a nájme členov, vrátane zabezpečovania služieb	15.01.2002
Je prevádzkovateľom káblových distribučných systémov	15.01.2002
Zabezpeč. služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov	15.01.2002
Správa a údržba bytového alebo nebytového fondu	22.08.2012
Prevádzkovanie športových zariadení	22.08.2012
Reklamné a marketingové služby	22.08.2012
Administratívne služby	22.08.2012
Vydavateľská činnosť	22.08.2012
Poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom	23.08.2013
Poradenská činnosť v oblasti obchodu a služieb	23.08.2013
Výkon činnosti stavebného dozoru	23.08.2013
Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania	09.08.2014
Prenájom hnutelných vecí	08.08.2018
Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	16.10.2021

A. b) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce obdobie

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie : 18.05.2022

Schvaľovací orgán: Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina

A. c) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka OSBD Žilina 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.

A. d) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	39,00	39,00

B. – Informácie o orgánoch družstva

Členom orgánov Družstva neboli v roku 2022 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečnia. Tiež im neboli poskytnuté finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

C. – Informácie o prijatých postupoch

C. a) Predpoklad zostavenia účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Družstva v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Rok 2022 bol ovplyvnený nárastom cien energií, rastúcou mierou inflácie, ako i rastom úrokových sadzieb. Z uvedených dôvodov podniklo Družstvo potrebné opatrenia v podobe vyhodnocovania spotreby energií v niektorých objektoch,

monitoring úrokových sadzieb v spolupráci s bankami, sledovanie EURIBOR na mesačnej báze, nakoľko väčšina poskytnutých úverov pre bytové domy je ovplyvnená práve touto sadzbou. Družstvo pripravilo prehodnotenie nájomov objektov a odplaty bytov, ktoré má vo vlastníctve, zanalyzovalo poskytnuté úvery a pripravilo kroky na ich prehodnotenie od nasledujúceho roka.

V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo zreteľný vplyv na pokles svojej činnosti, zníženie tržieb alebo ohrozenia nepretržitosti trvania Družstva. Naopak, svoje výnosy zvýšilo prijatím viacerých bytových domov do správy, vrátane správy nebytového priestoru Poliklinika Rajec, pripravilo vyúčtovanie nájomných bytov v Rajci, ktoré plánuje do budúcnosti i spravovať. Nakoľko sa však situácia neustále vyvíja, predstavenstvo účtovnej jednotky pokračuje v monitorovaní potenciálneho budúceho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované okrem vykazovania majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré má Družstvo v správe. V roku 2014 bol spravovaný majetok súčasťou bilancie Družstva. K 01.01.2015 Družstvo vyčlenilo spravovaný majetok do samostatného účtovného okruhu. Výška spravovaného majetku a k nemu súvisiacich záväzkov je uvedená v časti I. – Informácie o iných aktívach a pasívach.

C. b) Informácia o spôsobe oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

Dlhodobý nehmotný majetok, ostatný dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Dlhodobý hmotný majetok (stavby, samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí, pozemky) sa oceňuje obstarávacou cenou, tzn. cenou za ktorú sa majetok obstaral vrátane nákladov súvisiacich s jeho obstaraním (napr. projektové práce, preprava, montážne práce, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého hmotného majetku do používania.

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorú tvorí cena obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (prepravné, poistné, provízie, skonto). Zásoby rovnakého druhu obstarané za rôzne ceny sú vedené na sklade v obstarávacích cenách vždy na samostatných skladových kartách. Ak úžitková hodnota zásob nezodpovedá ich oceneniu v účtovníctve, t.j. ak obstarávacia cena je vyššia než ekonomické úžitky z ich predaja, vytvára sa k týmto zásobám opravná položka.

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Pohľadávky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu usutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa pohľadávky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia. Zníženie ocenenia pohľadávok prostredníctvom tvorby opravných položiek sa realizuje k rizikovým a nevymožiteľným pohľadávkam podľa stupňa rizika vo výške 20 %, 50 %, 100 %.

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa záväzky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Rezervy sa oceňujú kvalifikovaným odhadom v sume dostatočnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, pri zohľadnení rizík a neistôt.

Rezervy boli tvorené na nevyčerpané dovolenky vrátane sociálneho a zdravotného poistenia, na odmenu predsedu predstavenstva, na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, na auditorské služby, odchodné, životné a pracovné jubileá, na odmeny zamestnancov, dochádzkový bonus, ako i na pasívne súdne spory.

Splatná daň z príjmov je vykázaná vo výške daňovej povinnosti vypočítanej zo základu dane a sadzby dane podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

C. c) Odpisový plán

C. c1) Dlhodobý nehmotný majetok					
Druh	Doba odpisovania	Metóda	Spôsob	Účtovná odpisová sadzba alebo koeficient	Daňová odpisová sadzba alebo koeficient
Software	8 r.	Časová	Lineárne	1/8	1/8
Software – drobný dlhodobý NM	2 r.	Časová	Lineárne	1/2	1/2

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku, ktorého obstarávacía cena prevyšuje sumu 2 400 € sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v predchádzajúcej tabuľke.

Nehmotný majetok, ktorého obstarávacía cena je od 500 € do 2 400 € a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok sa v zmysle internej smernice odpisuje 2 roky.

Nehmotný majetok, ktorého ocenenie sa rovná sume 499,99 € alebo je nižšie a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok, sa účtuje na ľarchu účtu 518 – Ostatné služby.

C. c2) Dlhodobý hmotný majetok					
Druh	Doba odpisovania	Metóda	Spôsob	Účtovná odpisová sadzba alebo koeficient	Daňová odpisová sadzba alebo koeficient
Stavby	20, 40, 50 r.	Časová	Lineárne	1/20,1/40,1/50	1/20,1/40,1/50
Stavby – oploenie, drobné stavby	12 r.	Časová	Lineárne	1/12	1/12
Stroje, prístroje a zariadenia	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Dopravné prostriedky	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Ostatné samostatné hnutelné veci	6 r.	Časová	Lineárne	1/6	1/6
Drobný dlhodobý hmotný majetok	2 r.	Časová	Lineárne	1/2	1/2

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia, zohľadňuje sa očakávané fyzické opotrebenie, technické a morálne zastaranie.

Dlhodobý hmotný majetok s cenou obstarania od 200 € do 1 700 € a dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok sa v zmysle internej smernice odpisuje 2 roky.

Hmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako 1 rok, ale obstarávacía cena je nižšia ako 200 € sa účtuje ako spotreba materiálu.

Technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku, ktorého obstarávacía cena v úhrne za zdaňovacie obdobie u jednotlivého hmotného majetku prevyšuje sumu 500 € sa odpisuje spolu s majetkom, ktorý sa zhodnotil.

Technické zhodnotenie plne odpísaného majetku sa považuje za iný majetok, ktorý nezvyšuje vstupnú ani zostatkovú cenu majetku a odpisuje sa v rovnakej odpisovej skupine, do ktorej bol zaradený pôvodný (plne odpísaný) majetok.

Pozemky sa neodpisujú.

Družstevné byty obstarané v rámci bytovej družstevnej výstavby sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v predchádzajúcej tabuľke.

D. - Informácie o aktívach**D. a) Dlhodobý nehmotný majetok**

D. a1) Bežné účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.		41 033			943	0		41 976
Prírastky					943			
Úbytky								
Presuny						0		
Stav k 31.12.		41 033			0	0		41 033
Oprávky								
Stav k 1.1.		38 339			943			39 282
Prírastky		1 416						1 416
Úbytky					943			943
Stav k 31.12.		39 755			0			39 755
Opravné položky								
Stav k 1.1.								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.		2 694			0	0		2 694
Stav k 31.12.		1 278			0	0		1 278

D. a2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.		41 033			943	0		41 976
Prírastky								0
Úbytky								0
Presuny						0		0
Stav k 31.12.		41 033			943	0		41 976
Oprávky								
Stav k 1.1.		36 923			943			37 866
Prírastky		1 416						1 416
Úbytky					943			943
Stav k 31.12.		38 339						39 282
Opravné položky								
Stav k 1.1.								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.		4 110			0	0		4 110
Stav k 31.12.		2 694			0	0		2 694

D. b) Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku v bežnom a predchádzajúcom účtovnom období je uvedený v nasledujúcich tabuľkách.

D. b1) Bežné účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav k 1.1.	211 970	4 041 852	230 248	50 848	0	0	4 534 917
Prírastky	0	37 953	9 025	13 863	62 762	5 745	129 348
Úbytky	0	85 163	11 187	5 858	60 842	1 438	164 488
Presuny							
Stav k 31.12.	211 970	3 994 642	228 087	58 853	1 920	4 308	4 499 780
Oprávky							
Stav k 1.1.	0	1 777 580	196 434	45 010	0	0	2 019 023
Prírastky	0	88 121	20 787	9 457	0	0	118 365
Úbytky	0	0	11 187	5 858	0	0	17 045
Stav k 31.12.	0	1 865 701	206 034	48 609	0	0	2 120 344
Opravné položky							
Stav k 1.1.							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1.	211 970	2 264 272	33 814	5 838	0	0	2 515 894
Stav k 31.12.	211 970	2 128 941	22 053	10 244	1 920	4 308	2 379 436

D. b2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav k 1.1.	215 272	4 110 848	244 842	45 628	0	0	4 616 590
Prírastky	0	23 745	12 378	5 703	29 448	347	71 620
Úbytky	3 302	92 741	26 972	483	29 448	347	153 293
Presuny							
Stav k 31.12.	211 970	4 041 852	230 248	50 848	0	0	4 534 917
Oprávky							
Stav k 1.1.	0	1 694 017	187 466	37 316	0	0	1 918 798
Prírastky	0	83 563	35 939	8 177	0	0	127 680
Úbytky	0	0	26 972	483	0	0	27 455
Stav k 31.12.	0	1 777 580	196 434	45 010	0	0	2 019 023
Opravné položky							
Stav k 1.1.							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1.	215 272	2 416 831	57 376	8 312	0	0	2 697 791
Stav k 31.12.	211 970	2 264 272	33 814	5 838	0	0	2 515 894

D. c) Poistenie majetku			
Poistenie	Predmet poistenia	Poistná suma v bežnom období	Poistná suma v minulom období
Poistenie majetku proti krádeži, lúpeži, vandalizmu a poistenie skiel	Nehnuteľný majetok, výrobo-prevádzkové zariadenia	8 545 000	6 899 800
Poistenie zodpovednosti za škodu	Zodpovednosť poisteného za škodu na živote a zdraví alebo veci	500 000	500 000
Poistenie motorových vozidiel	PZP, HP motorových vozidiel	109 120	93 921
Poistenie členov orgánov spoločnosti	Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti	330 000	330 000
SPOLU		9 484 120	7 823 721

Suma plateného ročného poistného:

a) poistenie majetku a zodpovednosti 2 402,32 € (GDPR, stav. dozor)

b) poistenie motorových vozidiel 3 026,42 € (GAP)

c) poistenie členov orgánov spoločnosti 2 989 €

D. d) Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	
Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0 €

D. e) Informácie o vývoji opravných položiek k pohľadávkam					
Pohľadávky	Stav OP k 1.1.	Tvorba OP	Zúčt. OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčt. OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP k 31.12.
Pohľadávky z obchodného styku	27 720	11 932	10 524	14 765	14 364
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	6 724	0	0	6 724	0
Iné pohľadávky	9 083	0	0	9 083	0
SPOLU	43 527	11 932	10 524	30 572	14 364

Tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam z obchodného styku evidovaným na účte 311-100, 315-007, 315-010 a 315-012 bola v sume 11 932 €. Zníženie opravných položiek bolo z dôvodu inkasa pohľadávok a z dôvodu ich vyradenia z účtovníctva a trvalého upustenia od vymáhania.

D. f) Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky					
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti			Pohľadávky spolu
		do 360 dní	do 720 dní	nad 720 dní	
Dlhodobé pohľadávky					522 921
Dlhodobé pohľadávky spolu	522 921				
Krátkodobé pohľadávky, z toho:					
Pohľadávky z obchodného styku	32 511	11 388	1 671	2 963	48 533
Pohľadávky voči spol. členom a združeniu	0				0
Iné pohľadávky	125 930				125 930
Daňové pohľadávky	0				0
Krátkodobé pohľadávky spolu	158 441	11 388	1 671	2 963	174 463

Družstvo v roku 2022 vykázalo pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií na rekonštrukciu spravovaných domov. Celkom pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií k 31.12.2022 sú 641 059 €, z toho časť 522 921 € sú pohľadávky so splatnosťou viac ako 1 rok.

Pohľadávky z obchodného styku patriace spravovanému majetku vlastníkov domov sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy vo výške 9 287 787 €.

D. g) Informácie o významných zložkách krátkodobého finančného majetku		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	2 009	2 691
Bežné účty v banke	571 912	553 538
Vkladové účty v banke – termínované		
Peniaze na ceste		
SPOLU	573 921	556 229

V tomto roku došlo k ukončeniu projektu zmeny účtov BD z VÚB do ČSOB z dôvodu zvýšenia bankových poplatkov, ktoré boli zrušené k 31.03.2022. Finančné prostriedky na účtoch bytových domov vo výške 18 000 543 € sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy. OSBD Žilina s týmito finančnými prostriedkami disponovať nemôže. Jedná sa o finančné prostriedky v správe Družstva.

D. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia nákladov budúcich období a príjmov budúcich období		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	10 623	8 796
- poisťné	4 630	1 814
- predplatné	2 733	1 827
- nájomné	2 815	2 357
- ost. služby	445	2 798
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, toho:	33 653	31 216
- nevyfakturované dodávky	33 653	31 216

Náklady budúcich období – alikv. časť poistenia zodpovednosti štat. orgán., stavebný dozor, majetok, GDPR, PZP, licencia k softvéru, predplatné časopisy, ročné predplatné MS Office a nájomné na r. 2023. Príjmy budúcich období – nevyfakturované dodávky za plyn, teplo, el. energiu, vodné, stočné, ktoré boli spotrebované v r. 2022, ale faktúrované v roku 2023, odpočty meracích prístrojov k 31.12.2022 v súvislosti s vyúčtovaním za rok 2022, fakturované až 2023.

E. – Informácie o pasívach

E. a) Opis základného imania					
Členské vklady	Hodnota	Počet	Spolu	Splatené	Práva spojené s podielom
Základné imanie	17	9 760	165 920	165 920	
SPOLU	17	9 760	165 920	165 920	

Zapisované základné imanie OSBD Žilina je vo výške 108 280 €, základný členský vklad je vo výške 17 € a počet členov družstva k 31.12.2022 bol 9 760.

E. b) Účtovný zisk v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období	
Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	5 151

E. c) Rozdelenie účtovného zisku v bežnom účtovnom období	
Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	3 000
Prídel do sociálneho fondu	2 151
SPOLU	5 151

Informácie o zmenách vo vlastnom imaní sú uvedené v bode K. poznámok

E. d1) Rezervy – Bežné účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Dlhodobé rezervy, z toho:	87 781	8 429	0	962	95 248
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	30 495			962	29 533
- odchodné vrátane SP a ZP	57 286	8 429			65 715
Krátkodobé rezervy, z toho:	68 514	80 865	57 218	11 296	80 865
a) Záonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	18 295	18 451	11 499	6 796	18 451
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620		5 620
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	21 833	23 028	21 833		23 028
- odchodné vrátane SP a ZP	0				0
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	4 651	3 826	4 651		3 826
- ročné prémie a dochádzkový bonus	13 615	14 940	13 615		14 940
- nevyfakturované dodávky	0				0
- pasívne súdne spory	4 500	15 000	0	4 500	15 000

E. d2) Rezervy – Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Dlhodobé rezervy, z toho:	78 685	9 096	0	0	87 781
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	22 899	7 596			30 495
- odchodné vrátane SP a ZP	55 786	1 500			57 286
Krátkodobé rezervy, z toho:	56 302	58 091	42 386	3 494	68 514
a) Záonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	16 840	18 295	13 347	3 493	18 295
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620		5 620
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	21 134	21 833	21 134	1	21 833
- odchodné vrátane SP a ZP	10 423	-10 423			0
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	2 285	4 651	2 285		4 651
- ročné prémie a dochádzkový bonus	0	13 615	0	0	13 615
- nevyfakturované dodávky	0	0	0	0	0
- pasívne súdne spory	0	4 500	0	0	4 500

V roku 2022 bola vytvorená rezerva na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, rezerva na odmenu pre predsedu predstavenstva, rezerva na odchodné, pracovné a životné jubileá vrátane odvodov, rezerva na overenie účtovnej závierky a rezerva na pasívne súdne spory. Tiež bola vytvorená rezerva na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov, rezerva na ročné prémie a dochádzkový bonus, ako i rezerva na kvartálne odmeny.

E. e) Informácie o výške záväzkov do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti okrem záväzkov z úveru, zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku			
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Záväzky spolu
Dlhodobé záväzky so splatnosťou viac ako 5 rokov			
Dlhodobé záväzky so splatnosťou 1 až 5 rokov			
Dlhodobé záväzky spolu			
Záväzky z obchodného styku	41 445		41 445
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	112 437		112 437
Iné záväzky	20 292		20 292
Krátkodobé záväzky spolu	174 174		174 174

Informácie o odloženom daňovom záväzku sú uvedené v bode H. a) poznámok

E. f) Záväzky zo sociálneho fondu		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	15 320	14 649
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	5 301	4 984
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	2 151	5 000
Tvorba sociálneho fondu spolu	7 452	9 984
Čerpanie sociálneho fondu	10 617	9 312
Konečný zostatok sociálneho fondu	12 155	15 320

E. g) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci					
Názov položky	Mena	Úrok p.a. V %	Dátum splatnosti	Istina bežné účtovné obdobie	Istina za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Úvery na družstevnú bytovú výstavu	EUR	1	do r. 2025	7 680	10 862

Úvery bytových domov, ktoré má OSBD Žilina v správe sa nevykazujú v účtovníctve družstva. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2022 v sume 26 493 249 €.

E. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia výdavkov budúcich období a výnosov budúcich období		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, toho:	5 816	4 848
nájomné r. 2022	5 816	4 848

F. – Informácie o výnosoch

F. a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné
Tržby z prenájmov	595 345	531 262
Tržby z poplatkov	121 654	94 921
Tržby z reklamy	3 600	5 480
Tržby za výkon správy	863 806	831 833
Tržby ostatné	4 085	4 931
Tržby servis PRNV	17 416	12 328
Tržby za tovar	114	163
SPOLU	1 606 020	1 480 918

F. b) Sumy tržieb z hospodárskej činnosti		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja DM	175	24 141
Tržby z predaju materiálu	0	18
Zmluvné pokuty	90	846
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	0
Ost. výnosy z hospod. činnosti	15 195	17 212
SPOLU	15 460	42 217

F. c) Suma čistého obratu podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	1 605 906	1 480 755
Tržby za tovar	114	163
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
SPOLU	1 606 020	1 480 918

G. – Informácie o nákladoch**G. a) Sumy nákladov na poskytnuté služby**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Opravy a udržiavanie	8 544	30 046
Telekomunikačné a poštové služby	47 090	44 017
Audítorske, porad., právne, notárske služby	29 210	22 447
Nájomné	31 398	32 645
Softvérové služby	32 748	31 611
Dodávat. služby	60 322	61 114
Projekty, posudky	480	310
Náklady na školenia	1 692	1 516
Provízie za sprostredkovanie	0	360
Ostatné	16 900	15 817
SPOLU	228 383	239 883

G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokuty	26	45
Splátka úveru ŠFRB, SZRB	1 352	1 716
Havárijná služba	20 160	14 400
Neuplatnená DPH po prepočte koeficientom	4 988	4 740
Iné	8 907	9 727
SPOLU	35 433	30 628

G. c) Suma nákladov za overenie individuálnej účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorskej spoločnosti, z toho:	5 620	5 620
náklady za overenie indiv. účtovnej závierky	5 620	5 620

H. – Informácie o daniach z príjmov

H. a) Informácie o odloženom daňovom záväzku				
Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok
Položky odloženej dane				
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou:				
Dlhodobého majetku		856 100		869 885
Zásob				
Pohľadávok	11 534		29 913	
Záväzkov	2 641		1 702	
Rezerv	157 661		138 000	
možnosť umoriť daňovú stratu			10 849	
Spolu základ odloženej dane	171 836	856 100	180 464	869 885
Netto odložený daňový záväzok 21%		143 695		144 779
zmena odloženej dane	1 083		2 205	
zaúčtovaná ako náklad / (výnos)	1 083		2 205	

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	22 348			13 456		
teoretická daň		4 693	21%		2 825	21%
Daňovo neuznané náklady	118 891	24 967	112%	99 150	20 822	155%
Výnosy nepodliehajúce dani	-62 445	-13 113	-59%	-51 715	-10 860	-81%
Uplatnenie daňovej straty	-10 849	-2 278	-10%	-10 849	-2 278	-17%
Iné						
Spolu	67 946	14 269	64%	50 042	10 509	78%
Splatná daň z príjmov		14 269	64%		10 509	78%
Odložená daň z príjmov		-1 083	-5%		-2 205	-16%
Celková daň z príjmov		13 186	59%		8 304	62%

I. – Informácie o iných aktívach a pasívach**I. a) Podmienené aktíva a podmienené pasíva**

Družstvo nemá podmienené aktíva a ani informácie o podmienených záväzkoch.

I. b) Podsúvahové účty

Družstvo spravuje domy vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Majetok v správe sleduje v samostatnom účtovnom okruhu. Prehľad o hodnote majetku v správe a s ním súvisiacich záväzkov je uvedený v bilancii domov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

I. b1) Informácie k súvahe bytových domov – Aktíva

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Fondové účty	13 825 417	12 999 941
Službové účty	4 175 126	3 838 092
Ost. pohľadávky – služby	11 945 095	11 314 258
Pohľadávky – predpis	-2 657 308	-2 606 665
Iné pohľadávky	768	14 563
Peniaze na ceste	5 639	0
Aktíva celkom	27 294 736	25 560 189

I. b2) Informácie k súvahe bytových domov – Pasíva

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ost. záväzky – za služby	12 755 164	11 770 256
Záväzky voči OSBD	99 353	95 849
Dodávatelia	578 569	670 140
Fond opráv a údržby	13 861 651	13 023 944
Pasíva celkom	27 294 736	25 560 189

J. – Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky

Po 31. decembri 2022 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

K. – Prehľad zmien vlastného imania

EUR	Základné imanie	Ost. kapitál. fondy	Nedelit. fond	Fondy zo zisku a prev. VH	Oceňov. rozdiely	Výsledok hospodár.	Spolu
1. januára 2021	169 881	1 353 667	216 560	1 595 534	0	11 127	3 346 769
členské vklady				238			- 1 581
výrovnač podiel	-1 819						4 799
splátky úverov za byt. výstavbu		4 799					-98 754
predaj družstevných bytov		-98 754					
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík				-2 480			-2 480
odmeny zo stimulačného fondu						-5 000	-5 000
prídely do sociálneho fondu							
Precenenie finančných investícií				6 127		- 6 127	
presun						5 151	5 153
VH za účtovné obdobie						5 151	3 248 907
31. decembra 2021	168 062	1 259 712	216 560	1 599 420	0	5 151	3 248 907
členské vklady				425			-1 717
výrovnač podiel	-2 142						3 182
splátky úverov za byt. výstavbu		3 182					-89 700
predaj družstevných bytov		-89 700					
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík				-3 280			-3 280
odmeny zo stimulačného fondu						-2 151	-2 151
prídely do sociálneho fondu							
precenenie finančných investícií				3 000		-3 000	
presun							
Nerozdelený zisk/strata minulých rokov						9 163	9 163
VH za účtovné obdobie						9 163	3 164 402
31. decembra 2022	165 920	1 173 194	216 560	1 599 565	0	9 163	3 164 402

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 2 142 € - vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva. Družstvo v súlade so stanovami má zapísané splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ost. kapitálových fondov 89 700 € je v dôsledku predaja bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia delegátov uskutočnený prídely zo zisku za rok 2021 do základného fondu vo výške 3 000 € a do sociálneho fondu 2 151,21 €.

Od roku 2018 Družstvo vykazuje pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií v súvahe. Fond návratných dotácií Družstvo vytvorilo v celkovej sume 780 000 €, z toho poskytnuté dotácie k 31.12.2022 sú vo výške 641 059 €.

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2022 vo výške 9 163 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.

L. - Peňažné toky pri použití nepriamej metódy vykazovania

	2022	2021
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	22 348	13 457
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	108 526	109 692
Odpis pohľadávky	1 666	351
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-29 163	-13 501
Zmena stavu časového rozlíšenie nákladov a výnosov	-3 296	2 696
Zmena stavu rezerv	19 818	21 308
Úrokové náklady (netto)	97	95
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-175	-24 142
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	3 862	2 074
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	123 683	112 030
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	25 633	12 292
Úbytok (prírastok) zásob	-162	-109
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-14 818	1 957
Prevádzkové peňažné toky	134 336	126 170

	2022	2021
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	134 336	126 170
Prevádzkové peňažné toky	-99	-141
Zaplatené úroky	2	46
Prijaté úroky	-15 764	8 685
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Použitie výsledku hospodárenia a fondov zo zisku	0	0
Vyplatené odmeny zo zisku	118 475	134 760
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z investičnej činnosti	-67 070	-29 448
Nákup dlhodobého majetku	175	24 142
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého finančného majetku	-31 747	33 855
Poskytnuté/vrátené dotácie na rekonštrukcie spravovaných domov	0	0
Prijaté výnosy z dlhopisov a dividendy	-98 642	28 549
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		
Peňažné toky z finančnej činnosti	3 182	4 799
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	-2 142	-1 819
Vrátenie členských vkladov	-3 182	-4 799
Príjmy/splátky úverov a pôžičiek od bánk	-2 142	-1 819
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	17 691	161 490
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	556 229	394 739
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	573 921	556 229

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorá sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažných prostriedkov

Ekvivalentmi peňažných prostriedkov sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu zostavenia účtovnej závierky, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Pečiatka audítora na tomto liste slúži len na potvrdenie kompletnosti auditovaných dokumentov a nie na potvrdenie súhlasu s údajmi uvedenými v účtovnej závierke.

